Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (judecător: Georgeta Grozav)
Dosarul nr. 2a-244/24
2-21180006-02-2a-18012024

D E C I Z I E

17 octombrie 2024 mun. Chişinău

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

În componenţă:
Preşedintele completului, judecătorul Anton Marina
Judecătorii Malîi Ala
Cojocaru Olga
Grefierul Șpac Iulius

examinând în ședință publică, cererea de apel declarată de către Albu Serghei şi Buga Pavel, reprezentați de avocatul Cerga Ion,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Albu Serghei şi Buga Pavel către SRL „Business Consulting Service" privind încasarea datoriei, penalităţii şi a cheltuielilor de judecată,

împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 27 octombrie 2023, prin cererea de chemare în judecată a fost respinsă,

c o n s t a t ă :

Pretenţiile reclamantului.

La 06 decembrie 2021, Albu Serghei şi Buga Pavel au înaintat cerere de chemare în judecată către SRL „Business Consulting Service" cu privire la încasarea datoriei, penalității şi a cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de chemare în judecată reclamanții au indicat, că la 30 ianuarie 2015, în calitate de locatori au încheiat contractul de locațiune nr. 2 cu SRL „Business Consulting Service" în calitate de locatar, având ca obiect contractual - imobilul situat în mun. Chișinău, str. Sarmizegetusa 90/2, cu S=15 m.p., pe un termen de un an. Potrivit condiției pct. 10.2 din contractul menționat, contractul se prelungea până în prezent cu același termen și aceleași condiții. Potrivit pct. 3.2 a contractului de locațiune: contractanții au stabilit costul chiriei lunare în mărime de 120 lei m/p., adică a câte 1/2 (60 lei) fiecărui din locator, cu condiția achitării pînă la data de 10 a lunii de gestiune și lunar a câte 300 lei pentru energia termică. Astfel, lunar locatarul urma să achite locatorilor a câte 900 lei, fără plata pentru energia termică.

Reclamanții au menționat, că începând cu anul 2020 locatarul a început să acumuleze datorii față de locatori, achitând parțial suma impusă spre achitare lunară. Astfel, potrivit

actului de verificare, pârâtul în prezent datorează reclamantului Albu Serghei suma de 9923,14 lei, iar reclamantului Buga Pavel suma de 13348,64 lei.

De asemenea, au indicat că, pârâtul SRL „Business Consulting Service" a deținut în posesie bunul până la 31 mai 2021. Iar la 16 august 2021 au expediat în adresa acestuia reclamația, însă nu a fost recepționată de către pârât.

Solicită reclamanții Albu Serghei şi Buga Pavel admiterea cererii de chemare în judecată și încasarea de la SRL „Business Consulting Service" în beneficiul reclamantului Buga Pavel a datoriei în mărime de 13348,64 lei, a cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 250 lei și a taxei de stat în mărime de 400 lei; -încasarea de la SRL „Business Consulting Service" în beneficiul reclamantului Albu Serghei a datoriei în mărime de 9.391,14 lei, a cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 250 lei și a taxei de stat în mărime de 282 lei.

Poziţia instanţei de fond.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 27 octombrie 2023, acțiunea înaintată de Albu Serghei şi Buga Pavel către SRL „Business Consulting Service", cu privire la încasarea datoriei, a penalității şi compensarea cheltuielilor de judecată, a fost respinsă ca neîntemeiată.

Solicitarea apelantului.

Nefiind de acord cu soluția instanței de fond, la 28 octombrie 2023 Albu Serghei și Buga Pavel, prin intermediul avocatului Cerga Ion, au declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 27 octombrie 2023, solicitând casarea hotărârii instanței de fond și emiterea unei noi hotărâri, prin care acțiunea depusă să fie admisă integral.

Argumentele părților.

În motivarea apelului reprezentantul apelanților a indicat aceleași motive de fapt și de drept invocate în cererea de chemare în judecată, completând că instanța de fond formal, contrar prevederilor art.241 CPC, fără a respinge argumentat probele reclamanților, a baza soluția sa pe motivele care nu au fost invocate de părți și nu s-au soluționat în cadrul cercetării judecătorești, fapt ce a viciat soluția.

Reprezentantul apelanților a precizat, că în condiţiile pct.10.1 al contractului de locațiune din 30.01.2015, care stipulau posibilitatea de a prolonga condițiile contractuale pe același termen(un an), reclamanţii şi pîrîţii continuau realizarea contractului de locaţiune din 30.01.2015. Or, pîrîtul nu a înaintat pretenţia cu referire la încetarea contractului de drept (expirarea termenului), solicitînd respingerea acţiuni pe motivul omiterii termenului de prescripţie şi inexistenţa datoriei.

