Dosarul nr. 2-17004330-05-2ac-27072023 *Judecătoria Comrat, sediul Vulcănești*
Judecător Igor Botezatu

Curtea de Apel Cahul

D E C I Z I E
În numele Legii

07 noiembrie 2024 mun. Cahul

Colegiul judiciar al Curții de Apel Cahul
Având în componența sa:
Președintele ședinței, judecător: **Galina Vavrin,**
Judecătorii: **Evghenii Dvurecenschii, Natalia Bondarenco**
Grefier: Iulia Iancov
Cu participarea:
Reprezentantului intimaților
SRL „Manolis Co" avocatul Cociu Mihail
Reprezentantului apelantului
SRL „Emilicom", avocatul stagiar Alexeev Doina
Interpretului Moldovanu Liudmila

judecând în ședință publică, în ordine de apel, apelul declarat de avocatul Bivol Andrei în interesele SC „Emilicom" SRL, împotriva hotărârii Judecătoriei Comrat, sediul Vulcănești din 01 februarie 2022, pronunțată în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată formulată de SRL „Emilicom" către SRL „Manolis Co", Novac Andrei, Novac Elena și Novac Semion, privind repararea prejudiciului cauzat prin neexecutarea contractului de locațiune.

Asupra cererii de apel, în baza materialelor și actelor dosarului cât și argumentelor prezentate în ședința de judecată, Colegiul Judiciar,-

C O N S T A T Ă :

În fapt.

La data de 04 octombrie 2017, SC „Emilicom" SRL, prin intermediul reprezentantului avocatul Canțer Oleg, a depus la Judecătoria Comrat, sediul Central cerere de chemare în judecată împotriva SC „Manolis Co" SRL, Novac Andrei, Novac Elena, prin care s-a solicitat – admiterea acțiunii; încasarea solidară de la SC „Manolis Co" SRL, Novac Andrei și Novac Elena în beneficiul SC „Emilicom" SRL, sumei de 106 726 lei cu titlu de prejudiciul material; încasarea solidară de la SC „Manolis Co", Novac Andrei și Novac Elena în beneficiul SC „Emilicom" SRL a sumei 38 867 lei cu titlu de dobânzi de întârziere; încasarea solidară de la SC „Manolis Co", Novac Andrei și Novac Elena în beneficiul SC „Emilicom" SRL a sumei de 8496 Euro, care constituie prețul utilajului frigorific nerestituit de către pârâți.

În motivarea cererii de chemare în judecată s-a invocat că, la data de 22 octombrie 2012, SC „Emilicom" SRL în calitate de arendaș și SC „Manolis Co" SRL în calitate de arendator, a

fost încheiat un contract privind închirierea spațiului comercial cu suprafața de 287,5 m^2, situat în *****.

Conform pct. 7.4 al Contractului acesta a fost încheiat pe termen de 2 ani, iar la data de 01 decembrie 2014, contractul a fost prelungit până la data de 01 decembrie 2015.

SC ,,Emilicom" SRL a închiriat spațiul menționat pentru vânzarea florilor. Pentru păstrarea florilor în bune condiții, la data de 24 decembrie 2012, SC ,,Emilicom" SRL a procurat utilaj frigorific în valoare de 8496 Euro. Utilajul respectiv a fost instalat în spațiul închiriat în perioada 24-29 decembrie 2012.

Până în luna iunie 2015, ambele părți și-au executat corect obligațiile contractuale.

Din data de 01 iunie 2015, încălcând prevederile contractuale, SC ,,Manolic Co" SRL a început să interzică accesul la imobilul închiriat.

Astfel, la data de 01 iunie 2015, SC ,,Manolis Co" SRL i-a transmis SC ,,Emilicom" SRL spre semnare un acord adițional la contractul de arendă. Prin acest acord adițional, contractul de arendă trebuia să înceteze la 31 mai 2015, sub pretextul că imobilul a fost vândut altor proprietari.

Ulterior, SC ,,Manolis Co" SRL a înaintat o înștiințare către SC ,,Emilicom" SSRL, prin care a solicitat eliberarea spațiului închiriat până la data de 07 august 2015. Pentru faptul că, SC ,,Emiliocm" SRL solicită să se respecte drepturile contractuale, deja noi proprietarii Novac Andrei și Novac Elena au înaintat o pretenție prin care au solicitat eliberarea spațiului închiriat până la data de 07 august 2015.

Tot la cererea SC ,,Manolis Co" SRL, Primăria mun. Comrat la data de 11 august 2015 a anulat autorizația de funcționare a centrului de comerț pentru SC ,,Emilicom" SRL.

În continuarea acțiunilor de rea-credință, SC ,,Manolis Co" SRL împreună cu Novac Sndrei și Novac Elena, au deconectat încăperea închiriată de SC ,,Emilicom" SRL de la energie electrică. Acest fapt a dus la ofilirea florilor aflate în încăperea închiriată, pentru ca utilajul frigorific nu funcționa.

