Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru, judecător – Arabadji Nina

Dosarul nr. 2a-2311/23

2-19080721-02-2a-23062023

D E C I Z I E

10 decembrie 2024 municipiul Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ
al Curții de Apel Chișinău

În componență:

Președintele ședinței, judecător Pulbere Ruxanda

Judecători Dulghieru Dorin și Cașcaval Andrei

Grefier Gonciar Elena

examinând în ședință publică, apelul declarat de reprezentantul SRL ”Protect Instal”, lichidator - Tanasiev Sergiu,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de Istrati Axenia împotriva SRL ”Protect Instal”, în procedura falimentului, cu privire la încasarea sumei pentru locațiune, servicii comunale și a cheltuielilor de judecată, și la cererea reconvențională înaintată de SRL ”Protect Instal”, în procedura falimentului, împotriva lui Istrati Axenia cu privire la încasarea cheltuielilor pentru reparația capitală a încăperii, a dobânzii de întârziere și a cheltuielilor de judecată,

împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 07 martie 2023,

c o n s t a t ă:

Pretențiile din acțiune:

- La 26 februarie 2019, Istrati Axenia, prin intermediul avocatului Frecauțan Mariana, a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Protect Instal”, cu privire la încasarea datoriei pentru locațiune în sumă de 259.200 lei, a sumei de 2.167, 04 lei pentru serviciile comunale și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii s-a indicat că, la 05 noiembrie 2015, între Istrati Axenia - “locator” și SRL „Protect Instal” - “locatar” a fost încheiat contractul de locațiune nr. 2/1, conform căruia, reclamanta dă în locațiune, iar pârâta ia în locațiune încăperea nelocativă situată pe adresa ***** str. *****, **********, nr. cadastral *****, cu suprafața de 148,4 m.p. și se obligă să achite costul chiriei.

Potrivit pct. 3.1 din contract, locatarul urma să achite lunar plata de locațiune în sumă de 7.200 lei, însă din motive necunoscute, până la depunerea acțiunii în cauză, pârâta nu și-a executat obligațiunile asumate și nu a achitat plata chiriei, iar multiplele adresări cu solicitarea de onorare a obligațiilor, nu s-au soldat cu succes.

În vederea soluționării litigiului pe cale amiabilă, la 02 mai 2018, în adresa SRL „Protect Instal" a fost expediată reclamația, cu solicitarea executării obligațiunilor asumate și achitarea restul sumei, însă aceasta a fost ignorată.

De asemenea, reclamanta a subliniat că, în luna noiembrie 2018, pârâta a părăsit încăperea închiriată, fără a anunța proprietarul, lăsând în urmă deteriorări și facturi neachitate.

Astfel, pentru neplata chiriei în perioada de 36 luni, pârâta datorează suma de 259. 200 lei (7.200 lei x 36 luni), totodată nu a achitat serviciile comunale, datoria la 31 ianuarie 2019 fiind în mărime de 2.167,04 lei (pentru deservirea blocului, transport deșeuri, serviciul de gestiune și fond de rezervă, etc).

- La 03 mai 2019, SRL „Protect Instal", alături de referința asupra cererii de chemare în judecată, a înaintat și o acțiune reconvențională împotriva lui Istrate Axenia, solicitând încasarea cheltuielilor pentru reparația capitală a încăperii primite în locuțiune, a dobânzii de întârziere și compensarea cheltuielilor de judecată

În motivarea acțiunii reconvenționale s-a invocat că, în conformitate cu prevederile pct. 1.2 al contractului de locațiune nr. 2/1 din 05 noiembrie 2015, spațiul primit în locațiune urma a fi folosit în calitate de oficiu, depozit și atelier de asamblare, pentru desfășurarea activității SRL „Protect Instal".

Luând în considerație faptul că pentru exploatarea conform destinației a imobilului, urmau a fi efectuate un șir de lucrări de îmbunătățire asupra acestuia, la pct. 2.2 al contractului, părțile au prevăzut că pentru desfășurarea lucrărilor de reparație în imobil, locatarului i se oferă o perioadă de grație la achitarea plății de chirie pentru perioada 05 noiembrie 2015 – 05 februarie 2016, iar conform pct. 2.4 al aceluiași contract, celelalte plăți lunare se vor stinge proporțional din contul investițiilor/îmbunătățirilor executate de locatar, până la acoperirea integrală a acestora.

