Dosarul nr. 2c-2011/21 /2-21104680-12-2c-14072021/
Partea introductivă.

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

16 iulie 2024 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediul Central)
în componenţa:
preşedintele şedinţei, judecătorul Sergiu Suvac
grefier Adelina Țușca, Daniela Mihailov

examinând în ședință publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea Comercială „Fineco Grup" Societate cu Răspundere Limitată împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Centrul Comercial Jumbo" cu privire la rezoluțiunea contractului de prestare a serviciilor și încasarea cheltuielilor de judecată,

a c o n s t a t a t:

Argumentele părților.

La 09 iulie 2021, reprezentantul Societății Comerciale „Fineco Grup" Societate cu Răspundere Limitată s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Centrul Comercial Jumbo" privind rezoluțiunea contractului cu privire la prestarea serviciilor nr. 3133, 3133A, 3134, 3135 din 1 august 2018, contractului cu privire la repartizarea energiei electrice nr. 3133A din 1 august 2018, contractului cu privire la repartizarea energiei electrice nr. 3135 din 1 august 2018 și încasarea sumei de 100 lei în calitate de cheltuieli de judecată.

La 11 mai 2023, reprezentantul Societății Comerciale „Fineco Grup" Societate cu Răspundere Limitată a depus cererea de concretizare a pretențiilor din acțiune, în baza căreia a solicitat declararea rezoluțiunii contractului cu privire la prestarea serviciilor nr. 3133-3133A din 1 octombrie 2019 și compensarea cheltuielilor de judecată pentru taxa de stat achitată în sumă de 100 lei. *(f.d. 91-94)*

În motivarea cererii, reprezentantul reclamantului, „Fineco Grup" SRL a indicat că este proprietarul bunului imobil cu nr. cadastral 0100106.059.02.230, cu suprafața de 84,9 m^2, amplasat pe adresa: mun. Chișinău, bd. Decebal 23/1.

Notează că între SRL „Fineco Grup" și SRL „Centrul Comercial Jumbo" a fost semnat contractul cu privire la prestarea serviciilor nr. 3133-3133A din 1 octombrie 2019.

Susține că la data de 18.06.2021 de către administrația „Fineco Grup" SRL a fost expediată cererea prealabilă nr. 1/JB din 15.06.2021, recepționată de către SRL „Centrul

Comercial Jumbo” în data de 25.06.2021, prin care a solicitat rezoluţiunea începând cu data de 31.07.2021 a contractului cu privire la prestarea serviciilor nr. 3133/3133A, a contractelor cu privire la repartizarea energiei electrice, cu încetarea tuturor raporturilor contractuale cu privire la prestarea serviciilor, încheiate cu SRL „Centrul Comercial Jumbo” SRL.

Afirmă că la 30.06.2021 a recepţionat răspunsul la scrisoarea din 28.06.2021, prin care pârâtul a indicat că, contractele cu nr. 3133-3l33A sunt valabile și nu se supun rezoluţiunii.

Astfel, reprezentantul reclamantului a specificat că potrivit pct. 1.2 din contractul cu privire la prestarea serviciilor nr. 3133/3133A din 1 octombrie 2019, obiectul contractului îl constituie prestarea următoarelor servicii: - Condiționare și termoficare; - Alimentare cu apă și canalizare; - Alimentare generală cu energie electrică; - Colectarea și evacuarea deșeurilor; - prelucrarea sanitară a spațiilor; - Paza spațiilor și a teritoriilor adiacente; - Dereticarea în spații și pe teritoriile adiacente; - Deservirea ascensorului și a escalatoarelor; - Telefonizarea interioară a complexului; - Participarea comună în promoțiile organizate de prestator.

A subliniat că potrivit pct. 3.1. din contractul cu privire la prestarea serviciilor nr. 3133/3133A din 1 octombrie 2019, prețul prezentului contract constituie 5518.5 lei (inclusiv TVA) lunar, concretizând că achitarea se efectua în avans potrivit pct. 2.2.1. din contractul numit, adică între data de 5 și 10 a lunii curente pentru luna următoare.

Accentuează că părțile au convenit la pct. 6.5 termenul contractului care este până la 01.10.2020.