De asemenea SC ,,Manilis Co" SRL împreună cu Novac Andrei și Novac Elena nu au permis reprezentanților SC ,,Emilicom" SRL să-și ia înapoi utilajul frigorific.

Pentru a demonstra mărimea prejudiciului cauzat prin deconectarea încăperii închiriate de la energie electrică, au fost întocmite mai multe acte de casare a mărfurilor deteriorate, după cum urmează – la data de 25 august 2015 au fost casate flori în valoare de 53655 lei; la data de 10 septembrie 2015 au fost casate flori în valoare de 11084 lei; la data de 17 septembrie 2015 au fost casate flori în valoare de 7492 lei; la data de 20 octombrie 2015 au fost casate flori în valoare de 10254 lei; la data de 13 noiembrie 2015 au fost casate flori în valoare de 10699 lei; la data de 20 noiembrie 2015 au fost casate flori în valoare de 6122 lei; la data de 28 noiembrie 2015 au fost casate flori în valoare de 6970 lei.

Astfel, costul total al florilor stricate din cauza acțiunilor ilegale ale SC ,,Manolis Co" SRL împreună cu Novac Andrei și Novac Elena s-a ridicat la 126726 lei.

De asemenea, la data de 26 august 2015, executorul judecătoresc Petranov Irina a întocmit un proces-verbal prin care a constatat că, în magazinul din ***** camera frigorifică nu funcționează și este deconectată de la energia electrică. Prin același proces-verbal s-a constatat că în magazin sunt 136 de trandafiri ofiliți și vestejiți. La aceeași dată, același executor a mai constatat că acces la aparatul de conectare a camerei frigorifice nu este.

Ulterior, la data de 09 decembrie 2015, tot executorul judecătoresc Petranov Irina a constatat că, cheile deținute de Bivol Emilia nu se potrivesc cu lăcatul de la magazin. Totodată s-

a stabilit că, accesul la utilajul frigorific a fost interzis de către Novac Semion, și demontarea sistemului de alarmă nu a fost posibilă din același motiv.

Pentru recuperarea prejudiciului cauzat în rezultatul neexecutării contractului de arendă, SC ,,Emilicom" SRL a înaintat o pretenție la data de 22 decembrie 2015, însă această a rămas fără răspuns.

Totodată, SC ,,Emilicom" SRL, a depus cerere prin care a solicitat scutirea parțială de la achitarea taxei de stat.

Ulterior, SC ,,Emilicom" SRL prin intermediul reprezentantului avocatul Canțer Oleg, a depus cerere de modificare a cerințelor, prin care a solicitat – admiterea acțiunii; încasarea solidară de la SC ,,Manolis Co" SRL, Novac Andrei, Novac Elena și Novac Semion în beneficiul SC ,,Emilicom" SRL a sumei de 106726 lei cu titlu de prejudiciul material; încasarea solidară de la SC ,,Manolis Co" SRL, Novac Andrei, Novac Elena și Novac Semion în beneficiul SC ,,Emilicom" SRL a sumei de 38867 lei cu titlu de dobânzi de întârziere; încasarea solidară de la SC ,,Manolis Co" SRL, Novac Andrei, Novac Elena și Novac Semion a sumei de 8496 Euro, care constituie prețul utilajului frigorific nerestituit de către pârâți.

Ulterior, la data de 13 iulie 2021, SC ,,Emilicom" SRL prin intermediul reprezentantului avocatul stagiar Tun Anișoara a depus cerere de concretizare a pretențiilor, prin care a solicitat – încasarea solidară de la SC ,,Manolis Co" SRL, Novac Andrei, Novac Elena și Novac Semion în beneficiul SC ,,Emilicom" SRL a sumei de 106 726 lei cu titlu de prejudiciul material efectiv; încasarea solidară de la SC ,,Manolis Co" SRL, Novac Andrei, Novac Elena și Novac Semion în beneficiul SC ,,Emilicom" SRL a sumei de 276 157 lei, cu titlu de venit ratat; încasarea solidară de la SC ,,Manolis Co" SRL, Novac Andrei, Novac Elena și Novac Semion în beneficiul SC ,,Emilicom" SRL sumei de 96 124,01 lei cu titlu de dobândă de întârziere; încasarea solidară de la SC ,,Manolis Co", Novac Andrei, Novac Elena și Novac Semion în beneficiul SC ,,Emilicom" SRL a sumei de 8496 Euro ce constituie prețul utilajului frigorific nerestituit de către părți; încasarea solidară de la SC ,,Manolis Co" SRL, Novac Andrei, Novac Elena și Novac Semion în beneficiul SC ,,Emilicom" SRL, tuturor cheltuielilor de judecată.

