Prima instanţă: Judecătoria Hîncești, sediul Ialoveni judecător: N.Berbec
Dosarul nr. 2a-4000/23
2-21135423-02-2a-23102023

D E C I Z I E
Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ
al Curţii de Apel Chișinău

30 octombrie 2024
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Ana Panov
Judecători Natalia Mămăligă și Ala Malîi
Grefier Danu Blanovschi

examinând în ședință publică cererea de apel depusă de reprezentantul SRL „*****”, Victor Nemțanu, împotriva hotărârii Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni din 29 august 2023, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de ***** împotriva SRL „*****” cu privire la constatarea încălcării dreptului de proprietate și dispunerea evacuării silite,

c o n s t a t ă:

Pretențiile acțiunii:

La data de 13 septembrie 2021 Frunză Victor, Frunza Iulia și Frunza Alexandru, prin reprezentantul său avocatul Andrei Stratu, au sesizat judecătoria Hîncești, sediul Ialoveni cu cerere de chemare în judecată înaintată împotriva SRL „*****” cu privire la constatarea încălcării dreptului de proprietate, dispunerea evacuării silite.

În motivarea acțiunii indică, că conform Contractului de locaţiune din 10.02.2016, Frunza Valentin în calitate de Locator i-a transmis Locatarului SRL ”*****” încăperea nelocativă (cafenea/bar) situată în or. Ialoveni, str. ***** nr. cadastral *****, termenul Contractului de locaţiune, conform p.1.3. al Contractului, fiind de la 01.03.2016 pînă la 28.02.2019, cu obligaţiunea de a prelungi în continuare pe un termen, convenit de „părţi”. Ulterior, după expirarea termenului convenit, părţile prin Acordul adiţional nr. 4 din 22.01.2019 au convenit prelungirea Contractului de locaţiune din 10.02.2016 de la data de 01.03.2019 pînă la data de 28.02.2021. După expirarea termenului, proprietarul bunului imobil Frunza Valentin, atât verbal, cât şi în scris, i-a adus la cunoştinţă

administratorului SRL *****, dl Igor Nemţeanu despre nedorinţa lui de a prelungi relaţiile de locaţiune, solicitînd eliberarea bunului imobil, însă fără nici un rezultat.

Relatează că fiind expirat termenul de locațiune, iar bunul imobil fiind liber de orice vicii juridice, la data de 29.06.2021 proprietarul bunului imobil, încăperea nelocativă situată în or. Ialoveni, str. ***** nr. cadastral *****, cît şi a părţii din teren cu număr cadastral 5501210205 (diferenţa de numere cadastrale sunt modificările efectuate de OCT Ialoveni, iar ulterior de ASP Ialoveni), prin Contractul de partaj cu donaţie, a donat bunurile date fiilor săi - Frunză Victor şi Frunza Alexandru - cîte 33%, iar Frunza Iulia a primit 34 % din bunul imobil.

În conformitate cu prevederile art.510 Cod Civil, dreptul de proprietate a noilor proprietari a fost înregistrat la ASP Ialoveni, fiind înscriși ca proprietari de drept a bunului imobil.

Indică că, pentru soluţionarea pe cale amiabilă a litigiului, la data de 04.08.2021, Frunză Victor i-a expediat la adresa juridică a pârâtului, o notificare, pe care pârâtul nu o ridica de la oficiul poștal, conform informației de pe site-ul „posta.md”. Văzând acest fapt, la data de 23.08.2021, prin intermediul executorului judecătoresc, a mai fost transmisă o notificare din numele proprietarilor de drept a bunului imobil, și tocmai atunci reprezentantul pârâtului s-a prezentat la oficiul poştal şi a ridicat poşta respectivă. Ca urmare, la ambele notificări, au parvenit răspunsuri evazive că contractul de locațiune este perfect valabil, că între părţi a existat o înţelegere privind vânzarea bunului, toate că nici o înțelegere nu a existat (antecontract, precontract s.a.). Dacă exista o asemenea înţelegere între părţi, atunci viitorul proprietar urma a înregistra provizoriu acest drept la ASP Ialoveni şi bunul imobil nu era să fie liber de careva vicii juridice.

Menționează că la data de 22.02.2020, de către fostul proprietar Frunza Valentin în adresa pârâtului SRL ***** a fost expediată o cerere privind rezilierea contractului de locațiune şi o somaţie-preaviz unde se menţiona că Locatarul SRL ***** a încălcat prevederile Contractului de locaţiune, admițând datorii şi la plata lunară pentru chirie, cît şi la prestatorii de servicii. Însă, deși ambele notificări au fost expediate la adresa unde îşi destaşoară activitatea pârâtul, scrisoarea a fost restituită ca nereclamată, deoarece părţile contractului de locaţiune de acum la acel moment erau în neînţelegeri.

