Dosarul nr. 2c-956/18

H O T Ă R Â R E

În numele legii

7 august 2024 **mun. Chișinău**

Judecătoria Chișinău, sediul Centru

În componența

Președintelui ședinței, judecătorul Eleonora Badan-Melnic

Grefierilor Tamara Zmuncila și Ana-Maria Antoci

în sediul instanței, în ședință publică a judecat în procedură contencioasă cauza civilă conform cererii de chemare în judecată înaintate de ,,Neomatrix" societate cu răspundere limitată către instituția publică "Teatrul Republican de Păpuși Licurici", intervenient accesoriu Ministerul Culturii al Republicii Moldova, privind repararea prejudiciului material și moral, încasarea profitului ratat și compensarea cheltuielilor de judecată și

a c o n s t a t a t :

1. În data de 10 octombrie 2018 ,,Neomatrix" societate cu răspundere limitată a depus cerere de chemare în judecată către instituția publică "Teatrul Republican de Păpuși Licurici", intervenient accesoriu Ministerul Culturii al Republicii Moldova, cu privire la încasarea sumei de 3146894,94 lei, compusă din 646894,91 lei în calitate de prejudiciu material și 2500000 lei în calitate de profit ratat. Reclamanta a mai solicitat și încasarea prejudiciului moral în sumă de 100000 lei, precum și încasarea cheltuielilor de judecată suportate pe parcursul procesului. Concomitent, reclamanta a solicitat constatarea încălcării art.1 Protocolul nr.1 al CEDO.
2. În data de 22 martie 2023 reclamantul și-a concretizat pretențiile din acțiune și a solicitat încasarea sumei 646894,91 lei în calitate de prejudiciu material și 598319,81 lei în calitate de profit ratat, repararea prejudiciului moral în sumă de 100000 lei, constatarea încălcării art.1 Protocolul nr.1 al CEDO, precum și compensarea cheltuielilor de judecată suportate pe parcursul procesului.

Poziția, argumentele și solicitările reclamantului

3. În cererea de chemare în judecată reclamantul a menționat că pe 27 iulie 2017 instituția publică "Teatrul Republican de Păpuși Licurici", în calitate de locator, și "Neomatrix"

societate cu răspundere limitată în calitate de locatar, au încheiat contractul de locațiune nr. 4L, având ca obiect transmiterea în posesie și folosință temporară, cu plată, a încăperii nr. 3, BL „V”, situate pe strada str. București, 68 din mun. Chișinău, cu o suprafață de 115 m.p., pentru desfășurarea activității comerciale de reparație și comercializare a calculatoarelor. Conform clauzei 2.2 din acest contract, părțile au convenit că termenul contractului de locațiune se stabilește de la 29 aprilie 2017 până la 29 aprilie 2019. Transmiterea efectivă a suprafeței închiriate a fost confirmată prin semnarea Actului de primire-predare din 29 aprilie 2017.

4. Potrivit reclamantului, contractul de locațiune nr. 4L a fost aprobat de către Ministrul Educației, Culturii și Cercetării al Republicii Moldova. Ministerul Educației, Culturii și Cercetării al Republicii Moldova a solicitat, prin scrisoarea nr. 08/5-09/1581 din 21 mai 2018, părților contractului să examineze oportunitatea rezilierii prin acord comun a contractului nr. 4L din 27 iulie 2017. Locatarul societatea cu răspundere limitată „Neomatrix" a refuzat să accepte rezilierea prin acordul părților. Având în vedere refuzul locatarului, Ministerul Educației, Culturii și Cercetării împreună cu instituția publică ”Teatrul Republican de Păpuși Licurici” au emis un aviz de reziliere unilaterală a contractului de locațiune nr. 4L, începând cu data notificării.
5. Reclamantul consideră că temeiurile invocate pentru rezilierea unilaterală sunt eronate și lipsite de suport probatoriu. Locatarul nu a folosit un spațiu mai mare decât cel specificat în contract. Neachitarea chiriei nu reprezintă temei pentru reziliere unilaterală, decât dacă chiria nu a fost achitată pentru o perioadă de 2 luni de la expirarea termenului stabilit. Conform clauzei contractuale nr. 3.2 „chiria se plătește lunar, în rate eșalonate, până la data de 10 a lunii următoare”, iar potrivit pct. 5.3 și 5.3.8 „contractul poate fi reziliat la cererea părților în cazul neachitării chiriei pentru o perioadă de 2 luni de la expirarea termenului stabilit”. Locatarul, societatea cu răspundere limitată „Neomatrix”, nu a săvârșit încălcările invocate de Ministerul Educației, Culturii și Cercetării și instituția publică ”Teatrul Republican de Păpuși Licurici” în avizul de reziliere unilaterală.
6. În acest context, reclamantul subliniază că, în virtutea raportului obligațional aplicabil, nu poate solicita menținerea forțată a acestui raport juridic și nici obligarea pârâtului de a continua executarea acestuia, dar menționează că are dreptul la repararea prejudiciilor suferite ca urmare a faptului că pârâtul nu și-a respectat obligațiile contractuale asumate,