Reclamanţii consideră că prin poziţia susţinută prin referinţa şi poziţia expusă în cadrul cercetării judecătoreşti (în care nu se regasea solicitarea respingerii acţiunii pe motivul expirării termenului contractului), precum şi actele de verificare a decontărilor între întreprinderi (formate şi semnată de către pîrît), se respinge argumentul instanţei de fond precum că la 31.01.2016 raportul juridic a încetat de drept.

Sub acest aspect a accentuat, că somaţia reclamanţilor din 12.08.2021, a rămas fără răspuns, fapt ce denotă, ocuparea spaţiilor date în locaţiune pînă la 31.05.2021.

Cu referire la lipsa unor probe- acte contabile, din care ar rezulta sumele respective, cumau fost calculate şi care ar confirma plăţile efectuate de către pârât, cum aceste plăţi au fost repartizate între reclamanţi în corespundere cu prevederile pct.3.1 al contractului de locaţiune, care prevede expres că achitarea chiriei se efectuează prin virament sau în numerar la conturile locatorilor ce ar demonstra existenţa datoriei, reprezentantul apelanților a relevat, că reclamanţii nu sunt persoane juridice şi nu sunt obligate de a forma acte contabile, în sensul prevăzut de legislaţia fiscal pentru persoanele juridice.

A accentuat, că reclamanţii au prezentat acte de verificarea a decontărilor pentru anii 2016-2021, în care sunt descrise achitările. La capitolul mărimea achitărilor care urma să fie efectuate de către SRL"Busines Consulting Service", pârâtul nu a înaintat pretenţii, reflectând doar că au fost achitate toate sumele, iar o parte nu sunt recunoscute.

A opiniat, că în prezentul caz: persoana fizică, locator, şi persoana juridică, locatar, dovada raportului juridic şi achitărilor urmează a fi apreciată din următorul punct de vedere:existenţa contractului de locaţiune, prin care sunt stabilite costurile-pârâtul recunoaşte, mărimea costurilor- pârâtul recunoaşte, reclamanţii recunosc că o parte din sumele stipulate prin contract au fost achitate potrivit actelor de decontare, iar pârâtul urma să prezinte dovada achitării prin virament sau în numerar la conturile locatorilor (cel puţin pentru perioada care o recunosc),suma pretinsă prin acţiune este formată în baza datelor din contract şi termenul eliberării încăperilor litigiante.

Cu referire la proba eliberării spaţiilor date în locaţiune prezentată de către pîrît-''уведомление", reprezentantul apelanților o apreciază ca o probă insuficientă pentru a demonstra data eliberării încăperilor. Or, persoana Popovici nu este persoana angajată sau împuternicită de către reclamanți de a-i reprezenta interesele în cadrul realizării contractului de locaţiune din 30.01.2015.

La cererea de apel reprezentantul intimatei SRL"Busines Consulting Service", avocatul Bargan Valeriu a prezentat referința, prin care și-a exprimat dezacordul cu argumentele expuse în cererea de apel, solicitând respingerea acesteia, totodată menționând faptul, că intimații Buga Pavel și Albu Serghei în actul lor de verificare au prezentat niște date inventate(care vizează în mod similar unele cheltuieli de energie electrică), care nu confirmă naşterea cărorva obligații în sarcina SRL"Busines Consulting Service", deoarece nu au fost acceptate, coordonate și semnate de ultima.

<u>Respectarea termenului de declarare a apelului:</u>

În conformitate cu prevederile art. 362 alin. (1) CPC, 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 27 octombrie 2023, iar cererea de apel a fost depusă la 28 octombrie 2023, Colegiul civil constată că apelul a fost declarat în termenul legal.

<u>Poziţia părţilor în cadrul şedinţei de judecată:</u>

Reprezentantul apelanților Albu Serghei și Buga Pavel, avocatului Cerga Ion, în cadrul ședinței instanței de apel a susținut cererea de apel și a solicitat admiterea acesteia în sensul formulat.

Reprezentantul intimatei SRL"Busines Consulting Service", nu s-a prezentat în ședința instanței de apel, în pofida înștiințării sale legale, urmare a momentelor indicate și în corespundere cu prevederile art. 379 alin. (1) CPC, Colegiul a dispus examinarea cauzei în lipsa acestuia.

Aprecierea instanței de apel.

Analizând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate, motivele expuse de apelant în cererea de apel, în coroborare cu starea de fapt constatată și legislația pertinentă aplicabilă, Colegiul consideră, necesar de a admite apelul declarat, a casa hotărârea instanței de fond și a emite o nouă hotărâre, din următoarele considerente.

În conformitate cu art.385 lit. c) CPC, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul și să caseze integral sau parțial hotărârea primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri.

În temeiul art. 240 alin. (1) CPC, 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.

Potrivit prevederilor art.118 alin.(1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

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

Conform dispozițiilor art.373 alin.(1), (2) și (5) CPC, 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. Astfel, prevederile legale enunțate în mod expres obligă instanța de apel să verifice circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite și este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei și să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Articolul 5 alin. (1) CPC declară, că orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanța judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-și apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime.