Reclamanta/pârâtă a menționat că, de nenumărate ori a încercat să ia legătura cu Istrati Axenia pentru aprobarea listei lucrărilor, materialelor și îmbunătățirilor efectuate, valoarea acestora, precum și pentru semnarea facturilor fiscale pentru suma investită, și a actelor de achiziție pentru serviciile de locațiune, însă aceasta nu a dat curs apelurilor și solicitărilor telefonice.

Ținând cont de circumstanțele create, la 25 august 2017, la adresa de domiciliu a lui Istrati Axenia, a fost expediată o notificare, prin intermediul căreia, cea din urmă a fost invitată pentru data de 08 septembrie 2017 la adresa de oficiu a SRL „Protect Instal", pentru aprobarea și recepționarea listei lucrărilor materialelor

și îmbunătățirilor efectuate, valoarea acestora, precum și pentru semnarea facturilor fiscale pentru suma investită, și a actelor de achiziție pentru serviciile de locațiune, însă, nici de această dată solicitările nu au fost satisfăcute.

Totodată, la 06 mai 2018, în adresa SRL ”Protect Instal”, a parvenit o reclamație din partea avocatului Frecăuțan Marina, care acționează în interesele lui Istrati Axenia, prin care a solicit achitarea datoriei în mărime de 216.000 lei într-un termen maxim de 5 zile calendaristice, ca plată a chiriei pentru folosirea imobilului situat în ***** str. *****, 89, of. (5), cu suprafața totală de 148,4 m.p.

La 15 mai 2018, SRL ”Protect Instal”, a expediat un răspuns prin intermediul căruia, Istrati Axenia a fost informată despre existența pretențiilor reciproce, și anume cele legate de compensarea îmbunătățirilor aduse bunului închiriat care sunt incluse în evidența contabilă a întreprinderii și sunt confirmate documentar.

Deoarece Istrati Axenia nu dădea curs solicitărilor expediate anterior, prin aceeași scrisoare din 15 mai 2018, avocatul Frecăuțan Marina a fost informată despre necesitatea prezentării la data de 20 iunie 2018 la oficiul întreprinderii pentru aprobarea și recepționarea listei lucrărilor, materialelor și îmbunătățirilor efectuate, valoarea acestora, și pentru semnarea facturilor fiscale pentru suma investită, și a actelor de achiziție pentru serviciile de locațiune.

Cu toate acestea, deși Frecăuțan Marina a recepționat răspunsul la reclamație la 17 mai 2018, solicitările SRL ”Protect Instal” iarăși nu au fost satisfăcute.

Respectiv, la 23 august 2018, în adresa lui Istrati Axenia a fost trimisă reclamația, cu titlu de notificare prealabilă, prin intermediul căreia acesteia din urmă i s-a solicitat achitarea datoriei în sumă de 262.110 lei în termen de 3 zile din momentul recepționării reclamației.

Dat fiind faptul că reclamanta Istrati Axenia nu a ridicat corespondența de la oficiul poștal, termenul de păstrare a scrisorii a expirat și ca rezultat, la 19 septembrie 2018, plicul a fost restituit către SRL „Protect Instal” ca nereclamat.

În context, reieșind din materialele cauzei, SRL „Protect Instal” a susținut că, potrivit condițiilor contractuale, suma totală a investițiilor în reparația imobilului respectiv la data de 21 aprilie 2019, constituie de 299.898,15 lei.

Or, în conformitate cu prevederile pct. 2.2 prin care locatarului i s-a oferit perioadă de grație la achitarea plății de chirie pentru perioada 05 noiembrie 2015 – 05 februarie 2016 și conform pct. 2.4 al aceluiași contract, prin care celelalte plăți lunare se vor stinge proporțional din costul investițiilor/îmbunătățirilor executate de locatar, până la acoperirea integrală a acestora, reclamanta a menționat că suma plăților lunare a chiriei ce urmează a fi acoperite proporțional costului investițiilor, pentru 33 luni ar constitui 213.840 lei.