Poziția instanței de fond.

Prin hotărârea Judecătoriei Comrat, sediul Vulcănești din 01 februarie 2022, cererea de chemare în judecată depusă de SC ,,Emilicom" SRL împotriva SC ,,Manolis Co" SRL, Novac Andrei, Novac Elena și Novac Semion cu privire la încasarea prejudiciului prin neexecutarea contractului, s-a respins ca neîntemeiată.

S-a încasat de la SC ,,Emilicom' SRL în beneficiul SC ,,Manolis Co" SRL cheltuieli pentru asistență juridică în sumă de 5500 lei.

Solicitarea și argumentele apelantului.

La data de 10 februarie 2022, avocatul Bivol Andrei în interesele SC ,,Emilicom" SRL a depus apel împotriva hotărârii Judecătoriei Comrat, sediul Vulcănești, manifestând dezacord cu hotărârea pronunțată.

Ulterior, la data de 06 iulie 2022, avocatul Bivol Andrei în interesele SC ,,Emilicom" SRL a depus cerere de apel suplimentară, prin care a solicitat – scutirea parțială a apelantei de la plata taxei de stat pentru examinarea apelului sau, după caz, amânarea taxei de stat până la pronunțarea deciziei, conform cererii anexate; admiterea integrală cererii de apel; casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Comrat, sediul Vulcănești din 01 februarie 2022, cu emiterea

unei noi hotărâri prin care să fie admisă integral acțiunea apelantului; încasarea din contul intimaților a tuturor cheltuielilor de judecată suportate de apelant.

În motivarea apelului s-a invocat că, la data de 01 iunie 2015, intimatul a emis un acord adițional la contractul de locațiune prin care a modificat termenul contractului. Drept nou termen al contractului de locațiunea a fost impusă o dată retroactivă și anume 31 mai 2015. Consideră că, instanța de fond eronat a constatat că, între părțile a existat un acord comun privind rezoluțiunea contractului de locațiune. Or, de fapt apelantul a refuzat să semneze acordul adițional prezentat de intimatul.

Susține că, refuzul apelantului de a semna acordul adiționat s-a întemeiat pe prevederile art. 668 alin. (3) din Codul civil în vigoare până la 01 martie 2019, care stipulează că, contractul poate fi modificat sau rezolvit numai în conformitate cu clauzele sale ori prin acordul părților dacă legea nu prevede altfel. În prezenta situație nu au existat nici clauze contractuale și nici acordul comun al părților, prin care ar fi permis modificarea unilaterală a termenului contractului de către intimat. Susține că, acordul adițional din 01 iunie 2015 este unilateral și este lipsit de orice efect juridic.

Totodată consideră că, noi proprietarii Novac Andrei și Novac Elena subrogă locatorul în drepturi.

Consideră că, Novac Elena și Novac Andrei, odată ce au cumpărat de la SC „Manolis Co" SRL bunul închiriat de SC „Emilicom" SRL, au devenit noi locatorii în contractul de locațiune din 22 octombrie 2012. Consideră că, contractul de locațiune era perfect valabil, iar noi proprietarii erau obligați să respecte toate prevederile acestuia. Însă, intimații sub formă de ultimatum au solicitat fie încheierea noului contract de locațiune cu proprietarii noi, fie eliberarea încăperii. Însă, apelantul a fost în drept să refuze la aceste solicitări, or, potrivit art. 900 Cod civil în vigoare până la 01 martie 2019, dacă bunul închiriat, după ce a fost predat locatorului, este înstrăinat de locator unui terț, acesta din urmă se subrogă locatorul în drepturile și obligațiile decurgând din locațiune.

Însă, instanța de fond neîntemeiat a constatat că, din partea intimatului SC „Manolis Co" SRL au fost încercări pe 01 iunie 2015 de rezoluțiune a contractului de locațiune cu SC „Emilicom" SRL, în legătură cu schimbarea proprietarului și necesitatea reîncheierii contractului, cu toate acestea SC „Emilicom" SRL a ignorat solicitările locatarului, motiv pentru care contractul a continuat să fie valabil până la 01 decembrie 2015.

Prin urmare, instanța de fond a omis să aplice prevederile aplicabile raportului litigios.

Totodată susține că, intimații au împiedicat posesia spațiului comercial închiriat de apelantul.

Consideră că, apelantul SC „Emilicom" SRL era posesor legal al bunului închiriat în temeiul prevederilor contractului de locațiune din 22 octombrie 2012 și acordului adițional din 01 decembrie 2014, prin care a fost prelungit termenul contractului până la 01 decembrie 2015. Mai mult ca atât, la data de 01 iunie 2015, fostul proprietar SC „Manolis Co" SRL și actualii proprietari ai bunului închiriat Novac Elena și Novac Semion, au încheiat un acord prin care primul se obligă să preia plata pentru locațiune și alte cheltuieli ulterioare de la apelant și să le transmită celor din urmă.

