Prima instanţă: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (judecător: Igor Pulbere)
Dosarul nr. 2ac-468/23
2-22033672-02-2ac-07082023

D E C I Z I E

31 ianuarie 2024 mun. Chişinău

Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ
al Curţii de Apel Chișinău

în componenţă:
Președintele ședinței, judecătorul Ana Panov
Judecătorii Vitalie Cotorobai și Viorica Mihaila
Grefierul: Irina Pîntea

examinând în ședință de judecată publică cererea de apel declarată de SRL ”Falconius”, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Falconius” către ÎI „Paiu Artiom” privind constatarea încetării de drept a contractului de arendă, obligarea restituirii încăperii de producere, încăperile auxiliare și utilajul funcțional din bunul imobil, încasarea plății restante pentru serviciile de regie, încasarea penalităților, încasarea cheltuielilor pentru repararea și deservirea tehnică a utilajului și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 12 octombrie 2022,

c o n s t a t ă:

La 10 martie 2022, SRL „Falconius” a depus cerere de chemare în judecată către ÎI „Paiu Artiom” privind constatarea încetării de drept a contractului de arendă, obligarea restituirii încăperii de producere, încăperile auxiliare și utilajul funcțional din bunul imobil, încasarea plății restante pentru serviciile de regie, încasarea penalităților, încasarea cheltuielilor pentru repararea și deservirea tehnică a utilajului și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de chemare în judecată reclamantul a indicat că, la 01 iulie 2021, SRL „Falconius” și ÎI „Paiu Artiom” au semnat un contract de locațiune potrivit căruia SRL „Falconius” a transmis, iar ÎI „Paiu Artiom” a primit încăperi de producere și utilajul tehnic din blocul administrativ situat în mun. Chișinău, str.

M. Sadoveanu nr. 24/4, lista bunurilor transmise fiind indicate în actul de primire-predare din 01 iulie 2021.

Indică faptul că, durata contractului încheiat era de un an, cu plata lunară a chiriei în mărime de 13 680 lei pentru fiecare lună anticipat, dar nu mai tîrziu de data de 5 a fiecărei luni. Costul serviciilor comunale folosite de către locatar (energia electrică, apa potabilă, canalizarea, prepararea apelor uzate, gazelor naturale și transportarea deșeurilor. etc.) nu se includeau în suma locațiunii și conform pct. 2.6 al contractului se achită suplimentar.

Menționează că, locatarul urma să acopere și cheltuielile curente de deservire tehnică și de reparație a utilajului arendat, inclusiv și a utilajului de gaze naturale, de aer comprimat (sistemelor de ventilare a încăperilor), conform pct. 2.7 din contractul de locațiune.

Precizează că, ÎI „Paiu Artiom” nu și-a îndeplinit obligațiile contractuale prin faptul că efectua cu întârziere plata chiriei și a utilităților, de asemenea a încălcat procedurile tehnologice și nu a respectat normele de igienă și securitate la locul de muncă. În plus, ÎI „Paiu Artiom” nu a restituit spațiile și bunurile închiriate, ceea ce necesită plata chiriei până la data efectivă a restituirii, precum și plata datoriilor pentru utilități și alte servicii.

Comunică că, prin intermediul notificărilor expediate SRL „Falconius” a informat ÎI „Paiu Artiom” despre necesitatea eliberării bunurilor imobile, restituirea funcțională a utilajului tehnologic închiriat, achitarea datoriilor, penalităților și cheltuielilor de regie suportate. Totodată la notificările expediate au fost anexate facturile fiscale nr. IA0270295 din 30 noiembrie 2021 și nr. II0939423 din 31 ianuarie 2022 și cont-factura nr. 11 din 07 decembrie 2021 pentru prestările serviciilor de regie.

Relevă că, pârâtul întârzia cu achitarea plății pentru chirie, a plății pentru utilități, pentru folosirea energiei electrice, a apei potabile și a taxelor pentru pre-epurarea apelor uzate, motiv din care la moment persistă datoria solicitată spre încasare.