Calculul sumei totale de 213.840 lei a plății chiriei, reiese din prevederile pct. 3.1 și 3.3 a contractului de locațiune, care stipulează: ”Locatarul achită lunar plata de locațiune în sumă 7.200 lei ”și ”Plata lunară a locațiunii se achită pe contul

bancar al persoanei fizice pentru care Locatarul va reține sursa la plata impozitului de 10% și-l va vira la buget”.

Prin urmare, diferența dintre suma investițiilor de 299.898,15 lei și suma plăților lunare chiriei în mărime de 213.840 lei, constituie 86.058,15 lei - sumă care ar urma a fi restituită de către Istrati Axenia în beneficiul SRL „Protect Instal”, or, prevederile contractuale introduse la pct. 2.2 și respectiv 2.4 al contractului de locațiune nr. 2/1 din 05 noiembrie 2015, demonstrează starea deplorabilă și necesitatea efectuării lucrărilor de reparație și reconstrucție a încăperii închiriate la momentul semnării contractului de locațiune, astfel, în temeiul prevederilor art. 1285 Cod civil, locatarul este îndreptățit să solicite compensarea valorii îmbunătățirilor efectuate bunului imobil cu permisiunea locatorului.

Aprecierea primei instanțe:

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 07 martie 2023, acțiunea reconvențională înaintată de SRL „Protect Instal”, în procedura simplificată a falimentului, a fost respinsă ca neîntemeiată.

Cererea de chemare în judecată înaintată de Istrati Axenia a fost admisă parțial și, respectiv, încasată de la SRL „Protect Instal”, în procedura simplificată a falimentului, în beneficiul lui Istrati Axenia, suma de 237.600 lei cu titlu de plată a locațiunii restante pentru perioada 05 februarie 2016 – 05 noiembrie 2018, suma de 2.167,04 lei cu titlu de datorie pentru serviciile comunale și necomunale, prestate la locul de consum – încăperea nelocativă ***** din str. *****, *****, ***** formată în perioada de până la 05 noiembrie 2018, suma de 2. 000 lei, cu titlu de compensare a cheltuielilor de achitare a taxei de stat și, suma de 2.600 lei, cu titlu de compensare cheltuielilor pentru procedura de executare.

În rest, cererea de chemare în judecată a fost respinsă ca neîntemeiată.

Argumentele din apel:

La 23 martie 2023, SRL ”Protect Instal”, a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 07 martie 2023, iar la 13 iulie 2023, a fost înregistrat apelul motivat, solicitând casarea hotărârii instanței de fond și emiterea unei noi hotărâri privind respingerea cererii de chemare în judecată înaintată de Istrati Axenia și, respectiv, admiterea acțiunii reconvenționale înaintată de SRL ”Protect Instal”.

În motivarea cererii de apel, s-a indicat că prima instanță nu a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea pricinii, concluziile primei instanțe privind respingerea capetelor din cerere, sânt în contradicție cu circumstanțele pricinii, iar ca urmare, instanța a interpretat eronat legea.

Astfel, reprezentantul apelantei a menționat că, potrivit Extrasului din registrul de stat a persoanei juridice cu nr. 326560 din 29 decembrie 2015, ca fondator al companiei SRL ”Protect Instal” figurează Cheltuiala-Popa Axenia (Istrati Axenia) și ca administrator figura Popa Andrei, de profesie electrician.

Conform declarațiilor lui Popa Andrei, afacerea a fost înființata cu statut familial, iar dat fiind faptul că Cheltuiala-Popa Axenia (Istrati Axenia) deținea în proprietate un spațiu care însă necesita investiție în reparație capitală și rețele tehnico-edilitare, părțile au convenit, ca compania fondată va avea sediul și spațiul pentru oficiu în imobilul dat, în acest sens fiind încheiat contractul de locațiune nr. 2/1 din 05 noiembrie 2015.

De asemenea, deoarece imobilul necesita o investiție în reparație, reprezentantul apelantei a menționat că, potrivit pct. 2.2 al contractului citat supra, părțile au prevăzut o perioadă de gratie la achitarea plătii de chirie pentru perioada 05 noiembrie 2015 – 05 februarie 2016, iar celelalte plăti lunare se vor stinge proporțional din contul investițiilor/îmbunătățirilor executate de locatar, până la acoperirea integrală a acestora.