Conform prevederilor art. 8 alin. (1) Cod civil drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sânt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile generale și de la sensul legislației civile, iar potrivit alin. (2) lit. a) al aceluiași articol, prevede că, drepturile și obligațiile civile apar din contracte și din alte acte juridice.

Potrivit prevederilor art. 9 alin. (1) Cod civil, 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, iar în conformitate cu alin. (2), neexercitarea de către persoanele fizice și juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.

În contextul pretențiilor deduse judecării instanţa de apel reţine că în temeiul art.512 alin. (1) Cod civil, în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute.

În conformitate cu art.514 Cod civil, (în redacția legii până la 01 martie 2019) obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

Potrivit dispoziţiilor art.572 alin.(1) Cod civil, (în redacția legii până la 01 martie 2019) temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

Cu referire la normele aplicabile cazului dat, instanța de apel menționează că conform art. 875 Cod civil, (în redacția legii până la 01 martie 2019), 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.

Din materialul probator anexat la dosar Colegiul a stabilit, că la 30 ianuarie 2015 între Albu Serghei și Buga Pavel, în calitate de locatori și SRL „Business Consulting Service”, în calitate de locatar a fost încheiat contractul de locațiune nr. 2, potrivit căruia, locatorii își asumă obligația de a transmite conform clauzelor prezentului contract, în posesie și folosință locatarului încăperi cu destinație nelocativă, numite în continuare „încăperi”, situate pe adresa din mun. Chișinău, str. *****, precum și să asigure locatarului condițiile pentru utilizarea lor prevăzute în prezentul contract, iar locatarul își asumă obligația de a utiliza încăperile conform destinației și de a achita chiria în clauzele prezentului contract (f.d. 7-10).

Potrivit pct. 3.1 al contractului, locatarul își asumă obligația să plătească locatorilor chiria pentru folosirea încăperilor pe parcursul derulării prezentului contract, transferând-o lunar pînă la data de 10 a lunii de gestiune, pentru care s-a calculat chiria, prin virament sau în numerar la conturile locatorilor, cîte 1/2 din suma calculată, pentru fiecare locator.

Iar conform pct. 3.2 al contractului, plata lunară de chirie se stabilește în mărime de 120 lei m.p., fără TVA. În perioada rece a anului (lunile noiembrie-martie) suplimentar la chirie se va achita lunar cîte 300 lei pentru energia termică.

Pct. 1.3 din contractul de locaţiune nr. 2 din 30 ianuarie 2015 părțile au convenit, ca Locatarul va achita suplimentar la arendă plăţile pentru serviciile, care nu sînt incluse în

preţul chiriei precum sînt asigurarea necesităţilor locatarului cu resurse energetice în limitele volumului şi graficului utilizării lor în activitatea sa.

Prevedere similară a fost înserată şi în pct. 3.5 al contractului menţionat, unde se indică că plăţile plătibile pentru servicii stipulate în pct. 1.3 al art. 1 din contract, pe parcursul derulării lui, sunt stabilite de comun acord de către reprezentanţii părţilor special desemnaţi, prin întocmirea conturilor de plată pornind de la volumul acestor servicii. Calculul dat se va perfecta în termen de până la cinci zile calendaristice, calculate la sfîrşitul perioadei de gestiune stabilite de către furnizori centralizați ai resurselor.

Reclamanții Albu Serghei și Buga Pavel prin acțiunea depusă în instanță susțin, că potrivit actelor de verificare a decontărilor pentru perioada 01 ianuarie 2020- 13 mai 2021 SRL „Business Consulting Service" a acumulat o datorie faţă de Buga Pavel în mărime de 13.348,64 lei şi faţă de Albu Serghei în mărime de 9.391,14 lei, datoriile menționate fiind acumulate pentru chiria încăperilor pentru luna ianuarie şi februarie şi serviciile comunale privind încălzirea spațiilor închiriate şi energia electrică pentru luna ianuarie şi februarie (f.d. 13-14).

Astfel, la 12 august 2021 reclamanții au expediat reclamația la adresa juridică a SRL „Business Consulting Service", prin care au solicitat achitarea sumelor restante în termen de 5 zile de la data primirii somației, însă aceasta nu a fost recepționată(f.d.12)

Înaintând acțiunea împotriva SRL „Business Consulting Service", reclamanții Albu Serghei şi Buga Pavel au solicitat încasarea de la SRL „Business Consulting Service" în beneficiul reclamantului Buga Pavel a datoriei în mărime de 13348,64 lei, iar în beneficiul reclamantului Albu Serghei a datoriei în mărime de 9391,14 lei.

Prima instanță fiind investiția cu examinarea acțiunii în fond, a ajuns la concluzia netemeiniciei acesteia, respingând-o în acest sens.