Se solicită: constatarea încălcării dreptului de proprietate (posesie și folosință) de către SRL ***** proprietarilor de drept a imobilului – Frunză Victor, Frunza Iulia și Frunza Alexandru. Dispunerea evacuării silite a pretinsului locatar SRL ***** din încăperea nelocativă situată în or. Ialoveni str. ***** nr. cadastral *****.

Aprecierea primei instanțe:

Prin hotărârea Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni din 29 august 2023, acțiunea a fost admisă. S-a dispus evacuarea SRL „*****” din încăperea

nelocativă situată în or. Ialoveni, str. Alexandru cel Bun, 9/1, nr. cadastral *****, fiind constatat încălcat dreptul de proprietate (posesie și folosință) a lui: ***** de către SRL „*****”.

Pretențiile apelului:

Nefiind de acord cu soluția instanței de fond, la 29 august 2023, SRL „*****” a depus cerere de apel prin care a solicitat admiterea apelului și casarea hotărârii instanței de fond.

Prin încheierea Colegiului Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău din 26 octombrie 2023, nu s-a dat curs cererii de apel depuse de SRL „*****”, în baza art. 368 alin. (1) Cod de procedură civilă, părții apelante fiindu-i acordat termen pentru înlăturarea neajunsurilor. Totodată s-a explicat părții apelante, că în caz dacă nu va lichida neajunsurile indicate în încheiere în termenul acordat de instanță, cererea de apel nu va fi considerată depusă şi împreună cu actele anexate va fi restituită.

În interiorul termenului acordat, partea apelantă a înlăturat neajunsurile indicate.

În consecință prin încheierea instanței de apel, apelul declarat de SRL „*****”, a fost acceptat pentru examinare și intentată procedura în apel.

În motivarea apelului a indicat că Instanţa de fond în partea descriptivă a Hotărârii atacate menţionează precum că, Contractul de locaţiune din 10.02.2016, nu a fost înscris în Registrul bunurilor imobile, făcând referire la art. 876 din Codul civil (în vigoare până la modernizare 01.03.2019), potrivit căruia, *"Contractul de locaţiune a unui bun imobil trebuie să fie întocmit în scris. Contractul de locaţiune a unui bun imobil pe un termen ce depăşeşte 3 ani trebuie înscris în registrul bunurilor imobile. Nerespectarea acestei reguli are ca efect inopozabilitatea contractului faţă de terţ".*

Consecvent, instanţa de fond, în mod eronat, mai stabileşte că termenul Contractului de locaţiune din 10.02.2016 este de 3 (trei) ani, indicând perioada acestuia „01 martie 2016 până la 28 februarie 2019”, făcând trimitere la pct. 9.1 din Contract. De fapt însă, perioada menţionată cuprinde 2 (doi) ani, 11 (unsprezece) luni şi 28 zile, iar norma art. 876 din Codul civil (în vigoare până la modernizare 01.03.2019), prevede că termenul contractului de locaţiune trebuie să depăşească 3 (trei) ani pentru a putea fi înscris în registrul bunurilor imobile.

Relatează că pentru a putea fi înregistrat contractul de locațiune în registrul bunurilor imobile potrivit normei citate, nu este suficient ca acesta să fie încheiat pe un termen de 3 (trei) ani fix, ci să depășească acest termen măcar cu o zi (de ex.: 3 ani + 1 zi). Doar în aceste condiţii imperative legiuitorul a stabilit obligativitatea de înregistrare a contractului de locațiune în registrul bunurilor imobile. Or, termenul de 2 (doi) ani, 11 (unsprezece) luni şi 28 zile nu întruneşte condiţiile

prevederilor art. 876 alin. (2) din Codul civil (în vigoare până la modernizare 01.03.2019).

Astfel, concluziile instanţei de fond sunt în contradicţie cu circumstanţele cauzei, în privinţa faptului că Contractul de locaţiune din 10.02.2016, nefiind înregistrat în registrul bunurilor imobile, are ca efect inopozabilitatea contractului faţă de terţ (Frunză Iulia, Frunză Victor, Frunză Alexandru).

Ulterior, Actul adiţional nr. 4 din 22.01.2019 şi pct. 9.2 din contractul de locaţiune, părţile contractate au convenit prelungirea contractului pe un nou termen de minim 2 ani ce a cuprins perioada 01.03.2019 - 28.02.2021, fiind aplicabile prevederile Codului civil după modernizare începând cu 01.03.2019.