Astfel reprezentantul apelantei a remarcat că, a investit în reparația și îmbunătățirile imobilului, suma de 299.898,15 lei, or, în acest sens, consideră irelevantă concluzia primei instanțe că SRL „Protect Instal” nu a respectat condițiile contractuale și nu a demonstrat obținerea acordului proprietarului imobilului cu lista de investiții, or, în perioada efectuării investițiilor respective, Istrati Axenia, a fost angajată în calitate de contabil în cadrul companiei vizate.

De altfel, în perioada achizițiilor materialelor procurate de către SRL ”Protect Instal”, intimata Istrati Axenia a cunoscut despre suma și cantitatea acestora pentru efectuarea lucrărilor necesare în spațiul închiriat, efectuând nemijlocit și evidenta contabilă în acest sens.

Mai mult ca atât, reprezentantul apelantei a subliniat că, SRL „Protect Instal” de mai multe ori a încercat să ia legătura cu Istrati Axenia pentru aprobarea listei lucrărilor, materialelor și îmbunătățirilor efectuate, valoarea acestora, precum și pentru semnarea facturilor fiscale pentru suma investită, și a actelor de achiziție pentru serviciile de locațiune în lipsa cărora, însă, din cauza neprezentării lui Istrati Axenia, nici plata de 10% care urma a fi virată către bugetul de stat conform punctului 3.3 din Contract, nu a fost posibilă.

În altă ordine de idei, reprezentantul apelantei a remarcat că, la 20 noiembrie 2018, în oficiul SRL „Protect Instal” a fost înregistrată o pătrundere a unei persoane necunoscute, care însă s-a adeverit a fi mama Locatorului - Istrati Axenia, în urma căreia, a fost deteriorat lacătul de la ușa de intrare a imobilului, înlocuindu-l cu altul și a pătruns în bunul imobil, ocupându-l samavolnic, astfel că, de la această dată, SRL ”Protect Instal” SRL nu are acces la imobil.

Totodată, cu referire la actul de constatare a faptelor și stărilor de fapt pentru perioada 05 decembrie 2018 – 25 decembrie 2018, prezentat în prima instanță de către avocatul Frecăuțan Marina, reprezentantul apelantei a menționat că acesta a fost efectuat și contrasemnat de executorul judecătoresc, Manole Dumitru, unilateral în lipsa reprezentantului SRL „Protect Instal”.

În concluzie, reprezentantul apelantei consideră că, scopul intimatei Istrati Axenia, este de a-și însuși în mod abuziv mijloacele financiare în sumă de 216.000 lei pretinse ca datorie, cât și a beneficia cu titlul gratuit de îmbunătățirile aduse prin investițiile efectuate de către SRL ”Protect Instal” în sumă de 299.898 lei, care au creat un spor de valoare a imobilului.

Termenul legal de declarare a apelului:

În conformitate cu prevederile 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.

În acest context, având în vedere că dispozitivul hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, a fost pronunțat la 07 martie 2023, iar cererea de apel depusă de SRL ”Protect Instal”, datează din 23 martie 2023, Colegiul civil constată că apelul, a fost declarat în termenul legal.

Argumentele părților în ședința instanței de apel:

Participanții la proces, nu s-au prezentat în ședința de judecată și nu au înaintat careva cereri sau demersuri, deși procedura de citare legală, a fost respectată, astfel în temeiul prevederilor art. 379 Cod de procedură civilă, instanța a dispus examinarea cauzei în lipsa părților absente.

Aprecierea instanței de apel:

Verificând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate, prin prisma înscrisurilor din dosar și în raport cu argumentele indicate în cererea de apel, Colegiul civil consideră că apelul declarat este neîntemeiat și urmează a fi respins din următoarele considerente.

Potrivit 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.

De asemenea, conform prevederilor art. 118 alin. (1), (3) 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. Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce

urmează a fi aplicate.

Dispoziția 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă statuează că, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectual, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

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

În conformitate cu prevederile art. 373 alin. (1), (2) și (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.

Din conținutul celor relatate, Colegiul civil reține că sarcina instanței de apel derivă din dispozițiile art. 373 alin. (1), (2) și (5) Cod de procedură civilă, în condițiile în care instanța de fond a soluționat fondul cauzei, cu expunerea argumentelor în vederea admiterii sau respingerii acțiunii în raport cu concluziile reținute de către aceasta.