Cu toate acestea, începând cu 01 iunie 2015, intimații au încălcat în mod sistematic contractul de locațiune și au întreprins acțiuni de tulburare a posesiei spațiului închiriat de apelantă.

În primul rând consideră că, intimații absolut neîntemeiat au transmis un șir de notificări apelantului, prin care insistau asupra încheierii unui nou contract de locațiune, fie eliberarea încăperii până la 15 iunie 2015, apoi până pe 30 noiembrie 2015, iar ulterior până la 17 august 2015. În al doilea rând, imediat după aceste notificări, cărora apelantul nu li s-a conformat în mod justificat, intimații au deconectat încăperea de la energie electrică. Acest fapt este confirmat și de către executorul judecătoresc Petranov Irina în procesul-verbal de constatare a faptului din 26 august 2015. Iar deconectarea intenționată a energiei electrice, a cauzat ofilirea mărfii florilor pe care apelantul le aducerea la păstrare în camera frigorifică.

Susține că, în al treilea rând intimații au transmis o notificare invocând în mod eronat rezilierea contractului la Primăria mun. Comrat, pentru ca autoritatea să anuleze autorizația de comercializare deținut de apelant. La 11 august 2015 Primăria mun. Comrat prin Dispoziția nr. 451 a anulat autorizația de comerț a apelantului. Ulterior, la 16 octombrie 2015 Primăria mun. Comrat a respins cererea apelantului privind obținerea autorizației de comercializare din considerentul că s-a schimbat proprietarul imobilului închiriat, iar apelanta nu a încheiat un alt contract de locațiune cu noi proprietari.

Consideră că, instanța de fond nu a reținut aceste circumstanțe importante pentru justă soluționare a cauzei. Mai mult ca atât susține că, apelantul SC „Emilicom" SRL era posesor de bună-credință, achitând prețul integrii chiriei. Respectiv, rezultă tulburare a posesiei, iar instanța de fond nu a aplicat prevederile art. 390 Cod civil în vigoare până la 01 martie 2019 care prevăd că, în cazul în care nu au fost lipsit de bun, dar este tulburat în orice alt mod în exercitarea posesiunii, posesorul de bună-credință poate cere, ca un proprietar, încetarea tulburării, precum și despăgubiri pentru prejudicierea posesiunii. Pot fi cerute despăgubiri și în cazul în care nu se cere încetarea tulburării sau încetarea este imposibilă.

De asemenea consideră că, apelantului SC „Emilicom" SRL urmează să fie restituite de către intimații valoarea utilajului frigorific procurat.

În acest sens susține că, atunci când apelantul a dorit să se ridice din încăperea închiriată bunurile care îi aparțin cu drept de proprietate – utilajul frigorific, au constatat că lăcatele au fost schimbate. Apelantul nu a mai avut acces la aceste bunuri și din acest motiv a apelat la executorul judecătoresc pentru constatarea stărilor de fapt. Însă, instanța de fond a menționat că, procesul-verbal privind actele de constatare a fost întocmit de către executorul judecătoresc după expirarea contractului de locațiune, iar până la acest moment apelantul a avut acces la utilajul frigorific. Însă, instanța de fond nu a constatat și nu a elucidat pe deplin circumstanțe importante pentru soluționarea cauzei. Respectiv consideră că, sunt îndreptățiți să solicite restituirea costului utilajului frigorific.

Consideră că, în urma neexecutării contractului de locațiune de către intimații apelantului SC „Emilicom" SRL a fost cauzat prejudiciul efectiv la sumă de 106 726 lei, rezultat din deconectarea energiei electrice și ofilirea florilor, fapt menționat prin acte de casare a florilor anexate.

În acest sens, consideră că instanța de fond a admis concluzii contradictorii, menționând că nu au fost prezentate probe privind rapoarte pentru perioada august – noiembrie 2015 din care motiv nu au fost stabilit de unde au fost primite mărfurile, în ce cantitate, cum a fost confirmată vânzarea pentru a stabili un pretins prejudiciul material. Or, apelantul a prezentat mai multe facturi prin care se atestă livrarea florilor, inclusiv pe data de 25 iulie 2015, 27 septembrie 2015, 23 octombrie 2015.

Totodată consideră că, din 01 iunie 2015, apelantul SC „Emilicom” SRL nu a avut posibilitate să desfășoare o activitate normală, din cauza tulburării posesiei. Din aceste considerente consideră că, sunt îndreptățiți să solicite încasarea venitului ratat, care este calculat în baza mediei veniturilor obținute în perioada 01 decembrie 2014 – 31 mai 2015.