Potrivit art. 1252 din Codul civil, legiuitorul a stabilit doar: „Contractul de locaţiune a unui bun imobil trebuie să fie întocmit în scris”, fiind exclusă sintagma „Contractul de locaţiune a unui bun imobil pe un termen ce depăşeşte 3 ani trebuie înscris în registrul bunurilor imobile”.

Reieşind din acest context redacţia noua a Codului civil nu prevede obligativitatea înregistrării contractului de locaţiune în registrul bunurilor imobile.

Solicită admiterea apelului, casarea integrală a Hotărârii Judecătoriei Hînceşti, Ialoveni nr. 2-1403/21 din 29.08.2023, cu emiterea unei noi hotărâri prin care să fie respinsă acțiunea înaintată de Frunză Iulia, Frunză Victor, Frunză Alexandru.

Ulterior, SRL „*****” a mai depus un apel suplimentar în care a indicat că la data de 13.09.2021 Frunză Victor, Frunza Iulia şi Frunza Alexandru, au sesizat judecătoria Hînceşti, sediul Ialoveni cu cerere de chemare în judecată înaintată împotriva SRL „*****” cu privire la constatarea încălcării dreptului de proprietate şi dispunerea evacuării silite.

Menționează că în motivarea acţiunii s-a indicat că conform contractului de locaţiune din 10.02.2016, Frunza Valentin în calitate de Locator i-a transmis Locatarului SRL „*****” încăperea nelocativă (cafenea/bar) situată în or. Ialoveni, str. ***** nr. cadastral *****.

Indică că termenul Contractului de locaţiune a expirat la data de 28.02.2021, iar bunul imobil fiind liber de orice vicii juridice, la data de 29.06.2021, proprietarul bunului imobil (locatorul) Frunza Valentin, prin contractul de partaj cu donaţie, a donat fiilor săi Frunză Victor şi Frurţza Alexandu a câte 33%, şi soţiei sale Frunza Iulia 34 % (terţi dobânditori) din bunul imobil menţionat.

Respectiv, prin acţiunea înaintată Frunză Victor, Frunza Iulia şi Frunza Alexandru nu recunosc valabilitatea Contractului de locaţiune începând cu data de 01.03.2021 şi nici subrogarea de drept locatorului (Frunza Valentin) în drepturile şi obligaţiile care decurg din Contractul de locaţiune, invocând că Contractul de locaţiune nu întruneşte condiţiile de opozabilitate terţilor (Frunză Victor, Frunza Iulia şi Frunza Alexandru), motivând că Contractul de locaţiune nu a fost înscris în Registrul Bunurilor imobile în ordinea prevederilor art. 876 Cod civil,

nerespectarea căruia, în concepţia intimaţilor, are ca efect inopozabilitatea contractului faţă de terţ.

Comunică că în baza temeiurilor invocate, acțiunea înaintată de Frunză Victor, Frunza lulia şi Frunza Alexandru, a fost admisă de instanța de fond, fiind dispusă evacuarea SRL „*****” din încăperea nelocativă situată în or. Ialoveni, str. Alexandru cel Bun, 9/1, fiind constatat încălcat dreptul de proprietate (posesie şi folosință) a lui: ***** de către SRL „*****”.

La data de 17.07.2024, la adresa juridică a SRL „*****”, din partea avocatului Constantin Cojocari, care acționa din numele şi interesul Frunză Victor, Frunza Iulia şi Frunza Alexandru, a parvenit Cererea prealabilă Nr. 28/2024 din 15.07.2024 (anexă) privind soluționarea amiabilă a litigiului cu privire la achitarea datoriei în sumă de 580.000,00 lei.

Relatează că prin Cererea prealabilă intimații solicită executarea benevolă a obligaților şi achitarea datoriei sumei restante în mărime de 580.000,00 lei, ce constituie plata dublă de chirie pentru nereturnarea imobilului conform prevederilor pct. 7.3. din Contractul de locaţiune din 10.02.2016, pentru perioada 23.02.2022 - 23.07.2024 (29 luni). Termenul de executare a somaţiei fiind de cel mult 10 zile.