Pentru a decide astfel prima instanță a conchis, că reclamanții Albu Serghei și Buga Pavel solicită încasarea datoriei pentru plata chiriei, penalității de întârziere şi a cheltuielilor de judecată, în lipsa unui contract de locațiune încheiat între părți, or, contractul de locațiune nr. 2 din 30 ianuarie 2015 și-a încetat forța juridică la 31 ianuarie 2016. Respectiv, sunt neîntemeiate pretențiile cu privire la încasarea sumelor bănești ce ar rezulta din perioada ulterioară încetării contractului de locațiune.

Raportând dispozițiile normelor citate la circumstanțele cauzei, evaluând soluția primei instanțe prin prisma pretențiilor înaintate în raport cu circumstanțele de fapt și de drept invocate, Colegiul consideră că concluzia instanței de fond este greșită, din următoarele considerente.

Lucrurile dosarului denotă, că în pct. 10.1 al contractului de locațiune nr. 2 din 30 ianuarie 2015, a fost stabilit termenul locațiunii de la 01 februarie 2015 până la 31 ianuarie 2016, iar potrivit pct. 10.2 se stabilește că dacă nici una din părți nu va declara cu trei luni înainte de expirarea termenului activității prezentului contract despre disponibilitatea de a rezilia contractul, el automat se prelungește încă pe un an.

Începând cu anul 2020 locatarul SRL „Business Consulting Service" a început să acumuleze datorii față de locatorii Buga Pavel, înregistrând în perioada 05.01.2020-17.12.2020 o datorie pentru locațiune pentru luna ianuarie şi februarie şi serviciile

comunale (încălzirea spațiilor închiriate şi energia electrică pentru luna ianuarie şi februarie) faţă de Buga Pavel în mărime de 13.348,64 lei şi faţă de Albu Serghei în mărime de 9391,14 lei, fapt confirmat prin Actul de verificare a decontărilor pentru perioada 01.01.2020-13.05.2021(f.d.13-14)

La data 12 august 2021 apelanții Albu Serghei și Buga Pavel au expediat în adresa SRL „Business Consulting Service", cererea prealabilă, prin care au solicitat achitarea datoriei în termen de 5 zile de la data primirii somației, însă aceasta nu a fost recepționată de către locatar (f.d.12)

Astfel, prin comportamentul dolosiv, locatarul a încălcat prevederile respective, înregistrând datorii fată de locatori pentru utilizarea încăperilor și a serviciilor comunale.

În acest context, Colegiul consideră eronată argumentarea instanței de fond, precum că reclamanții nu au prezentat un calcul detaliat cu privire la volumul serviciilor prestate, bonurile de plată pentru serviciile locativ-comunale date consumatorului spre plată, din care motiv nu pot fi reținute afirmațiile reclamanților în condițiile în care pârâtul indică că nu are datorii față de reclamanți şi că achita plata chiriei şi serviciile locativ- comunale. Or, apelanții Albu Serghei şi Buga Pavel au prezentat acte de verificarea a decontărilor pentru anii 2016-2021, în care sunt descrise achitările, iar la capitolul mărimea achitărilor care urma să fie efectuate de către SRL „Busines Consulting Service", ultima nu a înaintat pretenții, reflectând doar că au fost achitate toate sumele, iar o parte nu sunt recunoscute.

Ba mai mult, somația apelanților/reclamanți Albu Serghei și Buga Pavel expediată la 12 august 2021 în adresa SRL „Business Consulting Service" a rămas fără răspuns, ceia ce prezumă că spațiile date în locațiune au fost ocupate de către SRL „Business Consulting Service" până la 13 mai 2021.

Este de menționat faptul, că intimata SRL „Business Consulting Service" a prezentat acte de achiziții a serviciilor de locațiune și a cheltuielilor aferente, pe perioada 2015 – 25 februarie 2022, prin care se confirmă prelungirea automată a condițiilor contractului de locațiune din 30.01.2015 de către părțile contractante.

Cu referire la proba eliberării spațiilor date în locațiune, prezentată de către intimata SRL „Business Consulting Service", întitulată „уведомление", prin care sunt informați apelanții Albu Serghei și Buga Pavel despre intenția eliberării spațiilor date în locațiune, situate pe str. Sarmizegetusa, 90/2, mun.Chișinău din data de 01 martie 2020, Colegiul consideră că aceasta nu reprezintă o probă concludentă, ce ar confirma data eliberării încăperilor, or, persoana care a semnat notificarea- Popovici nu este persoana angajată sau împuternicită de către apelanții Albu Serghei și Buga Pavel de a le reprezenta interesele în cadrul realizării contractului de locațiune din 30.01.2015.

Colegiul accentuează, că potrivit pct. 2.8 din Contractul de locațiune din 30.01.2015 părțile au stabilit, că restituirea încăperilor Locatorilor în cazul sistării relațiilor de locațiune se perfectează de către Părți în formă de Act de predare-recepționare a încăperilor. Pe când la caz, un asemenea act nu a fost prezentat, ceia ce confirmă că contractul de locațiune nu a fost încetat.