De asemenea consideră că, apelantul SC „Emilicom” SRL este îndreptățit să solicite și încasarea dobânzii de întârziere, calculând din momentul notificării intimatului SC „Manolis Co” SRL despre restituirea utilajului frigorific.

Consideră că, instanța de fond a reținut neîntemeiat faptul că, solicitările apelantului au fost înaintate abia după expirarea termenului contractual și după ce intimații au înaintat o cerere de chemare în judecată privind încasarea datoriei în temeiul contractului de locațiune. Concluziile instanței de fond în acest sens sunt puțin eronate, or fiecare persoană are dreptul să reacționeze independent, prin mijloace legitime, la încălcarea drepturilor și libertăților sale.

De asemenea consideră că, apelantului SC „Emilicom” SRL urmează să fie recuperate și cheltuielile de judecată, în temeiul art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă.

În drept, cerere de apel a fost întemeiată pe prevederile art. art. 94 alin. (1), 96 alin. (1), 385, 386, 387 Cod de procedură civilă, art. art. 309, 572 alin. (2), 602, 609, 611, 619 alin. (2), 878, 880 alin. (1), 900, 903, 906 alin. (1), 1392, 1393 Cod civil în vigoare până la 01 martie 2019.

Prin încheierea Curții de Apel Comrat din 18 august 2022, a fost admisă parțială cererea avocatului Bivol Andrei în interesele lui SC „Emilicom” SRL și s-a dispus amânarea achitării taxei de stat în sumă de 10 594,80 lei la depunerea cererii de apel, până la emiterea deciziei.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 05 iulie 2023, a fost admis demersul președintelui interimar al Curții de Apel Comrat, Mironov Andrei, și s-a strămutat cauza civilă de la Curtea de Apel Comrat pentru examinare la Curtea de Apel Cahul.

Termenul de declarare a apelului.

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.*”

Colegiul judiciar constată că, hotărârea Judecătoriei Comrat, sediul Vulcănești a fost pronunțată la data de 01 februarie 2022, cu participarea reprezentanților părților.

Cerere de apel a fost declarată de către avocatul Bivol Andrei în interesele SC „Emilicom” SRL la data de 10 februarie 2022, din care considerente Colegiul judiciar consideră că termenul legal de declarare a apelului a fost respectat.

Argumentele participanților la proces.

În ședința de judecată în instanța de apel, reprezentantul apelantului SC „Emilicom” SRL, avocatul stagiar Alexeev Doina, a pledat pentru admiterea apelului în sensul cum a fost formulat.

În ședința de judecată în instanța de apel, reprezentantul intimaților SRL „Manolis Co” avocatul Cociu Mihail, a pledat pentru respingerea apelului și menținerea hotărârii primei instanțe.

Aprecierea instanței de apel.

Examinând materialele cauzei, Colegiul judiciar consideră necesar de a respinge apelul declarat, cu menținerea hotărârii primei instanțe, din următoarele considerente.

Conform art. 373 alin. (1), (2), (5) Cod de procedură civilă „*instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță.*

În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel."

Conform 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.*"

Colegiul judiciar consideră că, prima instanță a elucidat pe deplin toate circumstanțele din cauză, a stabilit corect raporturile juridice în speță, a apreciat corect probele prezentate precum și a aplicat corect norme de drept material și procedural la examinarea cauzei.

În conformitate cu art. 117 alin. (1), (2) Cod de procedură civilă „*probe în cauze civile sânt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei.*

În calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicațiile părților și ale altor persoane interesate în soluționarea cauzei, din depozițiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experților."

În conformitate cu art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă „*fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.*"

Potrivit art. 130 alin. (1), (2), (3) Cod de procedură civilă „*instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și 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 și suficiența pentru soluționarea cauzei."

Colegiul judiciar constată că, la data de 22 octombrie 2022 dintre SC „Manolis Co" SRL și SC „Emilicom" SRL, a fost încheiat contract de locațiunea bunului imobil, prin care SC „Emilicom" SRL a închiriat de la SC „Manolis Co" încăpere cu suprafața de 287,5 m^2, situată în *****. Conform contractului de locațiune, plata pentru chirie a constituit 7200 lei lunar, iar prima plată urma să fie efectuată după întocmirea și semnarea actului de primire-predare a încăperii în chirie. La fel, potrivit contractului termenul locațiunii a fost stipulat pe un termen de 2 ani și 11 luni, adică până pe data de 01 decembrie 2015, cu începerea curgerii din momentul semnării actului de predare-primire a încăperii în chirie (f/d 15-17 vol. I).

Totodată, la data de 01 decembrie 2024, SC „Manolis Co" SRL și SC „Emilicom" SRL, au încheiat acord adițional la contract de locațiune, prin care s-au convenit că pct. 1.1 din contract va avea următorul conținut – suprafața totală utilizată 80 m^2; pct. 4.1 din contract va avea

următorul conținut – plata de arendă constituie 11 000 lei, iar alte puncte au fost rămase fără modificări (f/d 18 vol. I).