Afirmă că, în perioada activității, angajații ÎI „Paiu Artiom” în permanență încălcau procesul tehnologic ce prevede păstrarea și menținerea igienei muncii, tehnica securității muncii, a salubrității spațiilor închiriate și a terenului adiacent acestora.

Solicită constatarea rezoluțiunii contractului, având în vedere că ÎI „Paiu Artiom” nu a respectat termenii contractuali, încasarea restanței plății serviciilor de regie în sumă de 5 713,20 lei, încasarea penalității în sumă de 47 646,83 lei, cheltuielile legate de reparația și deservirea tehnică, precum și încasarea cheltuielilor de judecată.

Totodată pentru neachitarea chiriei în termenii stabiliți în contract, SRL „Falconius” solicită penalități în conformitate cu clauza contractului care prevede o rată de 2% pentru fiecare zi de întârziere.

Susține că cererea de chemare în judecată a fost înaintată conform prevederilor art. art.308, 309, 624, 775, 858, 1251, 1252, 1260, 1264, 1279, 1284 Cod civil.

Solicită constatarea faptului încetării de drept a contractului de arendă (locațiune) din 01 iulie 2021; obligarea de a restitui în baza actelor de predare - primire a încăperilor şi a utilajului; încasarea restanței plății serviciilor de regie în mărime de 5 713,20 lei și a plății de chirie a bunului imobil și a utilajului tehnologic arendat până la termenul încetării de drept a contractului; încasarea penalității în baza contractului de locațiune în mărime de 47 646,83 lei; încasarea cheltuielilor pentru repararea și deservirea tehnică a utilajului stabilite la pct. 2.7. a contractului de arendă (locațiune) din 01 iulie 2021 încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărîrea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 12 octombrie 2022, s-a admis parțial cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Falconius” către ÎI „Paiu Artiom” privind constatarea încetării de drept a contractului de arendă, obligarea restituirii încăperii de producere, încăperile auxiliare și utilajul funcțional din bunul imobil, încasarea plății restante pentru serviciile de regie, încasarea penalităților, încasarea cheltuielilor pentru repararea și deservirea tehnică a utilajului și încasarea cheltuielilor de judecată.

S-a încasat din contul ÎI „Paiu Artiom”, în contul SRL „Falconius”, cheltuielile de regie în sumă de 5713,20 lei (cinci mii șapte sute treisprezece lei și 20 bani).

Restul pretențiilor s-au respins ca neîntemeiate.

La data de 25 octombrie 2023, SRL „Falconius”, a depus cerere de apel prin care a solicitat admiterea apelului, casarea hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 12 octombrie 2022 cu emiterea unei noi hotărâri prin care să fie admisă integral cererea de chemare în judecată.

În motivarea cererii de apel a indicat că, nu este de acord cu hotărîrea instanței de fond, o consideră ilegală și neîntemeiată, emisă contrar circumstanțelor reale ale pricinii, cu încălcarea normelor de drept material și procedural.

la 01 iulie 2021, SRL „FALCONIUS” şi ÎI „Paiu Artiom” au semnat un contract de locațiune potrivit căruia, SRL „FALCONIUS” a transmis, iar ÎI „Paiu Artiom” a primit încăperi de producere şi utilajul tehnic din blocul administrativ situat în mun. Chişinău, str. M. Sadoveanu nr. 24/4, lista bunurilor transmise fiind indicate în actul de primire-predare din 01 iulie 2021. Durata contractului încheiat a fost de un an, cu plata lunară a chiriei în mărime de 13 680 lei pentru fiecare lună anticipat, dar nu mai tîrziu de data de 5 a fiecărei luni. Costul serviciilor comunale folosite de către locatar (energia electrică, apa potabilă, canalizarea, prepararea apelor uzate, gazelor naturale şi transportarea deşeurilor, etc.) nu se includeau în

suma locaţiunii şi conform pct. 2.6 al contractului se achită suplimentar.