Drept urmare, Colegiul consideră întemeiate pretențiile apelanților reclamanți Albu Serghei și Buga Pavel cu privire la încasarea datoriei contractuale și va încasa de la SRL

”Busines Consulting Service” în beneficiul lui Buga Pavel suma de 13348,64 lei, cu titlu datorie contractuală, iar în beneficiul lui Albu Serghei suma de 9391,14 lei.

De asemenea, deoarece instanța de apel a decis casarea hotărârii date de prima instanță și admiterea acțiunii, va soluționa și chestiunea de compensare a cheltuielilor de judecată.

Conform dispozițiilor art. 82 CPC, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat și din cheltuielile de judecare a cauzei.

Potrivit art. 94 alin. (1), (3), (4) CPC, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, 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. Prevederile alin. (1) și (2) se aplică și la repartizarea între părți a cheltuielilor de judecată în instanță de apel, în instanță de recurs și în cadrul revizuirii. Dacă, fără a trimite cauza spre rejudecare, modifică hotărârea atacată sau pronunță o nouă hotărâre, instanța ierarhic superioară poate schimba corespunzător repartizarea cheltuielilor de judecată.

Conform art. 96 alin. (1), (1^1) CPC, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile. Cheltuielile menționate la alin. (1) se compensează părții care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Conform art. 63 alin. 4 Legea cu privire la avocatură nr. 1260 din 19.07.2002, cheltuielile suportate de client în legătură cu acordarea de către avocat a asistenței juridice la apărarea drepturilor și intereselor lui legitime în cauzele penale, civile și administrative urmează a fi compensate integral și proporțional cerințelor admise (respinse) de partea adversă.

La determinarea cuantumului compensației acordate, prin prisma practicii CEDO, instanța de judecată, pentru a face o apreciere corectă, va ține cont de: complexitatea cauzei; noutatea și dificultatea problemelor juridice ridicate de speță, aportul avocatului la soluționarea cauzei; timpul și munca depusă de avocat; aptitudinile speciale necesare pentru a acorda asistența; faptul în ce măsură munca avocatului în cauza respectivă îi limitează capacitatea de a lucra în alte dosare; rezultatul obținut; restricțiile de timp impuse de client și de circumstanțele cauzei; natura și durata relației dintre avocat și client; experiența, reputația și abilitatea avocatului; justificarea și ponderea mijloacelor de apărare utilizate în cauză; suma despăgubirilor pretinse/obținute în cauză.

Prin urmare, ținând cont de faptul că acțiunea apelanților/reclamanți a fost admisă, instanța de apel consideră necesar a încasa din contul SRL ”Busines Consulting Service” în beneficiul lui Buga Pavel suma de 250 lei, cu titlul cheltuieli de asistența juridică, confirmate prin bonul de plată din 16.11.2021(f.d.15) și a sumei de 400 lei, cu titlul de taxa de stat la depunerea cererii de chemare în judecată, conform notei de plată (f.d.3), la depunerea cererii de apel în sumă de 340 lei, iar în beneficiul lui Albu Serghei suma de 250, cu titlul cheltuieli de asistența juridică, confirmate prin bonul de plată din 16.11.2021(f.d.15) și a sumei de 282 lei cu titlul de taxa de stat, la depunerea cererii de

chemare în judecată confirmate prin ordinul de încasare a numeralului din 01.12.2021(f.d.2), la depunerea cererii de apel în sumă de 239,70 lei.

În final, din considerentele descrise și anterior enunțate, având în vedere că circumstanțele pricinii au fost stabilite de către prima instanță, dar au fost apreciate greșit, la fel și normele de drept material au fost aplicate incorect și nu este necesară verificarea suplimentară a unor dovezi, Colegiul ajunge la concluzia de a admite apelul declarat de Albu Serghei şi Buga Pavel, reprezentați de avocatul Cerga Ion, a casa hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 27 octombrie 2023 și a pronunța o nouă hotărâre, prin care cererea de chemare în judecată înaintată de către Albu Serghei şi Buga Pavel, urmează a fi admisă.

În conformitate cu prevederile art. 385 lit. c) şi art. art. 389-390 CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău,

d e c i d e:

Se admite cererea de apel declarată de către Albu Serghei şi Buga Pavel, reprezentați de avocatul Cerga Ion.

Se casează hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 27 octombrie 2023, adoptată în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Albu Serghei şi Buga Pavel către SRL „Business Consulting Service" privind încasarea datoriei, penalităţii şi a cheltuielilor de judecată și se emite o nouă hotărîre, prin care:

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de Albu Serghei şi Buga Pavel.