De asemenea, la data de 01 iunie 2015, SC „Manolis Co” și SC „Emilicom” SRL a fost încheiat acord adițional la contract de locațiune din 22 octombrie 2022, prin care părțile au convenit că acțiunea contractului de locațiune din 22 octombrie 2022 se încetează din 31 mai 2015, în legătură cu schimbarea proprietarilor bunului imobil luat în chirie (f/d 19 vol. I).

La data de 04 august 2015, SC „Manolis Co” SRL a expediat în adresa SC „Emilicom” SRL notificare, prin care a adus la cunoștință despre schimbarea proprietarului bunului imobil închiriat, și a solicitat până pe data de 07 august 2015 eliberarea bunului imobil închiriat, sau întocmirea unui nou contract de locațiune (f/d 20 vol. I).

Totodată, SC „Manolis Co” și noi proprietari al bunului închiriat au expediat în adresa SC „Emilicom” SRL notificare prin care au adus la cunoștință despre expirarea termenului de locațiune la data de 01 decembrie 2015 și au solicitat până pe data de 30 noiembrie 2015 să elibereze spațiul închiriat (f/d 22 vol. I).

Totodată, la data de 22 decembrie 2015, SC „Emilicom” SRL a expediat către SC „Manolis Co” înștiințare-pretenție, prin care a comunicat că a înregistrat pierderi din motivul că camera frigorifică nu a funcționat fiind deconectată de la sursa de energie electrică, și au suportat pierderi la sumă de 106726 lei, confirmată prin actele de casare a florilor deteriorate, pe care a anexat la materialele dosarului (f/d 26-27 vol. I).

În susținerea poziției cu privire la deteriorarea a mărfurilor în legătură cu deconectarea utilajului frigorific de la energie electrică, SC „Emilicom” SRL a prezentat proces-verbal de constatare a faptului întocmit de executorul judecătoresc Petranov Irina la 09 decembrie 2015, proces-verbal de constatare a faptului întocmit de către executorul judecătoresc Petranov Irina din 26 august 2015, acte de casare a mărfurilor din 25 august 2015, din 10 septembrie 2015, din 17 septembrie 2015, din 20 octombrie 2015, din 13 noiembrie 2015, din 20 noiembrie 2015 și din 28 noiembrie 2015 (f/d 36-43 vol. I).

Totodată, SC „Emilicom” SRL pretinde încasarea de la SC „Manolis Co” a cheltuielilor pentru procurarea utilajului frigorific, pe care nu au reușit să se ridice din încăperea închiriată, iar în confirmarea sumei solicitate au anexat contract de vânzare-cumpărare a utilajului nr. 075/12 din 24 decembrie 2012, potrivit căruia au procurat utilajul frigorific la prețul de 8496 Euro (f/d 32-33 vol. I).

Colegiul judiciar consideră că, prima instanță corect a ajuns la concluzie de a respinge pretenție SC „Emilicom” SRL cu privire la încasarea prejudiciului material cauzat prin neexecutarea contractului de locațiune, din următoarele considerente.

În primul rând, Colegiul judiciar constată că, raporturile juridice au luat naștere dintre părți până la intrarea în vigoare a Codului civil modernizat din 01 martie 2019, și respectiv raporturilor juridice din speță sunt aplicabile prevederile Codului civil în vigoare până la 01 martie 2019.

Or, potrivit art. 7 alin. (1) Cod civil „*legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică și nici nu suprimă condițiile de constituire a unei situații juridice constituite anterior, nici condițiile de stingere a unei situații juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică și nu desființează efectele deja produse ale unei situații juridice stinse sau în curs de realizare.*”

În conformitate cu art. 514 Cod civil în vigoare până la 01 martie 2019 „*obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.*”

În conformitate cu art. 572 alin. (2) Cod civil în vigoare până la 01 martie 2019 „*obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.*”

Potrivit 668 alin. (1) Cod civil în vigoare până la 01 martie 2019 „*contractul încheiat legal obligă părțile nu numai la ceea ce au stipulat expres, dar și la tot ceea ce rezultă din natura lui în conformitate cu legea, cu uzanțele sau cu principiile echității.*”

Potrivit 906 alin. (1) Cod civil în vigoare până la 01 martie 2019 „*locatorul este în drept să ceară rezilierea contractului dacă locatarul: nu folosește bunul închiriat la destinație sau în conformitate cu prevederile contractului; admite intenționat sau din culpă înrăutățirea stării bunului ori creează un pericol real pentru o asemenea înrăutățire; nu plătește chiria pe parcursul a 3 luni după expirarea termenului de plată dacă în contract nu este prevăzut altfel; încheie un contract de sublocațiune fără acordul locatorului.*”

Colegiul judiciar consideră că, la caz apelantul SC „Emilicom” SRL nu a prezentat probe pertinente care ar demonstra că, anume din cauza intimaților i-a fost cauzat prejudiciul material invocat, faptul constatat corect de către prima instanță.