Reprezentantul reclamantului a indicat că, în pofida termenului de acțiune a contractului în cauză, „Fineco Grup” SRL a continuat să-și execute corespunzător obligațiile de plată prevăzute la capitolul 3 și după expirarea termenului acestuia.

Consideră că, contractul în cauză a fost prelungit pe un termen nelimitat după cum este prevăzut la art. 1382 Cod civil al RM.

Reprezentantul reclamantului comentează poziția pârâtului precum că, contractele nu se supun rezoluțiunii pentru viitor, ca fiind o sfidare a legii, în special a art. 1085 Cod civil.

Subliniază că rezoluţiunea contractului ține de voința părților contractuale, iar „Fineco Grup” SRL, în calitatea sa de beneficiar a serviciilor, dispune de dreptul de a solicita rezoluțiunea contractului de prestări servicii încheiat pentru o perioada nedeterminată.

În final, reprezentantul reclamantului a învederat că rezoluţiunea contractului poate fi convenită bilateral, când ambele părți sunt de acord cu încetarea contractului sau unilateral, când rezoluțiunea intervine ca urmare a voinței uneia dintre părți, voință exprimată în acord cu drepturile conferite de lege sau ca urmare a invocării unei clauze contractuale sau legale ce-i permite rezoluțiunea unilaterală.

Solicită reprezentantul reclamantului declararea rezoluţiunii contractului cu privire la prestarea serviciilor nr. 3133-3133A din 1 octombrie 2019, începând cu data de 31.07.2021, și încasarea de la pârât în beneficiul reclamantului a sumei de 100 lei achitată la depunerea acţiunii. *(f.d. 91-94)*

În ședința de judecată, reprezentantul reclamantului, SRL „Fineco Grup”, – administratorul, Alexandru Moraru, a susținut cererea de concretizare, solicitând admiterea integrală a acesteia, din motivele de fapt și de drept invocate. A mai menționat că până în în luna august a anului 2019, contractul de prestări servicii a fost încheiat în legătură cu bunul deținut în proprietate cu suprafața de 190 m^2, iar după luna august anul 2019, bunul respectiv a fost divizat în două bunuri imobile, unul dintre care a fost comercializat, iar bunul rămas cu suprafața de 80 m^2, după divizare a rămas în proprietatea societății. Respectiv, după încheierea tranzacției de vânzare-cumpărare din anul 2019, contractul de prestări servicii a fost încheiat doar pentru bunul rămas în proprietatea reclamantei. Suplimentar a accentuat că la momentul depunerii cererii de rezoluțiune, nu avea înregistrate careva datorii față de SRL „Centrul Comercial Jumbo”.

Reprezentantul pârâtului, SRL „Centrul Comercial Jumbo”, - angajatul, Valentin Pelin, în ședința de judecată a optat pentru respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată, accentuând că, contractul de prestare a serviciilor încheiat cu SRL „Fineco Grup” este unul continuu și nu poate fi reziliat, menționând, totodată, că la data răspunsului oferit la cererea prealabilă a reclamantului, ultimul avea restanță de plată la serviciile prestate.

Aprecierea instanței de judecată:

Audiind explicațiile participanţilor la proces, studiind materialele dosarului, instanţa de judecată consideră necesar de a admite cererea de chemare în judecată, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 239 Cod de procedură civilă, hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărîrea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

În ședința de judecată instanța a constatat următoarele circumstanțe de fapt.

Reieșind din materialul probatoriu administrat instanța reține că SRL „Fineco Grup” este proprietarul bunului imobil, spațiul comercial cu nr. cadastral 0100106.059.02.230, cu suprafața de 84,9 m^2, situat în Complexul Comercial „Jumbo” pe adresa mun. Chișinău, *****. *(f.d. 9)*

Potrivit contractului de prestare a serviciilor nr. 3133/3133A din 1 octombrie 2019, încheiat între SRL „Fineco Grup”, în calitate de beneficiar, și SRL „Centrul Comercial Jumbo”, în calitate de prestator, ultimul s-a obligat să presteze beneficiarului serviciile specificate la pct. 1.2 a contractului, în spațiile care sunt proprietatea beneficiarului, situate pe adresa mun. Chișinău, str. Decebal 23/1, Complexul Comercial „Jumbo”, precum și în spațiile și teritoriile adiacente complexului, care reprezintă locuri de uz comun, de care beneficiarul este în drept să se folosească contra plată, participând la cheltuielile de întreținere și de exploatare a acestora. *(f.d. 109-111, 112-114)*