Menționează că unul din temeiurile ce stau la baza Cererii prealabile a intimaţilor, sunt prevederile art. 1276 alin. (1) şi (2) Cod civil, potrivit căruia, ”(1) Dacă bunul închiriat este înstrăinat de locator unui terţ, acesta din urmă se subrogă de drept locatorului în drepturile şi obligaţiile care decurg din locaţiune dacă locaţiunea este opozabilă terţului.(2) Locaţiunea este opozabilă terţului care dobîndeşte dreptul de proprietate sau alt drept real asupra bunului închiriat dacă, la data dobândirii, terţul cunoştea sau trebuia să cunoască existența locațiunii sau dacă bunul închiriat se afla în posesia locatarului”.

Indică că prin cererea de chemare în judecată intimații solicită încasarea sumei de 580.000,00 lei, ce constituie plata dublă de chirie conform prevederilor pct. 7.3. din Contractul de locațiune din 10.02.2016, pentru perioada 23.02.2022 - 23.07.2024 (29 luni). În susţinerea cererii de chemare în judecată Intimaţii fac trimitere la mai multe puncte din Contractul de locațiune din 10.02.2016, pe care, în cauza dedusă judecății, nu recunosc valabilitatea Contractului de locațiune începând cu data de 01.03.2021 şi nici subrogarea de drept locatorului (Frunza Valentin) în drepturile şi obligaţiile care decurg din Contractul de locaţiune, invocând că Contractul de locațiune nu întruneşte condiţiile de opozabilitate terţilor (Frunză Victor, Frunza Iulia şi Frunza Alexandru).

Reieşind din esența acţiunii civile înaintată de intimaţi, aflată pe rolul Judecătoriei Hînceşti sediul Ialoveni, dos. nr. 2-933/24 (anexă), se atestă faptul că, Intimaţii la data înaintării acţiunii - 21.08.2024, prin faptul pretinderii la plata locaţiunii în temeiul pct. 7.3. din Contract, recunosc şi acceptă valabilitatea

Contractului de locațiune din 10.02.2016, se subrogă de drept locatorului Frunza Valentin în drepturile şi obligaţiile care decurg din Contractul de locațiune, precum şi recunosc efectul opozabilităţii Contractului de locațiune din 10.02.2016 faţă de tertii Frunză Victor, Frunza Iulia şi Frunza Alexandru. Aceste noi circumstanțe, despre care apelantul SRL „*****” a aflat la data de 07.10.2024, din acțiunea civilă înaintată de intimaţi, aflată pe rolul Judecătoriei Hînceşti sediul Ialoveni, dos. nr. 2-933/24, prin care ultimii, în temeiul prevederilor Contractului de locațiune din 10.02.2016, pretind la plata chiriei pentru locaţiunea încăperii nelocative (cafenea/bar) situată în or. Ialoveni, constituie circumstanţe sau fapte esenţiale ale cauzei care nu au fost și nu au putut fi cunoscute de apelant şi constituie temei de completare a motivelor apelului declarat inițial.

Relevă că în circumstanțele în care intimații Frunză Victor, Frunza Iulia şi Frunza Alexandru recunosc şi acceptă valabilitatea Contractului de locaţiune din 10.02.2016, se subrogă de drept locatorului Frunza Valentin în drepturile şi obligaţiile care decurg din locaţiune, precum şi recunosc efectul opozabilității Contractului de locaţiune din 10.02.2016, acest fapt constituie o circumstanță esențială care poate determina valabilitatea şi aplicabilitatea în continuare a Contractului de locațiune din 10.02.2016, iar soluția instanței de fond (hotărârea din 29.08.2023), prin care s-a dispus evacuarea este neîntemeiată şi pasibilă de a fi casată integral . Solicită admiterea apelului din motivele invocate.

Termenul de declarare a apelului:

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

În acest context, având în vedere că dispozitivul hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, a fost pronunțat la 29 august 2023, iar cererea de apel a fost depusă la 29 august 2023, Colegiul civil constată că cererea de apel a fost declarată în termenul legal.

Argumentele părților în ședința instanței de apel:

În ședința de judecată, reprezentantul apelantului, SRL „*****” Nemțanu Victor a susținut cererea de apel depusă și a solicitat să fie admisă cu casarea hotărârii instanței de fond cu emiterea unei decizii noi prin care acțiunea să fie respinsă integral.

Intimații Frunza Iulia, Frunza Alexandru și reprezentantul lor avocatul Cojocari Constantin au solicitat respingerea apelului ca nefondat cu menținerea hotărârii instanței de fond.

Aprecierea instanței de apel:

Ascultând explicațiile participanților prezenți la proces, analizând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate, prin prisma materialelor din dosar și în raport cu prevederile legislației în vigoare, Colegiul civil consideră că apelul declarat de reprezentantul SRL „*****”, Victor Nemțanu este neîntemeiat și urmează a fi respins, din următoarele motive.