Instanța de apel mai menționează că, art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul justițiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligației instanțelor de judecată de a-și argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanțelor pricinii. Îndatorirea de a motiva coerent și unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicții între motivare și dispozitiv, constituie o garanție pentru justițiabili, în fața eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

În esență, după cum rezultă din lucrările dosarului la 05 noiembrie 2015, între SRL „Protect Instal” - locatarul și Cheltuiala Popa Axenia – locator, a fost încheiat contractul de locațiune nr. 2/1, potrivit căruia locatorul dă în locațiune locatarului încăperea nelocativă, situată pe adresa ***** str. ***** **********, cu suprafața de 148,4 m.p. , pe un termen de la 05 noiembrie 2015 până la 05 noiembrie 2018.

Potrivit punctului 3.1 din contract, locatarul achită lunar plata de locațiune în sumă de 7.200 lei, care vor fi achitați locatorului trimestrial, iar potrivit punctului

3.4 locatarul mai achită și tarifele pentru convorbiri telefonice, energie electrică, alimentație cu apă, și alte servicii corespunzător volumului și normelor de consum.

La caz, invocând faptul că SRL „Protect Instal” înregistrează datorii atât pentru chiria bunului imobil, cât și pentru serviciile comunale, Istrati Axenia, prin intermediul avocatului Frecauțan Mariana, a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Protect Instal”, solicitând încasarea datoriei pentru locațiune în sumă de 259.200 lei și a sumei de 2.167, 04 lei pentru serviciile comunale.

La rândul său, SRL „Protect Instal”, a înaintat acțiune reconvențională împotriva lui Istrate Axenia, solicitând încasarea cheltuielilor pentru reparația capitală a încăperii primite în locuțiune și a dobânzii de întârziere.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 07 martie 2023, acțiunea reconvențională înaintată de SRL „Protect Instal”, în procedura simplificată a falimentului, a fost respinsă ca neîntemeiată, iar cererea de chemare în judecată înaintată de Istrati Axenia a fost admisă parțial și, respectiv, încasată de la SRL „Protect Instal”, în procedura simplificată a falimentului, în beneficiul lui Istrati Axenia, suma de 237.600 lei cu titlu de plată a locațiunii restante pentru perioada 05 februarie 2016 – 05 noiembrie 2018, suma de 2.167,04 lei, cu titlu de datorie pentru serviciile comunale și necomunale prestate la locul de consum – încăperea nelocativă ***** din str. *****, *****, ***** formată în perioada de până la 05 noiembrie 2018, suma de 2.000 lei, cu titlu de compensare a cheltuielilor de achitare a taxei de stat și, suma de 2.600 lei, cu titlu de compensare cheltuielilor pentru procedura de executare.

În rest, cererea de chemare în judecată a fost respinsă ca neîntemeiată.

Colegiul civil menționează că hotărârea primei instanțe este întemeiată și legală, reieșind din următoarele considerente.

În materie de drept potrivit art. 8 alin. (1) Cod civil (în redacția din 22.06.2002), drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sunt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile generale și de la sensul legislației civile.

Potrivit prevederilor art. 9 alin. (1) Cod civil (în redacția din 22 iunie 2002 – relevantă contractului de locațiune), persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară.

De asemenea, potrivit art. 514 Cod civil, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

Conform art. 572 alin. (2) Cod civil, obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

Corespunzător art. 602 alin. (1) și (2) Cod civil, în cazul în care nu execută obligația, debitorul este ținut să-l despăgubească pe creditor pentru prejudiciul cauzat astfel dacă nu dovedește că neexecutarea obligației nu-i este imputabilă. Neexecutarea include orice încălcare a obligațiilor, inclusiv executarea necorespunzătoare sau tardivă.

Suplimentar, conform art. 875 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 temeiul art. 886 alin. (1) și (2) 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. Plata cheltuielilor suplimentare este obligatorie numai în cazul în care există un acord între părți.