Precizează că, locatarul urma să acopere şi cheltuielile curente de deservire tehnică şi de reparaţie a utilajului arendat, inclusiv şi a utilajului de gaze naturale, de aer comprimat (sistemelor de ventilare a încăperilor), conform pct. 2.7 din contractul de locaţiune, însă ÎI „Paiu Artiom" nu şi-a îndeplinit obligaţiile contractuale prin faptul că efectua cu întârziere plata chiriei şi a utilităților, de asemenea a încălcat procedurile tehnologice şi nu a respectat normele de igienă şi securitate la locul de muncă. În plus, ÎI „Paiu Artiom" nu a restituit spațiile şi bunurile închiriate, ceea ce necesită plata chiriei până la data efectivă a restituirii, precum şi plata datoriilor pentru utilități şi alte servicii.

Menționează că, prin intermediul notificărilor expediate SRL „FALCONIUS" a informat ÎI „Paiu Artiom" despre necesitatea eliberării bunurilor imobile, restituirea funcţională a utilajului tehnologic închiriat, achitarea datoriilor, penalităților şi cheltuielilor de regie suportate. Totodată la notificările expediate au fost anexate facturile fiscale nr. IA0270295 din 30 noiembrie 2021 şi nr. II0939423 din 31 ianuarie 2022 şi cont-factura nr. 11 din 07 decembrie 2021 pentru prestările serviciilor de regie.

Relatează că, pârâtul întârzia cu achitarea plății pentru chirie, a plății pentru utilități, pentru folosirea energiei electrice, a apei potabile şi a taxelor pentru pre-epurarea apelor uzate, motiv din care la moment persistă datoria solicitată spre încasare.

Subliniază că, pentru neachitarea chiriei în termenii stabiliţi în contract, SRL „FALCONIUS" a solicitat penalități în conformitate cu clauza contractului care prevede o rată de 2% pentru fiecare zi de întârziere.

Consideră că ignorarea cercetării tuturor circumstanțelor cauzei și emiterea unei hotărîri nemotivate reprezintă o încălcare care a dus la soluționarea greșită a cererii.

Cu referire la cheltuielile de asistenţă juridică, menţionează că, SRL „FALCONIUS" a fost atrasă în proces de judecată şi a fost nevoită să suporte cheltuieli de judecată care constau din cheltuieli de asistenţă achitate avocatului, serviciile de notificare a taxei de stat şi cheltuielile deplasărilor efectuate.

Solicită admiterea cererii de apel, casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 12 octombrie 2022 cu emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea înaintată de apelant să fie admisă integral; compensarea taxei de stat pentru cererea de apel din plăţile achitate în surplus la etapa depunerii acţiunii în instanţa de fond.

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

După cum a fost indicat, apelantul SRL „Falconius” a depus cererea de apel la 25 octombrie 2022, contestând hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, dispozitivul căreia a fost pronunțat la 12 octombrie 2022, astfel, Colegiul constată, că apelul a fost declarat în interiorul termenului acordat de lege.

În şedinţa instanţei de apel, reprezentantul apelantului SRL „Falconius”, administratorul Falcaș Constantin și reprezentantul Țurcan Luminița în baza procurii din 05.10.2022 au solicitat admiterea apelului, casarea parțială a hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 12 octombrie 2022 și emiterea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

Reprezentantul intimatului ÎI „Paiu Artiom”, Paiu Artiom, în ședința de judecată a pledat pentru respingerea apelului declarat de SRL „Falconius” și menținerea hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 12 octombrie 2022, menționând că deja a executat-o și nu mai are careva obligații față de SRL „Falconius”.

Audiind părțile, analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate în cererea de apel și a materialelor din dosar, Colegiul civil consideră că apelul declarat de SRL „Falconius” este neîntemeiat și pasibil respingerii, cu menținerea hotărârii instanței de fond, din următoarele considerente.

În conformitate cu prevederile art. 385 alin. (1) 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 art. 130 alin. (1) Cod de procedură civilă, 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.

Conform art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea acţiunii.

În baza art. 373 alin. (1)- (2) 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.