În continuare, la pct. 1.2 din contractul sus enunțat sunt prevăzute serviciile pe care prestatorul se obligă să le presteze, și anume: - Condiționare și termoficare; - Alimentare cu apă și canalizare; - Alimentare generală cu energie electrică; - Colectarea și evacuarea deșeurilor; - prelucrarea sanitară a spațiilor; - Paza spațiilor și a teritoriilor adiacente; - Dereticarea în spații și pe teritoriile adiacente; - Deservirea ascensorului și a

escalatoarelor; - Telefonizarea interioară a complexului; - Participarea comună în promoțiile organizate de prestator.

Este cert și faptul că părțile au prevăzut termenul de valabilitate a contractului până la 1 octombrie 2020, clauză inserată la pct. 6.5 a contractului nr. 3133/3133A din 1 octombrie 2019. *(f.d. 114)*

Necesită a fi menționat că anterior, reclamantul a încheiat mai multe contracte cu Societatea cu Răspundere Limitată „Centrul Comercial Jumbo", printre care contractul cu privire la prestarea serviciilor nr. 3133, 3133A, 3134, 3135 din 1 august 2018, contractul cu privire la repartizarea energiei electrice nr. 3133A din 1 august 2018, contractul cu privire la repartizarea energiei electrice nr. 3135 din 1 august 2018, fiind inițial obiectul prezentei cereri de chemare în judecată. *(f.d. 10-19)*

În acest context, instanța atestă că la 18 iunie 2021, în adresa Societății cu Răspundere Limitată „Centrul Comercial Jumbo" a fost expediată cererea prealabilă nr. 1/JB din 15.06.2021, prin care SRL „Fineco Grup" a informat/solicitat rezoluțiunea contractelor anterior enumerate, începând cu 31.07.2021, cu încetarea tuturor rapoartelor cu SRL „Centrul Comercial Jumbo". *(f.d. 20, 21)*

Prin răspunsul SRL „Centrul Comercial Jumbo" din 28 iunie 2021, reprezentantul pârâtei a menționat că, contractul nr. 3133, 3133A nu poate fi desființat, făcând referire la prevederile pct. 6.1 din contract, care stabilește că, neutilizarea de către beneficiar a spațiilor, care sunt proprietatea acestuia, sau renunțarea la folosirea locurilor de uz comun, a echipamentelor inginerești etc ... nu constituie un temei pentru exonerarea sa completă sau parțială de achitare a costului serviciilor în mărimea și în modul stabilit în contract. *(f.d. 22)*

Drept urmare, poziția părții pârâte la cererea prealabilă a SRL „Fineco Grup" a determinat adresarea ultimei cu prezenta cerere de chemare în judecată, care a fost concretizată pe parcurs prin cererea din 11 mai 2023, solicitând într-un final declararea rezoluţiunii doar a contractului cu privire la prestarea serviciilor nr. 3133-3133A din 1 octombrie 2019, începând cu data de 31.07.2021.

În aceste condiții, instanța reieșind din limitele examinării cererii de chemare în judecată, se va pronunța doar asupra pretenției privind declararea rezoluţiunii contractului cu privire la prestarea serviciilor nr. 3133-3133A din 1 octombrie 2019.

Pornind de la prevederile art. 9 alin. (1) Cod civil, drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile.

Alin. (2) lit. a) al aceluiași articol prevede apariția drepturilor şi obligaţiilor civile din contracte şi din alte acte juridice.

Conform 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.

În continuare, reieșind din art. 992 Cod civil, contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.(2) Contractului îi sînt aplicabile normele cu privire la actul juridic.

Art. 993 alin. (1)-(3) Cod civil prevede că, oricine îşi poate alege în mod liber contractantul, dacă legea nu prevede altfel. (2) Părţile contractante pot încheia în mod liber, în limitele dispoziţiilor legale imperative, contracte şi pot stabili conţinutul lor. (3) Cu excepţia cazului în care se prevede în mod expres contrariul sub sancţiunea nulităţii, părţile contractante pot, prin contract, să deroge de la acele dispoziţii cuprinse în prezenta carte care se referă la drepturile, obligaţiile şi alte efecte juridice produse de contract, inclusiv distribuirea riscurilor.