Conform art. 884 Cod civil, dacă locatorul nu predă la timp bunul închiriat sau refuză să-l predea, locatarul este în drept să ceară executarea acestei obligații și repararea prejudiciului sau rezilierea contractului și repararea prejudiciului cauzat astfel. Locatarul este ținut să repare prejudiciul suferit de locator prin pierderile survenite la bunul închiriat dacă nu va demonstra că pierderile nu se datorează vinovăției sale sau a persoanelor cărora le-a permis folosința bunului sau accesul la el. În cazul în care bunul închiriat este un imobil, locatarul nu răspunde de prejudiciul cauzat prin incendiu dacă nu se va demonstra că el se datorează faptei locatarului sau a persoanelor cărora acesta le-a permis folosința sau accesul la imobil.

Reieșind din prevederile legislației în vigoare, instanța de apel concluzionează că, prima instanță legal și întemeiat a încasat de la SRL „Protect Instal” în beneficiul lui Istrati Axenia, plata locațiunii restante pentru perioada 05 februarie 2016 – 05 noiembrie 2018 și datoria pentru serviciile comunale și necomunale prestate la locul de consum – încăperea nelocativă ***** din str. *****, *****, ***** formată în perioada de până la 05 noiembrie 2018, or, potrivit înscrisurilor din dosar, SRL „Protect Instal” nu și-a onorat obligațiunea contractuală cu privire la plata chiriei pentru imobilul închiriat, acumulând o datorie pentru 33 de luni în sumă de 237.600 lei.

Totodată Colegiul civil reține că, neonorarea obligațiunilor contractuale de către SRL „Protect Instal” și, respectiv, apariția dreptului lui Istrati Axenia de a solicita încasarea sumelor, este exprimată incluziv prin neachitarea de către apelantă a plăților pentru chirie, care la rândul său a făcut imposibilă achitarea impozitului în mărime de 10%, dar și a serviciilor comunale pentru deservirea blocului, transport deșeuri, serviciul de gestiune și fond de rezervă.

În altă ordine de idei, cu referire la condițiile contractului de locațiune nr. 2/1, din 05 noiembrie 2015, instanța de apel reține că, potrivit punctului 2.2 din contract, pentru perioada 05 noiembrie 2015 - 05 februarie 2016, locatorul oferă locatarului spațiul în locațiune cu titlu gratuit pentru lucrări de reconstrucție, instalare a rețelelor tehnico-edilitare reparație și amenajare, iar conform punctului 2.3, kocatarul va efectua investițiile și lucrările din cont propriu și cu forțele proprii reconstrucției, instalării rețelelor tehnico-edilitare, reparației a încăperii.

În continuare, potrivit punctului 2.4 din contract, locatarul va prezenta lista cu lucrările necesare care vor fi executate și materialele necesare care vor fi investite în spațiul închiriat spre aprobare care este proprietatea locatorului, iar conform punctului 2.5, locatorul va aproba lista sus menționată și va considera investiția locatarului în proprietatea sa în cont a plății pentru locațiunea spațiului închiriat.

Cu toate acestea, deși nici una din părți nu neagă lucrările care au fost efectuate, Colegiul civil reiterează că din materialele cauzei nu rezultă faptul că SRL „Protect Instal” i-a prezentat spre aprobare lui Istrati Axenia, lista cu lucrările necesare ce vor fi executate și materialele necesare ce vor fi investite în imobil.

Prin urmare, Colegiul civil apreciază ca întemeiată concluzia instanței de fond, cu referire la faptul că, lucrările de reparație și investițiile în imobil au fost efectuate de către SRL „Protect Instal” pe risc propriu, cu alte cuvinte, în lipsa unui acord de aprobare a volumului și cuantumului acestora de către locator, investiția locatarului nu poate fi luată în calcul la deducerea plății pentru locațiunea bunului imobil, după cum sugerează apelanta.

În aceeași ordine de idei, de comun cu argumentele apelantei despre caracterul îmbogățirii fără justă cauză a intimatei pe seama investițiilor în imobil fost efectuate de către SRL „Protect Instal”, instanța de apel consideră irelevante criticele cu referire la actul de constatare a faptelor din 05 – 25 decembrie 20218, or, în urma vizualizării suportului foto anexat la acesta, se observă clar starea deplorabilă în care a fost lăsat imobilul.

De altfel, alte probe inclusiv rapoarte de expertiză care să răstoarne constatările în urma circumstanțelor elucidate de instanța de judecată, SRL „Protect Instal” nu a prezentat nici în prima instanță și nici în instanța de apel.