În acest sens, prima instanță corect a constatat că din data de 01 iunie 2015 intimatul SC „Manolis Co” a încercat să rezilieze contract de locațiune cu SC „Emilicom” SRL în legătură cu schimbarea proprietarilor bunului imobil închiriat, însă aceste încercări au fost ignorate de apelant și respectiv contract de locațiunea a continuat să producă efecte până pe data de 01 decembrie 2015, cum și a fost stipulat în contract. În acest sens, argumente precum că SC „Manolis Co” SRL unilateral a modificat contractul de locațiune sunt declarative și urmează să fie respinse. Argumentul precum că, conducătorul SC „Manolis Co” SRL la data de 26 august 2015 utilajul frigorific nu activa și acest fapt a fost constatat de către executorul judecătoresc prin proces-verbal de constatare a faptului, nu demonstrează că acest lucru s-a produs din culpa SC „Manolis Co” SRL. Înșuși reieșind din conținutul procesului-verbal întocmit de executorul judecătoresc, nu rezultă că camera frigorifică nu a fost conectată la energie electrică anume din culpa SC „Manolis Co” SRL, ci din cauza că acest utilaj a fost amplasat pe etajul 1 și nu putea fi conectat de către conducător SC „Emilicom” SRL. Astfel, executorul judecătoresc de facto nu a constatat din care motive utilajul frigorific nu a fost conectat la energie electrică. Mai mult ca atât, în perioada de 26 august 2015 contractul de locațiune producea efecte juridice și respectiv, SC „Emilicom” SRL avea posibilitate să conecteze utilajul frigorific, însă din motive necunoscute nu l-a conectat.

În ceea ce privește proces-verbal de constatare a faptului din 09 decembrie 2015 întocmit de către executorul judecătoresc, prin care s-a constatat faptul interzicerii accesului reprezentanților SC „Emilicom” SRL în spațiul închiriat, Colegiul judiciar consideră că această probă nu demonstrează că anume SC „Manolis Co” se face vinovat de cauzarea daunelor apelantului. În acest sens, prima instanță corect a menționat că, la data de 09 decembrie 2015, contractul de locațiune deja nu producea efecte juridice expirând la data de 01 decembrie 2015, iar până la data de 01 decembrie 2015, SC „Emilicom” SRL avea acces la încăpere închiriată fără restricții.

Colegiul judiciar constată că, reprezentantul intimaților avocatul Cociu Mihail, în cadrul judecării cauzei în prima instanță a prezentat copiile facturilor fiscale de achitare pentru consum de energie electrică (f/d 136-139 vol. I).

Examinând ceste circumstanțe Colegiul judiciar consideră că, prima instanță corect a constatat că prejudiciul material invocat de SC „Emilicom” SRL putea fi provocat însuși de apelant, deoarece până la data de 01 decembrie 2015 a fost în vigoare contract de locațiune, iar probele care ar demonstra vinovăția SC „Manolis Co” în cauzarea prejudiciului pretins nu au fost prezentate.

Colegiul judiciar consideră că, prima instanță corect a apreciat critic probele cu acte de mișcare a mărfurilor prezentate de către SC „Emilicom” SRL în susținerea pretențiilor invocate. Prima instanță corect a menționat că, aceste acte sunt pentru perioada decembrie 2014 – mai 2015 și nu au fost prezentate acte pentru perioada din august – noiembrie 2015 (f/d 212-217 vol. I).

Mai mult ca atât, Colegiul judiciar constată că, prin Hotărârea Judecătoriei Comrat din 19 iulie 2016, a fost admisă acțiunea formulată de SC „Manolis Co” SRL către SC „Emilicom” SRL, cu privire la încasarea datoriei conform contractului de locațiune în mărime de 116 180,23 lei și penalității în sumă de 45 676,42 lei (f/d 52-59 vol. I).

În motivarea acestei hotărâri, instanța de judecată a constatat că anume SC „Emilicom” SRL nu a executat obligațiile contractuale și anume, nu a achitat plata pentru chirie a bunului închiriat.

Hotărârea Judecătoriei Comrat din 19 iulie 2016, a fost menținută prin Decizia Curții Supreme de Justiție din 23 august 2017 (f/d 113-115 vol. I).