Reieşind din art. 1375 alin. (1), (2) Cod civil, prin contractul de prestări servicii, o parte (prestator) se obligă să presteze celeilalte părţi (beneficiar) anumite servicii, iar aceasta se obligă să plătească retribuţia convenită. (2) Obiectul contractului de prestări servicii îl constituie serviciile de orice natură.

Art. 1379 Cod civil prevede că raporturile din contractul de prestări servicii încetează la expirarea perioadei pentru care au fost stabilite sau la finalizarea prestării serviciului. (2) În cazul în care nu s-a convenit asupra duratei raporturilor contractuale sau din natura ori scopul serviciilor nu rezultă un termen, fiecare parte poate să declare rezoluţiunea.

După cum și anterior s-a menționat, în contextul prevederile enunțate, părțile au convenit încheierea contractului de prestare a serviciilor nr. 3133/3133A din 1 octombrie 2019, pe un termen de până la 1 octombrie 2020.

Instanța atestă că, deși perioada prevăzută de contract a fost stabilită până la 1 octombrie 2020, în cadrul judecării cauzei s-a constatat că raporturile juridice generate de contractul nr. 3133/3133A din 1 octombrie 2019 au continuat și după expirarea termenului pentru care a fost prevăzut.

În acest sens, art. 1382 Cod civil expres prevede că dacă relaţiile dintre părţi vor continua, cu ştiinţa celeilalte părţi, şi după încetarea termenului, contractul de prestări servicii se consideră prelungit pe termen nelimitat în măsura în care cealaltă parte nu respinge imediat această prelungire.

Astfel, important este de remarcat că, contractul nr. 3133/3133A din 1 octombrie 2019 se consideră a fi prelungit pe un termen nelimitat.

Instanța subliniază că, contractul cu privire la prestarea serviciilor nr. 3133/3133A nu conține nicio clauză care ar prevedea rezoluțiunea contractului, motiv pentru care urmează a fi aplicate prevederile legale desprinse din Codul civil.

Potrivit art. 1082 Cod civil alin. (1) și (2) Cod civil contractul produce nu doar drepturile, obligaţiile şi alte efecte juridice stipulate expres de părţi, dar şi efectele juridice care rezultă, în următoarea ordine, din: a) dispoziţiile legale imperative; b) dispoziţiile legale dispozitive, în măsura în care de la ele nu s-a derogat; c) practicile statornicite între părţi şi uzanţele aplicabile; d) principiul bunei-credinţe şi cel al echităţii. (2) Dispoziţiile legale imperative substituie clauzele care contravin lor, sub rezerva dispoziţiilor legale în materie de nulitate.

Art. 1084 alin. (4) din cod civil menționează că, rezoluțiunea se aplică tuturor tipurilor de contracte, indiferent de modul de executare ori durata în timp.

Art. 1085 din codul civil statuează că, dacă, în cazul unui contract care se execută prin prestații continue sau periodice, condițiile contractului nu prevăd momentul cînd va

înceta sau prevăd că el este pe termen nedeterminat, oricare parte are dreptul la rezoluțiune prin preaviz cu termen rezonabil. Se prezumă rezonabilă durata intervalului dintre prestații sau, dacă este mai lung, dintre contraprestații.

În continuare, art. 1379 alin. (2) prevede că în cazul în care nu s-a convenit asupra duratei raporturilor contractuale sau din natura ori scopul serviciilor nu rezultă un termen, fiecare parte poate să declare rezoluţiunea.

Prevederile anterior enunțate acordă persoanei un drept de rezoluțiune pentru contractele care se execută prin prestații continue sau periodice, încheiate pe termen nedeterminat, fundamentat pe ideea că nimeni nu se obligă nelimitat în timp.

Așadar, instanța conchide că instituția rezoluțiunii nu este direct legată de neexecutarea obligației contractuale, fapt care permite părților să desfacă oricare contract, nu doar pentru neexecutarea obligațiilor, ci și „pentru alte motive sau fără motiv”.