Complementar, instanța de apel menționează că, argumentele SRL „Protect Instal” în susținerea pretențiilor cu privire la respingerea pretențiilor lui Istrati Axenia și, respectiv admiterea propriilor solicitări, sunt legate în mod general de faptul că apelanta a investit în bunul imobil închiriat, însă nu a avut posibilitatea de a aduce la cunoștință lui Istrati Axenia, lista lucrărilor efectuate.

Cu toate acestea, Colegiul civil remarcă faptul că, potrivit materialelor cauzei, acțiunile întreprinse de către SRL „Protect Instal” în sensul expus supra, s-au limitat la expedierea în adresa lui Istrati Axenia a două notificări (f.d. 43-46), care însă nu au fost recepționate, or, în continuare, fără a avea o probă că locatorul este

în cunoștință de cauză și, respectiv ar fi acceptat de fapt volumul investițiilor propuse, locatarul a decis de sine stătător, includerea sumelor cheltuite pentru diminuarea plății chiriei imobilului, fapt inadmisibil în condițiile contractuale acceptate de părți.

În altă ordine de idei, cu referire la cumulul argumentelor din cererea de apel, Colegiul civil menționează că potrivit art. 365 alin. (1) lit. d) Cod de procedură civilă, în cererea de apel se indică motivele de fapt și de drept pe care se întemeiază apelul, iar potrivit alin. (2) al aceluiași articol, în cererea de apel se poate indica și alte date ce țin de examinarea apelului.

În conformitate cu art. 372 alin. (1) Cod de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces au dreptul să prezinte noi probe dacă au fost în imposibilitatea să o facă la examinarea pricinii în primă instanță.

De asemenea, se consideră necesar de a concretiza că procedura în apel în esența sa este o continuare a instanței de fond, astfel circumstanțele și probele ce nu au putut fi prezentate în prima instanță, dar au o importanță majoră în soluționarea litigiului urmează să fie prezentate în instanța de apel.

Astfel, pe lângă faptul că argumentele apelantei nu se referă la încălcarea esențială de către prima instanță a unor prevederi legale, Colegiul civil reține că apelul nu conține careva argumente noi și plauzibile, în urma cărora s-ar constata netemeinicia hotărârii atacate.

În același sens, instanța de apel menționează că prima instanță a examinat cauza, în coroborare cu prevederile legislației în vigoare, desfășurând examinarea litigiului pe principiul contradictorialității și egalității părților în drepturile procedurale, organizând procesul astfel încât părțile au avut posibilitatea de a-și formula, argumenta și dovedi poziția în proces, de a alege modalitățile și mijloacele susținerii ei de sine stătător și independent de instanță, de alte organe și persoane, de a-și expune opinia asupra oricărei probleme de fapt și de drept care are legătură cu pricina dată judecății și de a-și expune punctul de vedere asupra inițiativelor instanței, respectiv acordând posibilitate participanților la proces de a-și expune poziția, totodată păstrându-și imparțialitatea și obiectivitatea, creând condiții pentru exercitarea drepturilor participanților la proces, pentru cercetarea obiectivă a circumstanțelor reale ale pricinii.

Astfel, luând în considerație circumstanțele constatate și normele de drept reținute, Colegiul civil ajunge la concluzia că apelul declarat este neîntemeiat și urmează a fi respins.

În conformitate cu prevederile art. art. 385 lit. a), 389-390, 394 Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău,

d e c i d e:

Se respinge apelul declarat de reprezentantul SRL ”Protect Instal”, lichidator – Tanasiev Sergiu.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 07 martie 2023, adoptată în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de Istrati Axenia împotriva SRL ”Protect Instal”, în procedura falimentului, cu privire la încasarea sumei pentru locațiune, servicii comunale și a cheltuielilor de judecată, și la cererea reconvențională înaintată de SRL ”Protect Instal”, în procedura falimentului, împotriva lui Istrati Axenia cu privire la încasarea cheltuielilor pentru reparația capitală a încăperii, a dobânzii de întârziere și a cheltuielilor de judecată.

Decizia este definitivă, dar cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni, de la data comunicării deciziei integrale, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței,
judecător Pulbere Ruxanda

Judecători
Dulghieru Dorin

Cașcaval Andrei