S-a constatat că, la 01 iulie 2021 între SRL „Falconius”, în calitate de locator,

și ÎI „Paiu Artiom”, în calitate de locatar, a fost încheiat contractul de locațiune a unității comerciale de prestare a serviciilor: spălătoria auto cu suprafața 67 m.p., stația de pre-epurare a apelor uzate cu suprafața 32 m.p. și încăperile auxiliare cu suprafața 21 m.p. amplasate în blocul administrativ de producere situat în mun. Chișinău, str. M. Sadoveanu nr. 24/4 (f.d. 16-19).

Potrivit pct. 2.1 al contractului, plata pentru locațiune a fost stabilită în mărime de 13 680 lei, care urma a fi achitată de ÎI „Paiu Artiom” în prima săptămînă a fiecărei luni.

Totodată, conform pct. 2.6 al contractului menționat, costul serviciilor comunale folosite de către locatar nu se includ în suma locațiunii și se achită de către locatar conform indicatorilor contoarelor interne.

Prin actul nr. 1 de predare-preluare a imobilului în locațiune la contractul din 01 iulie 2017, Constantin Falcaș a transmis, iar Paiu Artiom a primit în locațiune încăperile de producere din blocul de producere în blocul administrativ din mun. Chișinău, str. M. Sadoveanu nr. 24/4: spălătoria auto cu suprafața 67 m.p. cu două ieșiri, stația de epurare a apelor uzate cu suprafața 32 m.p. cu o ieșire și încăperile auxiliare cu suprafața 21 m.p. (f.d. 20).

Din materialele cauzei rezultă că, prin actul nr. 2 de predare-preluare a imobilului în arendă la contractul din 01 iulie 2017, Constantin Falcaș a transmis, iar Paiu Artiom a primit utilajul tehnologic: compresor de tipul GM-TR-VX-AB-CCS-10/145 bag/pas funcțional; convertor de gaz natural HDU 3DK5KB, fontă funcțional; pompa hidraulică de tipul GNOM la stația de pre-epurare a apelor uzate; pompa hidraulică de presiune înaltă de tipul Karcher HD10N funcțional; aspirator Inox funcțional și boler V=30L. (f.d. 21).

Prin factura fiscală AAL7898625 din 01 iulie 2021 se confirmă procurarea de către SRL „Falconius” a furtunului G-G DN8 (10m) și a pistonului HD k/Parts G de la ÎM „Karcher” SRL (f.d. 31).

La 25 noiembrie 2021, administratorul SRL „Falconius”, Constantin Falcaș, a expediat în adresa ÎI „Paiu Artiom” notificarea prin care a solicitat achitarea plății lunare pentru locațiune și serviciile comunale pentru lunile octombrie și noiembrie 2021, care nu au fost încă achitate. Totodată a reamintit locatarului prevederile pct. 6.3 și 7.2 din Contractul de locațiune (f.d. 22).

Colegiul civil reține că, potrivit extrasului de pe pagina fisc.md, utilizatorul Paiu Artiom la 30 noiembrie 2021 a închis activitatea spălătoriei auto amplasată pe adresa mun. Chișinău, str. M. Sadoveanu nr. 24/4 (f.d. 56).

Potrivit bonurilor fiscale anexate la factura din 30 noiembrie prezentate de reprezentantul pârâtului, la 11 decembrie 2021 au fost vărsate în contul SRL „Falconius” mijloace financiare în sumă totală de 15 000 lei. Acest fapt se confirmă prin bonul fiscal nr. 0002 în sumă de 10 lei, bonul fiscal nr. 0003 în sumă de 9 990 lei, bonul fiscal nr. 0004 în sumă de 3 680 lei și bonul fiscal 0005 în sumă

de 1 320 lei (f.d. 55)