Potrivit art. 385 alin. (1) lit. a) din Codul de procedură civilă, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul și să mențină hotărârea primei instanțe.

De asemenea, potrivit art. 373 alin. alin. (1), (2), (5) din Codul 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.

Înaintând acțiunea civilă împotriva SRL „*****” în baza circumstanțelor descrise, ***** a solicitat constatarea încălcării dreptului de proprietate și dispunerea evacuării silite.

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond, prima instanță a conchis în favoarea temeiniciei acțiunii înaintate de ***** și a dispus evacuarea SRL „*****” din încăperea ne locativă situată în or. Ialoveni, str. Alexandru cel Bun, 9/1, nr. cadastral *****, fiind constatat încălcat dreptul de proprietate (posesie și folosință) a lui: ***** de către SRL „*****”.

Colegiul civil, verificând și analizând legalitatea hotărârii judecătorești enunțate, prin prisma circumstanțelor cauzei și cadrului normativ aplicabil speței, constată că hotărârea Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni, emisă la 29 august 2023 este întemeiată și corespunde prevederilor legale.

În conformitate cu art. 118 alin. (1), (3) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluționarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

În conformitate cu art. 130 alin. (1)-(3) CPC, instanţa 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. 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.

Potrivit suportului probatoriu se atestă că conform certificatului din Registrul bunurilor imobile din 27.07.2021, bunul imobil cu numărul cadastral 5501210.205 amplasat în or. Ialoveni str. ***** cu suprafața 0,077 ha, este înregistrat cu drept de proprietate cu cota-parte 9,25 % după Primăria or. Ialoveni, cota parte 54,15%, după SRL Transparent", copta parte 12,08 % dup Frunză Victor, cota parte 12,08% după Frunză Alexandru; cota parte 12,44% după Frunza Iulia. (f.d. 20).

Potrivit certificatului din Registrul bunurilor imobile din 27.07.2021, bunul imobil cu numărul cadastral *****, amplasat în or. Ialoveni str. Alexandru cel Bun 9/1 nr. 3, cu suprafața de 173.3 m.p. este înregistrat cu drept de proprietate cu cota-parte 33,0% după Frunză Victor, cota parte 33%, după Frunză Alexandru, copta parte 34 % după Frunză Iulia. (f.d. 21-22)

Actele cauzei atestă că la 10 februarie 2016 între Frunză Valentin și SRL „*****" a fost încheiat Contractul de locațiune a încăperii nelocative situate în or. Ialoveni str. Alexandru cel Bun 9/1 cu suprafața totală de 257 m.p. (f.d. 8-11).

Potrivit pct.1.1 al contractului, părțile au stipulat că, Locatorul transmite, iar Locatarul primește în locațiune încăperea nelocativă (cafenea/bar) situată în or. Ialoveni str. Alexandru cel bun 9/1 cu suprafața totală 257 m.p. cadastral 55-1210.182.01.003, în continuare "Imobil" ce aparține Locatarului cu drept de proprietate privată în baza contractului de vânzare-cumpărare din 25.09.2000 nr. 4442. Imobilul dat în locațiune, în baza prezentului contract, este liber de orice vicii atât materiale cât și juridice.

La pct. 9.1 al contractului, părțile au convenit că, termenul prezentului contract curge începând cu 01 martie 2016 și până la 28 februarie 2019.

Pct. 9.2 prevede, că după expirarea termenului indicat în subpunctul 9.1. Contractul va fi prelungit pe un termen minim de 2 ani, dacă nici o parte a contractului nu va solicita în scris rezilierea Contractului cu 1 lună înainte de expirarea contractului.

Totodată, potrivit pct.10.1 părțile au stipulat că, toate litigiile ce vor apărea între părți privitor la executarea prezentului contract vor fi rezolvate pe cale amiabilă și cu respectarea intereselor reciproce ale părților.

Potrivit actului de predare primire a cafenelei-bar din 01.03.2016, pct.1 „Locatorul" Frunză Valentin a predat, iar „Locatarul" „*****" SRL, în persoana directorului Nemțeanu Igor, a primit bunul imobil stipulat în contractul de locațiune menționat *supra* în stare cosmetică bună (f.d. 12).

Potrivit Actului adițional nr. 4 din 22.01.2019 la contractul de locațiune din 10.02.2016, art. 1 pct. 1) se prelungește Contractul de locațiune din 10.02.2016 de la data de 1 martie 2019 până la data de 28 februarie 2021 (f.d.15).