Se încasează de la SRL "Busines Consulting Service" în beneficiul lui Buga Pavel suma de 13348,64 lei (treisprezece mii trei sute patruzeci și opt lei 64 bani), cu titlu datorie contractuală, sumei de 250 lei (două sute cinci zeci lei) cu titlul cheltuieli de asistența juridică și a sumei de 400 lei (patru sute lei) cu titlul de taxa de stat la depunerea acțiunii și a sumei de 340(trei sute patru zeci) lei, la depunerea cererii de apel.

Se încasează de la SRL "Busines Consulting Service" în beneficiul lui Albu Serghei a sumei de 9391,14 lei (nouă mii trei sute nouăzeci și unu lei 14 bani), cu titlu datorie contractuală, sumei de 250 lei (două sute cinci zeci lei) cu titlul cheltuieli de asistența juridică și a sumei de 282 lei cu titlul de taxa de stat la depunerea acțiunii și a sumei de 239,70(două sute treizeci și nouă lei 70 bani), la depunerea cererii de apel.

Decizia este definitivă, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni de la data comunicării deciziei integrale, prin intermediul Curţii Supreme de Justiție.

Președintele completului,
judecătorul Anton Marina

Judecătorii Malîi Ala

Cojocaru Olga

Dosarul nr. 2a-244/24
(2-21180006-02-2a-18012024) 17 octombrie 2024

O P I N I E S E P A R A T Ă

pe marginea examinării cererii de apel declarate de Albu Serghei şi Buga Pavel, reprezentaţi de avocatul Cerga Ion, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Albu Serghei şi Buga Pavel către SRL „Business Consulting Service” privind încasarea datoriei, penalităţii şi a cheltuielilor de judecată, împotriva hotărârii Judecătoriei Chişinău, sediul Centru, din 27 octombrie 2023, prin care cererea de chemare în judecată a fost respinsă.

La 06 decembrie 2021, Albu Serghei şi Buga Pavel au înaintat cerere de chemare în judecată către SRL „Business Consulting Service” cu privire la încasarea datoriei în mărime de 13348.64 lei, a cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 250 lei şi a taxei de stat în mărime de 400 lei; -încasarea de la SRL „Business Consulting Service” în beneficiul reclamantului Albu Serghei a datoriei în mărime de 9.391,14 lei, a cheltuielilor de asistentă juridică în mărime de 250 lei şi a taxei de stat în mărime de 282 lei.

Prin hotărârea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru, din 27 octombrie 2023, acțiunea înaintată de Albu Serghei şi Buga Pavel către SRL „Business Consulting Service”, cu privire la încasarea datoriei, a penalităţii şi compensarea cheltuielilor de judecată, a fost respinsă ca neîntemeiată.

Nefiind de acord cu soluţia instanţei de fond, la 28 octombrie 2023 Albu Serghei şi Buga Pavel, prin intermediul avocatului Cerga Ion, au declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chişinău, sediul Centru, din 27 octombrie 2023, solicitând casarea hotărârii instanței de fond şi emiterea unei noi hotărâri, prin care acțiunea depusă să fie admisă integral.

Prin decizia Colegiului civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Chișinău din 17 octombrie 2024, s-a admis cererea de apel declarată de către Albu Serghei şi Buga Pavel, reprezentați de avocatul Cerga Ion.

S-a casat hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 27 octombrie 2023, adoptată în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Albu Serghei şi Buga Pavel către SRL „Business Consulting Service" privind încasarea datoriei, penalităţii şi a cheltuielilor de judecată şi s-a emis o nouă hotărîre, prin care: S-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Albu Serghei şi Buga Pavel.

S-a încasat de la SRL „Busines Consulting Service" în beneficiul lui Buga Pavel suma de 13348,64 lei (treisprezece mii trei sute patruzeci şi opt lei 64 bani), cu titlu datorie contractuală, sumei de 250 lei (două sute cinci zeci lei) cu titlul cheltuieli de asistența juridică şi a sumei de 400 lei (patru sute lei) cu titlul de taxa de stat la depunerea acțiunii şi a sumei de 340(trei sute patru zeci) lei, la depunerea cererii de apel. S-a încasat de la SRL „Busines Consulting Service" în beneficiul lui Albu Serghei a sumei de 9391,14 lei (nouă mii trei sute nouăzeci şi unu lei 14 bani), cu titlu datorie contractuală, sumei de 250 lei (două sute cinci zeci lei) cu titlul cheltuieli de asistenţa juridică şi a sumei de 282 lei cu titlul de taxa de stat la depunerea acțiunii şi a sumei de 239,70(două sute treizeci şi nouă lei 70 bani), la depunerea cererii de apel.

Nu sunt de acord cu soluţia Colegiului civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău din 17 octombrie 2024, reieșind din următoarele considerente.

Consider că apelul urma a fi respins, cu menținerea hotărârii suplimentare a instanței de fond.