La 03 ianuarie 2022, administratorul SRL „Falconius”, Constantin Falcaș, a expediat în adresa ÎI „Paiu Artiom” notificarea (f.d. 25) prin care a informat că plata chiriei pentru luna noiembrie a fost efectuată cu întârziere de o lună, iar plata pentru regie pentru luna octombrie a fost achitată parțial. A comunicat faptul că, plata restantă pentru regie ce urmează a fi achitată pentru lunile octombrie și noiembrie constituie suma de 5 713,20 lei. A indicat că pentru întârzierea plăților urmează a fi achitată penalitatea în mărime de 14 297 lei, ce constituie 2% din suma datoriei pentru fiecare zi de întârziere. Mai mult ca atât, a informat ÎI „Paiu Artiom” despre dreptul său de a rezilia unilateral contractul în cazul în care locatarul nu achită plata lunară în cuantum de 100 % în decurs de 15 zile lucrătoare după expirarea termenului de plată. Utilajul tehnologic urmând a fi restituit în baza actului de predare-primire semnat de ambele părți. A somat despre faptul că în decurs de 3 zile de la recepționarea notificării să elibereze în stare funcțională bunurile imobile și utilajul tehnologic transmis în locațiune în baza actelor de primire predare; să achite datoria contractuală conform facturilor semnate între părți și penalitatea contractuală.

La notificare au fost anexate factura fiscală nr. IA0270295 din 30 noiembrie 2021 în sumă de 18 116,11 lei și factura nr. 11 din 07 decembrie 2021 în sumă de 2 597,09 lei (f.d. 26, 27).

Notificarea fiind recepționată la 10 ianuarie 2022 de Paiu G., mama lui Paiu Artiom (f.d. 28).

La 07 martie 2022, administratorul SRL „Falconius”, Constantin Falcaș, a expediat în adresa ÎI „Paiu Artiom” notificarea la care a atașat factura fiscală II0939423 din 31 ianuarie 2022 prin care solicită achitarea serviciilor de locațiune în sumă de 13 680 lei și serviciile de regie pentru lunile octombrie-noiembrie în sumă de 2 597,09 lei (f.d. 32-33).

Așadar, la 10 martie 2022, SRL „Falconius” a depus cerere de chemare în judecată către ÎI „Paiu Artiom” privind constatarea încetării de drept a contractului de arendă, obligarea restituirii încăperii de producere, încăperile auxiliare și utilajul funcțional din bunul imobil, încasarea plății restante pentru serviciile de regie, încasarea penalităților, încasarea cheltuielilor pentru repararea și deservirea tehnică a utilajului și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prima instanță fiind investită cu judecarea cauzei în fond a conchis asupra temeiniciei parțiale a acțiunii depusă de SRL „Falconius” către ÎI „Paiu Artiom” privind constatarea încetării de drept a contractului de arendă, obligarea restituirii încăperii de producere, încăperile auxiliare și utilajul funcțional din bunul imobil, încasarea plății restante pentru serviciile de regie, încasarea penalităților, încasarea cheltuielilor pentru repararea și deservirea tehnică a utilajului și încasarea cheltuielilor de judecată.

S-a încasat din contul ÎI „Paiu Artiom”, în contul SRL „Falconius”, cheltuielile de regie în sumă de 5713,20 lei (cinci mii șapte sute treisprezece lei și 20 bani).

Restul pretențiilor s-au respins ca neîntemeiate.

Verificând legalitatea hotărârii primei instanțe în raport cu prevederile aplicabile la caz şi criticile aduse în apel, instanţa de apel constată că instanţa de judecată ierarhic inferioară, corect a ajuns la concluzia temeiniciei parțiale a cerințelor reclamantului SRL „Falconius”.

Colegiul reține că reprezentanții apelantului SRL„Falconius” în ședința instanței de apel au menționat că hotărârea instanței de fond a fost deja executată și nu mai au pretenții față de intimat în privința încetării de drept a contractului de arendă, obligarea restituirii încăperii de producere, încăperile auxiliare și utilajul funcțional din bunul imobil și încasarea plății restante pentru serviciile de regie. Își exprimă dezacordul cu hotărârea instanței de fond doar în partea respingerii cerințelor privind încasarea penalităților, încasarea cheltuielilor pentru repararea și deservirea tehnică a utilajului și încasarea cheltuielilor de judecată.

Subsidiar, Colegiul se va expune doar în partea pretențiilor indicate în cererea de apel.