La 22.02.2020 Frunză Valentin a expediat în adresa SRL „*****” cerere (preaviz) prin care solicită rezilierea prealabilă a contractului de locațiune din motive urgente de scoatere la vânzare a imobilului nominalizat invocând prevederile art. 905 p.1 din capitolul VIII al Legii RM și punctului 4 .1 lit. e) a contractului de locațiune din 10 februarie 2016 (f.d. 24, 25).

Ulterior, la data de 04.08.2021 și respectiv la data de 30.08.2021 de către Frunza Victor, Frunza Alexandru și Frunza Iulia au fost expediate notificări prin care indică că dețin dreptul de proprietate asupra bunului imobil nelocativ situat în or. Ialoveni str. Alexandru cel Bun 9/1 cu suprafața de 173,3 m.p, și în calitate de proprietari au intenția de a da în locațiune bunul obținut la prețul pieței. În caz că nu au intenția de a încheia un contract de locațiune, roagă eliberarea spațiului respectiv timp de cinci zile lucrătoare începând cu ziua următoare a datei primii înștiințări, în caz contrar se va percepe un preț de 1500 lei pentru fiecare zi de întârziere (f.d. 26).

Dat fiind, că SRL „*****” nu s-a conformat cerințelor reclamanților, ultimii la 13.09.2021 au sesizat instanța de judecată cu o cerere de chemare în judecată privind constatarea încălcării dreptului de proprietate, dispunerea evacuării silite.

Ținând cont de faptul că raporturile juridice dintre părți au fost constituite până la adoptarea Legii nr. 133 cu privire la modernizarea Codului civil prezentului litigiu îi sunt aplicabile dispozițiile Codului civil în redacția în vigoare de până la 01 martie 2019.

Or, conform art. 6 alin. (1) Codul civil, (1) Legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare.

Potrivit art. 514 Codul civil (în redacția în vigoare la data constituirii raporturilor juridice dintre părțile litigante), obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

Conform dispozițiilor art. 572 Codul civil (în redacția în vigoare la data constituirii raporturilor juridice dintre părțile litigante), temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

Potrivit art. 875 Codul civil (în redacția în vigoare la data constituirii raporturilor juridice dintre părțile litigante), 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.

Iar art. 886 și 887 Codul civil (în redacția în vigoare la data constituirii raporturilor juridice dintre părțile litigante), plata chiriei poate fi efectuată integral la expirarea termenului stabilit în contractul de locaţiune. Dacă plata chiriei este stabilită pentru anumite perioade, ea trebuie efectuată la expirarea lor. Plata cheltuielilor suplimentare este obligatorie numai în cazul în care există un acord între părţi. Dacă în folosirea bunului închiriat au apărut piedici din vina locatarului, acesta nu va fi exonerat de plata chiriei. Cuantumul chiriei poate fi modificat prin acordul părţilor. Locatorul poate cere modificarea chiriei numai o dată în an şi numai în cazul în care condiţiile economice fac ca neajustarea să fie inechitabilă. Locatarul are dreptul să ceară reducerea chiriei în cazul în care condiţiile, stipulate în contract, de folosire a bunului sau starea lui s-au înrăutăţit considerabil în virtutea unor circumstanţe independente de voinţa locatarului.

În conformitate cu art. 903 Cod civil (până la modernizare), locaţiunea încetează: a) la expirarea termenului contractului; b) în cazul pieirii bunului închiriat; c) în alte cazuri prevăzute de lege sau de contract.

Colegiul reține că potrivit pct. 1.3 al Contractului, termenul de locaţiune este de 3 ani, de la data de 01.03.2016 pînă la data de 28.02.2019. Ulterior, prin Acordul adiţional nr. 4 din 22.01.2019 la Contractul de locaţiune din 10.02.2016, termenul de locaţiune a fost prelung pentru o perioadă de 2 ani, de la data de 01.03.2019 pînă la data de 28.02.2021.

La data de 22.02.2020, proprietarul bunurilor imobile, Frunză Valentin prin Somaţia-aviz expediată administratorului SRL „*****” l-a notificat despre intenţia privind rezilierea contractului de locaţiuune, solicitânt achitarea datoriilor la plata lunară pentru chirie, cît şi la prestatorii de servicii, însă fără nici un rezultat, or, somaţiile, cu toate că erau expediate la adresa unde *„Locatarul”* SRL „*****” desfăşura activitatea, scrisorile erau restituite ca fiind nerecepţionate.