În conformitate cu prevederile art.385 CPC, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept:

a) să respingă apelul şi să menţină hotărârea primei instanțe;

b) să admită apelul şi să modifice hotărîrea primei instanţe;

c) să admită apelul şi să caseze integral sau parţial hotărîrea primei instanţe, emiţînd o nouă hotărîre;

d) să admită apelul, să caseze integral hotărîrea primei instanţe şi să trimită cauza spre rejudecare în primă instanţă doar în cazul în care s-au încălcat temeiurile prevăzute la art.388 alin.(1) lit.d) şi i). La solicitarea participanţilor la proces, instanţa de apel poate trimite cauza spre rejudecare în prima instanţă doar o singură dată, în cazul prevăzut la art.388 alin.(1) lit.b);

e) să admită apelul şi să caseze integral sau parţial hotărîrea primei instanţe, dispunînd încetarea procesului ori scoaterea cererii de pe rol dacă există temeiurile prevăzute la art.265 şi 267.

Din materialele cauzei rezultă că, la 30 ianuarie 2015, Albu Serghei și Buga Pavel în calitate de locatori și SRL „Business Consulting Service” în calitate de locatar au încheiat contractul de locațiune nr.2, potrivit căruia, locatorii își asumă obligația de a transmite conform clauzelor prezentului contract, în posesie și folosință locatarului încăperi cu destinație nelocativă, numite în continuare „încăperi”, situate pe adresa din mun. Chișinău, str. *****, precum și să asigure locatarului condițiile pentru utilizarea lor prevăzute în prezentul contract, iar locatarul își asumă obligația de a utiliza încăperile conform destinației și de a achita chiria în clauzele prezentului contract (f.d. 7-10).

Potrivit pct. 3.1 al contractului, locatarul își asumă obligația să plătească locatorilor chiria pentru folosirea încăperilor pe parcursul derulării prezentului contract, transferând-o lunar până la data de 10 a lunii de gestiune, pentru care s-a calculat chiria, prin virament sau în numerar la conturile locatorilor, câte 1/2 din suma calculată, pentru fiecare locator.

Iar conform pct. 3.2 al contractului, plata lunară de chirie se stabilește în mărime de 120 lei m.p., fără TVA. În perioada rece a anului (lunile noiembrie-martie) suplimentar la chirie se va achita lunar câte 300 lei pentru energia termică.

Pct. 1.3 din contractul de locaţiune nr. 2 din 30 ianuarie 2015 părţile au convenit, ca Locatarul va achita suplimentar la arendă plăţile pentru serviciile, care nu sînt incluse în preţul chiriei precum sînt asigurarea necesităţilor locatarului cu resurse energetice în limitele volumului şi graficului utilizării lor în activitatea sa.

Prevedere similară a fost înserată şi în pct. 3.5 al contractului menţionat, unde se indică că plăţile plătibile pentru servicii stipulate în pct. 1.3 al art. 1 din contract, pe parcursul derulării lui, sunt stabilite de comun acord de către reprezentanţii părţilor special desemnaţi, prin întocmirea conturilor de plată pornind de la volumul acestor servicii. Calculul dat se va perfecta în termen de până la cinci zile calendaristice, calculate la sfârșitul perioadei de gestiune stabilite de către furnizori centralizaţi ai resurselor.

Invocând că potrivit actelor de verificare a decontărilor pentru perioada 01 ianuarie 2020 - 13 mai 2021 SRL „Business Consulting Service” a acumulat o datorie faţă de Buga Pavel în mărime de 13.348,64 lei şi faţă de Albu Serghei în mărime de 9.391,14 lei, datoriile menţionate fiind acumulate pentru chiria încăperilor pentru luna ianuarie şi februarie şi serviciile comunale privind încălzirea spaţiilor închiriate şi energia electrică pentru luna ianuarie şi februarie, reclamanţii Albu Serghei şi Buga Pavel s-au adresat cu prezenta acțiune în judecată.

Consider că prin decizia Curții de Apel Chișinău din 17 octombrie 2024, neîntemeiat s-a admis cererea de apel declarată de către Albu Serghei şi Buga Pavel, reprezentați de avocatul Cerga Ion, s-a casat hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 27 octombrie 2023, adoptată în cauza civilă, la cererea de

chemare în judecată depusă de Albu Serghei şi Buga Pavel către SRL „Business Consulting Service” privind încasarea datoriei, penalităţii şi a cheltuielilor de judecată şi s-a emis o nouă hotărîre, prin care: S-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Albu Serghei şi Buga Pavel.