Așadar, Colegiul reiterează că, conform prevederilor art. 774 alin.(1) Cod civil, în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face.

În conformitate cu prevederile art.776 Cod civil, obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

Art. 858 alin.(2) Cod civil, prevede că, obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

Potrivit prevederilor art. 992 alin.(1), (2) Cod civil, contractul este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. Contractului îi sânt aplicabile normele cu privire la actul juridic.

Conform 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 și posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.

În baza art. 1262 alin. (1) și (3) Cod civil, plata chiriei poate fi efectuată integral la expirarea termenului stabilit în contractul de locațiune. Dacă plata chiriei este stabilită pentru anumite perioade, ea trebuie efectuată la expirarea lor.

S-a constatat că, la 01 iulie 2021, SRL „Falconius” și ÎI „Paiu Artiom” au semnat un contract de locațiune potrivit căruia, SRL „Falconius” a transmis, iar ÎI „Paiu Artiom” a primit încăperi de producere și utilajul tehnic din blocul

administrativ situat în mun. Chișinău, str. M. Sadoveanu nr. 24/4, lista bunurilor transmise fiind indicate în actul de primire-predare din 01 iulie 2021.

Astfel, analizând suportul probatoriu, Colegiul reține că raporturile juridice între SRL „Falconius" și ÎI „Paiu Artiom" au apărut în temeiul contractului de locațiune din 01 iulie 2021, care a fost încheiat pe un termen de un an, iar conform acestuia părțile urmau să-și execute drepturile și obligațiile cu bună-credință.

Din materialele cauzei, se atestă că la 30 noiembrie 2021, spălătoria auto situată pe adresa mun. Chișinău, str. M. Sadoveanu nr. 24/4 a fost închisă.

Prin urmare, în caz de încetare a activității ÎI „Paiu Artiom" pînă la încetarea de drept a contractului de locațiune, părțile urmau să realizeze următoarele: ÎI „Paiu Artiom" urma să plătească sumele pentru chirie și pentru regie și să predea locatorului încăperile și utilajul, iar SRL „Falconius" urma să primească sumele de bani și să primească încăperile și utilajul cu verificarea anterioară a funcționalității acestuia. Iar ca dovadă a realizării acestor acțiuni, părțile urmau să semneze actul de predare-primire a încăperilor și utilajului, act care ar confirma încheierea raporturilor juridice între părți.

Colegiul reține că, la 30 noiembrie 2021 între părți existau obligații care nu au fost executate. Astfel, ÎI „Paiu Artiom" urma să realizeze obligația de plată conform facturii fiscale nr. IA0270295 din 30 noiembrie 2021, care include prestarea serviciilor de locațiune a spălătoriei auto pentru luna noiembrie a anului 2021 în mărime de 13 680 lei, prestarea serviciilor de regie pe luna octombrie 2021 care constau din serviciile de energie electrică – 770,11 lei, apa potabilă – 3 606 lei și transportarea deșeurilor – 60 lei.

Colegiul observă că potrivit bonurilor fiscale nr. 0002-0005 din 11 decembrie 2021, se atestă că de către ÎI „Paiu Artiom" a fost realizată plata pentru chirie în sumă de 13 680 lei (10 lei + 9 990 lei +3 680 lei) și plata pentru regie în sumă de 1 320 lei, admițând restanță pentru plata serviciilor de regie pentru luna octombrie în mărime de 3 116,11 lei.

Totodată, se reține că pârâtul urma să achite suma indicată în factura nr. 11 întocmită la 07 decembrie 2021 prin care a se atestă că pentru prestarea serviciilor de regie pentru luna noiembrie a anului 2021, ÎI „Paiu Artiom" urma să achite serviciile de energie electrică – 1 094,69 lei, apa potabilă – 1 442,40 lei și transportarea deșeurilor – 60 lei, în total suma de 2 597,09 lei. La fel, suma 2 597,09 lei se regăsește și în factura fiscală nr. II0939423 din 31 ianuarie 2022, în care pe lîngă sumele pentru serviciile de regie a fost inclusă și suma pentru prestarea serviciilor de locațiune a spălătoriei auto pentru luna decembrie.