Astfel, legea acordă părților sau uneia dintre ele dreptul de a rezolvi raportul contractual fără a invoca vreun motiv, ori această soluție ține de principiul libertății contractuale a părților raportat la perioada indefinită pentru care a fost încheiată convenția, contractanții neputând fi ținuți etern de un angajament contractual, denunțarea fiind o modalitate de a desființa la dorință raportul juridic anterior constituit.

Iar pentru a proteja cealaltă parte de riscurile asociate cu o încetare imediată a contractului fără motiv de fond, partea care declanșează rezoluțiunea este ținută să respecte un anumit termen de preaviz.

Astfel, potrivit art. 1380 lit. c) Cod civil, rezoluţiunea în temeiul art.1379 alin.(2) se poate efectua cel mai tîrziu pe data de 15 a lunii, începînd cu sfîrşitul lunii calendaristice, dacă plata se calculează pe lună.

Împrejurările examinate atestă că SRL „Fineco Grup” a informat SRL „Centrul Comercial Jumbo” prin cererea din 15.06.2021 despre rezoluțiunea tuturor contractelor cu privire la prestarea serviciilor încheiate cu SRL „Centrul Comercial Jumbo”, începând cu 31.07.2021.

În circumstanţele relevate şi în contextul normelor de drept enunţate supra, solicitarea reclamantului privind rezoluțiunea contractului de prestare a serviciilor nr. 3133-3133A din 01 octombrie 2019, încheiat între Societatea Comercială „Fineco Grup” Societate cu Răspundere Limitată, în calitate de beneficiar, și Societatea cu Răspundere Limitată „Centrul Comercial Jumbo”, în calitate de prestator, este pe deplin justificată, urmând a fi admisă, prin rezoluțiunea contractului de prestare a serviciilor nr. 3133-3133A din 01 octombrie 2019, încheiat între Societatea Comercială „Fineco Grup” Societate cu Răspundere Limitată, în calitate de beneficiar, și Societatea cu Răspundere Limitată „Centrul Comercial Jumbo”, în calitate de prestator, începând cu 31.07.2021.

Cât privește argumentele părții pârâte invocate în suportul respingerii acțiunii cu referire la pct. 6 din contract, și anume faptul că, fiind un contract cu executare continuă, nu poate fi rezolvit, nu sunt susceptibile să determine menținerea în continuare a aceluiași raport juridic contrar voinței părții, deoarece se combat cu cele invocate mai sus.

Or, după cum rezultă din art. 1082 alin. (2) Cod civil, dispozițiile legale imperative substituie clauzele care contravin lor.

În conformitate cu art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Având în vedere normele sus enunțate și prevederile art. 3 alin. (1), lit. e) al Legii taxei de stat *(în vigoare la data depunerii acțiunii*), instanța va încasa de la pârât în folosul reclamantului taxa de stat achitată la depunerea acțiunii în mărime de 100 lei.

Partea dispozitivă.

În conformitate cu prevederile art. art. 238-241, 243 Codul de procedură civilă al Republicii Moldova, instanța

H O T Ă R Ă Ş T E :

Cererea de chemare în judecată depusă de Societatea Comercială „Fineco Grup" Societate cu Răspundere Limitată împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Centrul Comercial Jumbo" cu privire la rezoluțiunea contractului de prestare a serviciilor și încasarea cheltuielilor de judecată, se admite integral.

Se rezoluționează contractul de prestare a serviciilor nr. 3133-3133A din 01 octombrie 2019, încheiat între Societatea Comercială „Fineco Grup" Societate cu Răspundere Limitată, în calitate de beneficiar, și Societatea cu Răspundere Limitată „Centrul Comercial Jumbo", în calitate de prestator.

Se încasează de la pârâtul, Societatea cu Răspundere Limitată „Centrul Comercial Jumbo", în beneficiul reclamantei, Societatea Comercială „Fineco Grup" Societate cu Răspundere Limitată, cheltuielile de judecată pentru plata taxei de stat în mărime de 100 (una sută) lei.

Hotărârea este cu drept de apel la Curtea de Apel Chişinău, în termen de 30 zile de la pronunțare, prin intermediul instanței emitente.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul Sergiu Suvac