S-a încasat de la SRL „Busines Consulting Service” în beneficiul lui Buga Pavel suma de 13348,64 lei (treisprezece mii trei sute patruzeci şi opt lei 64 bani), cu titlu datorie contractuală, sumei de 250 lei (două sute cinci zeci lei) cu titlul cheltuieli de asistența juridică şi a sumei de 400 lei (patru sute lei) cu titlul de taxa de stat la depunerea acțiunii şi a sumei de 340(trei sute patru zeci) lei, la depunerea cererii de apel. S-a încasat de la SRL „Busines Consulting Service” în beneficiul lui Albu Serghei a sumei de 9391,14 lei (nouă mii trei sute nouăzeci şi unu lei 14 bani), cu titlu datorie contractuală, sumei de 250 lei (două sute cinci zeci lei) cu titlul cheltuieli de asistenţa juridică şi a sumei de 282 lei cu titlul de taxa de stat la depunerea acțiunii şi a sumei de 239,70(două sute treizeci şi nouă lei 70 bani), la depunerea cererii de apel.

Consider că hotărârea instanței de fond urma a fi menținută, reieșind din următoarele considerente.

Conform art. 875 Cod civil (în vigoare până la 01 martie 2019), 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.

Conform art. 903 alin. (1) lit. a) Cod Civil (în vigoare până la 01 martie 2019), locațiunea încetează la expirarea termenului contractului.

Contractul de locațiunea de drept încetează la expirarea termenului contractual sau cel prevăzut de lege, dacă există o astfel de reglementare, fără a fi necesară o notificare prealabilă și suplimentară.

Din prevederile pct. 10.1 al contractului de locaţiune nr.2 din 30 ianuarie 2015, se atestă că a fost stabilit termenul locațiunii de la 01 februarie 2015 pînă la 31 ianuarie 2016, iar prevederile pct. 10.2 menționează că dacă nici una din părți nu va declara cu trei luni înainte de expirarea termenului activității prezentului contract despre disponibilitatea de a rezilia contractul, el automat se prelungește încă pe un an.

Potrivit pct. 6.1 lit. c) al contractului de locațiune se prevede că, prezentul contract încetează de plin drept la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, dacă părțile nu au renegociat prelungirea lui.

De facto, încetarea contractului de locaţiune prin expirarea termenului constituie, la rîndul său, un caz de încetare a contractului de locaţiune prin acordul părţilor. În acest caz, data încetării contractului de locaţiune a fost stabilită chiar în momentul încheierii acestui contract, ca o clauză facultativă. Aşa fiind, la expirarea termenului prestabilit, contractul de locaţiune va înceta, dacă părţile n-au prelungit

contractul. Prin urmare, în asemenea cazuri nu mai este necesar un acord suplimentar din partea locatorului sau/și locatarului pentru a se produce încetarea contractului, simpla împlinire a termenului determină, de regulă, încetarea acestui contract.

Din lucrările dosarului nu se atestă că părțile au încheiat un acord prin care ar fi renegociat prelungirea contractului de locațiune nr. 2 din 30 ianuarie 2015, prin urmare se prezumă că acest contract şi-a încetat forţa juridică la 31 ianuarie 2016.

Având în vedere că contractul de locațiune nr. din 30 ianuarie 2015 și-a încetat forța juridică la 31 ianuarie 2016, reclamanții Albu Serghei și Buga Pavel nu sunt îndreptățiți de a solicita încasarea datoriei pentru plata chiriei, penalităţii de întârziere şi a cheltuielilor de judecată.

Consider că nu urmează a fi dată apreciere actelor de verificare a decontărilor pentru perioada 01 ianuarie 2020 – 13 mai 2021, prezentate de reclamanți, unde se indică că pârâtul a acumulat o datorie faţă de Buga Pavel în mărime de 13.348,64 lei şi faţă de Albu Serghei în mărime de 9.391,14 lei, deoarece datoriile menționate au fost acumulate pentru – chiria încăperilor pentru luna ianuarie şi februarie 2016, nefiind prezentate careva acte contabile din care ar rezulta cum au fost calculate sumele date și care ar confirma plățile efectuate de către pârât, cum aceste plăţi au fost repartizate între reclamanţi în corespundere cu prevederile pct. 3.1 al contractului de locațiune care prevede expres că achitarea chiriei se efectuează prin virament sau în numerar la conturile locatorilor. Or, cel care formulează o pretenție trebuie să o și dovedească.

Cât privește actele de verificare a decontărilor pe perioada 2015 – 25 februarie 2022, potrivit cărora SRL „Business Consulting Service” a efectuat achitări către reclamanți la fel urmează a fi apreciate critic, deoarece facturile fiscale erau eliberate spre achitare pârâtului de către Buga Alexandru, Albu Serghei, Buga Angela, iar pârâtul a achitat pentru serviciile date aplicând semnătura şi ştampila întreprinderii.

Cât privește cerința privind încasarea penalității de întârziere şi a cheltuielilor de judecată, le consider la fel neîntemeiate și care urmează a fi respinse, deoarece sunt pretenții subsecvente pretenției principale.

Reieșind din cele expuse îmi exprim dezacordul cu soluția adoptată de Colegiu pe marginea soluționării problemelor expuse mai sus.

Judecătorul Ala Malîi