Instanța de apel reține că reprezentantul pârâtului ÎI „Paiu Artiom" în cadrul examinării cauzei în instanța de fond a recunoscut existența datoriei în limita sumei de 5 713,20 lei, motivând că neplata sumei de 3 116,11 lei (serviciile de regie pentru octombrie) s-a datorat situației financiare a întreprinderii și eschivării

administratorului SRL „Falconius” de a semna actul de primire-predare. Ulterior, neachitarea sumei de 2597,09 lei s-a datorat refuzului reprezentantului pârâtului de a modifica factura fiscală din ianuarie 2022 ce conținea sumele pentru serviciile de regie pentru luna noiembrie și chiria pentru luna decembrie. Pârâtul nu era de acord să achite suma chiriei odată ce în luna decembrie nu a mai ocupat încăperile și nu a mai folosit utilajul, or acestea au fost transmise de facto reclamantului la 30 noiembrie 2021. Astfel, neexecutarea de către reclamant a obligațiilor care constau în semnarea actului de primire-predare și includerea în facturi a sumelor real datorate au dus la apariția unor divergențe și neconcordanțe între părți.

Prin urmare instanța ierarhic inferioară just a încasat din contul ÎI „Paiu Artiom”, în contul SRL „Falconius”, cheltuielile de regie în sumă de 5713,20 lei (cinci mii șapte sute treisprezece lei și 20 bani).

Colegiul civil, analizând situația de fapt din prezentul litigiu și probele anexate la dosar, consideră că, prima instanță corect a ajuns la concluzia de a respinge pretenția privind încasarea penalității în baza contractului de locațiune în mărime de 47 646,83 lei.

Conform art.947 Cod civil, clauza penală este o prevedere contractuală prin care părţile evaluează anticipat prejudiciul, stipulând că debitorul, în cazul neexecutării obligaţiei, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun. Penalitatea poate fi stipulată în mărime fixă sau sub forma unei cote din valoarea obligaţiei garantate prin clauza penală sau a părţii neexecutate, inclusiv sub forma unei dobânzi de întârziere.

Instanța de apel notează că penalitatea urma a fi percepută pentru întârzierea achitării sumelor pentru chirie, în baza pct. 6.3. din contractul de locațiune din 01 iulie 2021, care prevede că arendașul va achita proprietarului o penalitate în mărime de 2% din suma datoriei pentru fiecare zi de întârziere în cazul neachitării în termenul stabilit a locațiunii.

La caz s-a constatat că nu poate fi vorba despre acumularea restanțelor la plata chiriei, iar drept consecință și încasarea penalităților, odată ce obligația de restituire a încăperilor și utilajului a fost realizată, iar chiria pentru luna noiembrie a fost achitată.

Colegiul civil reiterează că, prima instanță just a concluzionat că, în speță, având în vedere că nu s-a dovedit existența datoriei pentru chirie, deoarece reclamantul a predat de facto încăperile și utilajul la 30 noiembrie 2021, iar pârâtul a refuzat să semneze actul de primire predare și întemeiat a respins pretenția privind încasarea penalității.

În ceea ce privește pretenția de încasare a cheltuielilor legate de reparația și deservirea tehnică a utilajului arendat, Colegiul reține că reclamantul nu a prezentat actele care să confirme faptul că piesele procurate au fost utilizate și montate la compresorul arendat de ÎI „Paiu Artiom”. Mai mult ca atât, nu a fost

prezentat un act de constatare a defecțiunilor, prin urmare alegațiile apelantului au doar un caracter declarativ, nefiind probate.

Cu referire la cerința privind încasarea cheltuielilor de judecată, instanța de apel notează următoarele.