Iar potrivit art. 123 alin. (2) Cod de procedură civilă „*faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluționată anterior în instanță de drept comun sau în instanță specializată sânt obligatorii pentru instanța care judecă cauza și nu se cer a fi dovedite din nou și nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleași persoane.*”

Prin urmare, Colegiul judiciar consideră că, prima instanță corect a constatat că la caz nu a fost demonstrat cauzarea prejudiciului material de către SC „Manolis Co” SRL lui SC „Emilicom” SRL, așa cum a fost invocat în acțiunea înaintată.

În ceea ce privește argumentul din apelul declarat precum că, noi proprietarii subrogă locatorul în drepturi, Colegiul judiciar menționează că au avut loc încercări din partea SC „Manolis Co” SRL și lui Novac Andrei și Novac Elena de a încheia cu SC „Emilicom” SRL un nou contract de locațiune în legătură cu schimbarea proprietarilor, însă apelantul la aceste încercări nu a reacționat.

Colegiul judiciar constată că, odată ce a fost respinsă pretenția SC „Emilicom” SRL cu privire la încasarea prejudiciului material, pretenția cu privire la încasarea penalității în temeiul art. 619 Cod civil în vigoare până la 01 martie 2019 la fel urmează să fie respinsă.

În ceea ce privește pretenția cu privire la încasarea cuantumului utilajului frigorific, Colegiul judiciar consideră că această la fel este neîntemeiată, deoarece nu a fost probată.

Colegiul judiciar constată că, la materialele dosarului au fost anexată ordonanță de neîncepere urmăririi penale din 12 iunie 2018 și ordonanță de neîncepere urmăririi penale din 09 august 2019, emise de Procuratura mun. Comrat, în care s-a constatat că bunurile aflate în încăperea închiriată au fost preluate de către SC „Emilicom” SRL și transportate de la bunul închiriat.

Totodată, la materialele dosarului a fost anexat și proces-verbal de sechestru din 17 ianuarie 2018, întocmit de către executorul judecătoresc Ungureanu Oleg, prin care s-a aplicat sechestru asupra agregatului frigorific depistat în bunul închiriat la sumă de 20 000 lei, în cadrul

procedurii de executare silită a hotărârii judecătorești din 02 iunie 2016. Potrivit procesului-verbal de sechestru careva camera frigorifică nu a fost depistată (f/d 119 vol. I).

Respectiv, pretenția privind încasarea sumei cheltuite pentru procurarea utilajului frigorific de 8496 Euro este neîntemeiată și corect a fost respinsă.

Prin urmare, Colegiul judiciar consideră că apelul declarat este neîntemeiat și urmează să fie respins, cu menținerea hotărârii primei instanțe.

Totodată, Colegiul judiciar consideră necesar de a încasa de la SC „Emilicom" SRL, taxa de stat, achitarea căreia a fost amânată prin încheierea Curții de Apel Comrat din 18 august 2022.

Or, potrivit art. 83 alin. (1) Cod de procedură civilă „*taxa de stat este o sumă de bani care se percepe, în temeiul legii, de către instanța judecătorească în beneficiul statului de la persoanele în ale căror interese se exercită actele procedurale de judecare a cauzei civile sau cărora li se eliberează copii de pe documente din dosar.*"

În baza materialelor și actelor dosarului, conducându-se de prevederile art. art. 385 lit. a) și 390 Cod de procedură civilă, Colegiul judiciar,-

D E C I D E :

Se respinge, apelul declarat de către avocatul Bivol Andrei în interesele SC „Emilicom" SRL.

Se menține fără modificări, hotărârea Judecătoriei Comrat, sediul Vulcănești din 01 februarie 2022, pronunțată în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată formulată de SRL „Emilicom" către SRL „Manolis Co", Novac Andrei, Novac Elena și Novac Semion, privind repararea prejudiciului cauzat prin neexecutarea contractului de locațiune.

Se încasează de la SC „Emilicom" SRL, taxa de stat în sumă de 10594,80 (zece miicinci sute nouăzeci și patru 80) lei, amânarea de achitare căreia s-a dispus prin încheierea Curții de Apel Comrat din 18 august 2022.

Decizia este definitivă, dar cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție, în termen de 2 luni de la comunicare deciziei integrale.

Președintele ședinței,
Judecător: **Galina Vavrin**
Judecătorii:

Evghenii Dvurecenschii

Natalia Bondarenco

Nota : *La data de 10 decembrie 2024 Consiliul Superior al Magistraturii a emis Hotărârea, prin care s-a acceptat cererea de demisie a judecătorilor Galina Vavrin și Evghenii Dvurecenschii de la Curtea de Apel Cahul, cu eliberarea din funcția de judecători de la Curtea de apel Cahul, din data de 10 decembrie 2024. În conformitate cu art. 236 alin. (7) Cod de procedură civilă în locul judecătorilor demisionați Galina Vavrin și Evghenii Dvurecenschii decizia este semnată de președintele instanței de judecată Natalia Bondarenco*.