La data de 29.06.2021, proprietarul bunului imobil, terenul cu nr. cadastral 5501210.205 şi a încăperii nelocative situată în or. Ialoveni, str. Alexandru cel Bun, 9/1, cu nr. cadastral *****, Frunză Valentin, prin Contractul de partaj cu donaţie, a donat bunurile date fiilor săi - Frunză Victor şi Frunza Alexandru, cîte 33%, iar Frunza Iulia a primit 34% din bunul imobil.

Colegiul reține că prin somaţiile expediate intimaţii/reclamanţi Frunză Victor, Frunza Alexandru şi Frunza Iulia au solicitat SRL „*****” restituirea bunurilor imobile şi achitarea tuturor datoriilor, atît la plata chiriei, cît şi către furnizorii de servicii (apă, lumină, gaz), însă *„Locatarul”* SRL „*****” după expirarea termenului Contractului de locaţiune a refuzat să restituie bunurile imobile proprietarilor.

Așadar, Colegiul constată că Contractul de locațiune din 10.02.2016, pct. 9.1, clar stipula termenul contractului – din 01 martie 2016 până la 28 februarie 2019 (3 (trei) ani).

Ulterior, prin Actul adițional nr. 4 din 22.01.2019 și pct. 9.2 din contractul de locațiune, părțile contractate au convenit prelungirea contractului pe un nou termen de minim 2 ani ce a cuprins perioada 01.03.2019 - 28.02.2021.

Colegiul consideră, că este lipsită de logică afirmația apelantului-pârât vis-a-vis de prelungirea contractului de locațiune „în mod tacit", or Contractul de locațiune din 10.02.2016 nu prevede o așa formă de prelungire a contractului. Mai mult, ambele părți, având intenția de a prelungi contractul de locațiune, la data de 22.01.2019 prin Actul adițional nr. 4 pct. (1) au prelungit Contractul de locațiune din 10.02.2016 de la data de 1 martie 2019 până la data de 28 februarie 2021, iar punctul (2) prevede, că celelalte prevederi ale contractului rămân neschimbate (f.d. 15). În cazul în care părțile intenționau să prelungească termenul Contractului de locațiune, până la expirarea termenului specificat în Actul adițional (la data de 1 martie 2019 până la data de 28 februarie 2021) urmau să încheie un nou Act adițional, ceea ce la caz nu se atestă.

Mai mult ca atât, manifestându-și nedorința de a prelungi conlucrarea cu pârâtul locatar „*****" SRL, locatorul și proprietarul imobilului Frunză Valentin la data de 22.02.2020, adică cu un an și o săptămână înainte de expirarea termenului prevăzut în Acordul adițional din 22.01.2019, a înaintat Cerere (preaviz) prin care a solicitat rezilierea contractului de locațiune, în temeiul art. 905 al. 1 din capitolul VIII a Legii R. Moldova nr. 1107-XV din 06.06.2002 Codul civil, dar și a pct 4.1 lit. e din Contractul de locațiune din 10.02.2016.

Reieșind din faptul că termenul de locațiune a expirat la data 28.02.2021, Colegiul consideră întemeiată soluția instanței de fond prin care s-a dispus evacuarea SRL „*****" din încăperea ne locativă situată în or. Ialoveni, str. Alexandru cel Bun, 9/1, nr. cadastral *****.

Colegiul va aprecia critic alegația apelantului vis-a-vis de prelungirea „tacită" a contractului de locațiune prin faptul, că locatorul Frunză Valentin percepea plata pentru chirie, deoarece potrivit Contractului de locațiune din 10.02.2016, pct. 10.3 expres prevede, că „În perioada examinării litigiilor, Locatorul nu va crea impedimente în folosința imobilului de către Locatar până la pronunțare unei decizii definitive și irevocabile, iar Locatarul va achita Locatorului plata pentru chirie conform prevederilor capitolului 3 al prezentului Contract".

Conform art. 500 alin. (1), (2) Codul civil, proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu.

Conform art. 501 alin. (1), (2) Codul civil proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condițiile legii.

Colegiul notează că proprietarul bunului poate cere în justiție, obligarea terțului care ocupă un imobil fără titlu locativ, la respectarea acestui drept. Proprietarul poate apela la acțiunea în evacuare pentru considerentul că ocuparea unui spațiu fără nici un titlu reprezintă o obligație corelativă a dreptului de folosință, ca drept propriu de a nu i se aduce nici o atingere.

Reieșind din faptul că a expirat contractul de locațiune încheiat între Frunză Valentin și SRL „*****”, instanța întemeiat a dispus evacuarea pârâtei din încăperea ne locativă situată în or. Ialoveni, str. Alexandru cel Bun, 9/1, nr. cadastral *****.