În conformitate cu prevederile art. 94 alin. (1),(2) CPC, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului - proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului. În cazul mai multor reclamanţi sau pîrîţi, aceştia sînt obligaţi să compenseze cheltuielile de judecată în mod egal, proporţional sau solidar, în funcţie de interesul fiecăruia ori de caracterul litigiului dintre ei. Dacă unul dintre coparticipanţi a utilizat mijloace speciale de apărare judiciară, ceilalţi nu sînt responsabili de cheltuielile lui.

Ținând cont de faptul că acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, precum și de faptul că pârâtul a recunoscut acțiunea în limita pretenției admise, instanța de fond întemeiat a respins pretenția privind încasarea din contul pârâtului în beneficiul reclamantului a taxei de stat aferentă cererii de chemare în judecată.

Având în vedere că apelul declarat este neîntemeiat și urmează a fi respins, subsecvent se respinge și pretenția privind încasarea cheltuielilor de judecată pentru instanța de apel.

În circumstanțele relatate, Colegiul conchide că hotărârea primei instanțe se circumscrie exigenților art.art.239-241 CPC, în condițiile în care sunt analizate raporturile juridice dintre părți prin prisma susținerilor, apărărilor și probelor din dosar.

Este de menționat că instanței de apel nu au fost prezentate probe pertinente, concludente și admisibile în susținerea apelului care ar dovedi ilegalitatea hotărârii instanței de fond și ar servi ca temei de casare a acesteia cu admiterea apelului înaintat, respectiv, Colegiul respinge ca neîntemeiate argumentele apelantului precum că instanța de fond la examinarea cauzei eronat a aplicat şi interpretat normele de drept material, nu a elucidat pe deplin circumstanţele importante și nu a luat în consideraţie argumentele şi probele prezentate.

Colegiul civil nu poate reține argumentele apelantului, deoarece acesta interpretează eronat normele de drept și situația de fapt, iar soluția primei instanțe este rezultatul unei interpretări corecte a normelor de drept material, cu aprecierea juridică cuvenită a probelor în conformitate cu art.130 Codul de procedură civilă și respectării prevederilor art.121, art.122 Codul de procedură civilă.

În consecinţă, instanţa de recurs, prin prisma jurisprudenţei CEDO şi anume cauza Rebait şi alţii contra Franţei, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr.26561/1995, unde Comisia a menţionat că „... art. 6 § 1 al

Convenţiei, nu impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanţă de recurs, întemeindu-se pe dispoziţii legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinţei pronunţate de o instanţă inferioară, ca fiind lipsit de şanse de succes", consideră necesar de a respinge şi alte argumente invocate în recurs, mai mult că acestea nu denotă încălcarea esenţială sau aplicarea eronată la caz a normelor de drept material sau procedural de către instanţe.

Completul reiterează că în urma verificării legalității hotărârii s-a constatat cu certitudine că prima instanță corect a stabilit circumstanțele de fapt, care au stat la baza respingerii acțiunii, corect a aplicat legea materială, care reglementează litigiul dat și a făcut o justă concluzie cu privire la netemeinicia cerințelor înaintate.

Reieșind din cele constatate supra și având în vedere că soluția dată de instanța de fond este una corectă, iar în opoziție, apelantul nu a prezentat argumente verosimile și admisibile în combaterea soluției adoptate de prima instanță, în lipsa unui suport probator de natură să răstoarne soluția adoptată pe caz, Colegiul conchide a respinge apelul și a menține hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu prevederile art.385 lit. a), art.390 CPC, Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ,

d e c i d e:

Se respinge cererea de apel declarată de SRL "Falconius".

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 12 octombrie 2022, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL "Falconius", adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Falconius" către ÎI „Paiu Artiom" privind constatarea încetării de drept a contractului de arendă, obligarea restituirii încăperii de producere, încăperile auxiliare și utilajul funcțional din bunul imobil, încasarea plății restante pentru serviciile de regie, încasarea penalităților, încasarea cheltuielilor pentru repararea și deservirea tehnică a utilajului și încasarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este definitivă, dar cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiţie în termen de 2 luni de la data comunicării deciziei motivate.

Președintele ședinței,
Judecătorul Ana Panov

Judecătorii Vitalie Cotorobai

Viorica Mihaila