Cu referire la argumentul apelantului privind calcularea termenului contractului de locaţiune, că perioada contractului nu ar fi de 3 ani, dar 2 ani 11 luni 28 zile, Colegiul conchide că potrivit art. 264 alin. (1) Cod Civil (în redacţia de până la 01.03.2019) termenul stabilit în ani expiră în luna şi ziua respectivă a ultimului an al termenului.

În conformitate cu art. 112 alin. (1) şi (l^1) din CPC, termenul stabilit în săptămâni, luni sau o perioadă care cuprinde nai multe luni (ani, semestre, trimestre) expiră, în cazul prevăzut la art. 111 alin. (3), in acea zi a ultimei săptămâni sau ultimei luni care, prin denumirea sau numărul ei, corespunde zilei în care a survenit evenimentul sau momentul în timp respectiv, iar în cazul prevăzut la art. 111 alin. (4), acesta expiră în acea zi a ultimei săptămâni sau ultimei luni care precedă ziua în care, prin denumirea sau numărul ei, corespunde zilei în care a început să curgă termenul. Dacă ultima lună nu are ziua respectivă determinată conform alin. (1), termenul expiră în ultima zi a lunii.

Astfel, curgerea termenului Contractului de locaţiune din 10.02.2016, începe de la data 01.03.2016 care se include în termen şi expiră în ultima zi a ultimei luni care precedă ziua în care în care a început să curgă termenul, adică la data de 28.02.2019, perioadă care constituie 3 ani.

Reieşind din cele sus menţionate, Colegiul conchide că argumentele apelantului SRL „*****” menționate în cererea de apel, nu au fost confirmate în

nici un mod, atestându-se doar un caracter declarativ fără nici un suport juridic, din care considerent urmează a fi respinse ca nefondate.

Instanța de apel de asemenea reține că, în cadrul *Hotărârii CEDO Van de Hurk vs. Ţările de Jos din 19.04.1994,* Înalta Curte a statuat că motivarea hotărârii nu atestă obligația instanței de a da fiecărui argument un răspuns detaliat.

Concomitent, în cadrul Hotărârii CEDO *Balani vs. Spania din 09 decembrie 1994 par.27,* întinderea acestei obligații derivând din natura hotărârii şi este determinată de circumstanțele cauzei, instanța urmând să analizeze toate argumentele importante ale cauzei, iar alte argumente pertinente şi importante pentru obiectul prezentei cauze, nu au fost invocate.

Așadar, în speță, criticile aduse de apelant, însoțite de argumentarea circumstanțelor de fapt ale cauzei, percepute din propriul punct de vedere al apelantului, nu pot duce la admiterea apelului, ori acestea nu pot fi reținute prin prisma art.385 CPC, în condițiile în care se insistă asupra reaprecierii probelor și circumstanțelor cauzei, în detrimentul evidențierii ilegalității soluției instanței de judecată. Acest fapt denotă caracterul declarativ al apelului, fiind lipsit de esență, care evidențiază simplul fapt al dezacordului apelantului cu soluția dată de instanța de judecată, precum și lipsa temeiurilor legale de declarare a apelului.

Urmare a celor supra indicate și având în vedere că argumente sau dovezi noi, care au importanță pentru soluționarea cauzei, la declararea cererii de apel nu au fost indicate și nici prezentate, sub aspectul prevederilor legale sus menționate, reieșind din specificul acțiunii, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău constată că instanța de fond corect a ajuns la concluzia de admitere a acțiunii.

Față de cele ce preced și având în vedere că hotărârea primei instanțe este întemeiată și legală, iar criticele invocate de către apelant sunt nejustificate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău ajunge la concluzia de a respinge apelul și de a menține hotărârea primei instanțe.

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

d e c i d e:

Se respinge cererea de apel depusă de reprezentantul SRL „*****”, Victor Nemțanu.

Se menține hotărârea Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni din 29 august 2023, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de ***** împotriva SRL „*****” cu privire la constatarea încălcării dreptului de proprietate

și dispunerea evacuării silite.

Se încasează de la SRL „*****”, în beneficiul Iuliei Frunză cheltuielile de asistență juridică în instanța de apel în mărime de 5000 (cinci mii) lei.

Decizia este definitivă și executorie din momentul emiterii, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiţie în termen de 2 luni de la comunicarea deciziei integrale, prin intermediul Curţii Supreme de Justiţie.

Președintele ședinței, judecătorul — Ana Panov

Judecătorii — Natalia Mămăligă

Ala Malîi