acționând cu rea-credință și în contradicție cu normele legale aplicabile.

7. Conform Actului de primire-predare din 29 aprilie 2017, părțile au convenit asupra unor reparații curente, iar locatarul societatea cu răspundere limitată „Neomatrix” a efectuat în anul 2017 reparații în valoare totală de 574968,77 lei și în anul 2018 reparații în valoare de 71926,14 lei, iar suma totală este de 646894,91 lei pentru perioada 2017-2018. Aceste cheltuieli sunt confirmate și reflectate în facturile fiscale corespunzătoare. Reclamantul a menționat că obligația de a efectua reparațiile nu constituie un act juridic unilateral din partea locatarului, ci o obligație contractuală, corelativă obligației locatorului de a transmite bunul în locațiune pe o perioadă de 2 ani. Astfel, în schimbul asumării obligației de către locatar de a efectua reparații, locatorul a avut obligația corelativă de a asigura posesia și folosința bunului pe perioada stabilită de 2 ani. În cazul în care una dintre părți nu își îndeplinește obligațiile corelative, cealaltă parte are dreptul să solicite repararea prejudiciilor, se notează în acțiune.
8. După cum susține reclamantul, deși locatarul a efectuat reparațiile conform termenilor contractului, acesta nu a beneficiat de dreptul de a utiliza îmbunătățirile aduse, deoarece contractul a fost reziliat unilateral înainte de termen, fără un temei justificat. Mai mult, îmbunătățirile nu pot fi separate de bunul care a făcut obiectul contractului de locațiune.
9. De asemenea, societatea cu răspundere limitată „Neomatrix” a menționat că a desfășurat activități comerciale timp de mai mulți ani, iar rezilierea unilaterală a contractului a dus la pierderea locului de desfășurare a acestei activități, ceea ce a avut un impact financiar semnificativ asupra întreprinderii. Astfel, conform situației financiare din 2017, societatea cu răspundere limitată „Neomatrix” a realizat venituri brute de 6298657 lei și un profit net de 1348016 lei. Societatea cu răspundere limitată „Neomatrix” susține că rezilierea unilaterală și anticipată a contractului de locațiune nr. 4L de către instituția publică ”Teatrul Republican de Păpuși Licurici” a avut drept rezultat pierderea profitului net de către societatea cu răspundere limitată „Neomatrix” pentru anii 2018-2019. În cazul în care relațiile contractuale de locațiune ar fi continuat în mod normal, societatea cu răspundere limitată „Neomatrix” ar fi realizat un profit net estimat la aproximativ 2500000 lei, având în vedere investițiile făcute la punctul de vânzare nr. 3, bl. „V”, de pe strada București, 68, mun. Chișinău, precum și campania de marketing desfășurată pentru promovarea produselor vândute. În 2017 societatea cu răspundere limitată „Neomatrix” a investit 668433,72 lei în

marketing și promovarea produselor, cheltuieli ce ar fi contribuit la creșterea vânzărilor și, implicit, a profitului net pentru anii 2018-2019.

10. Reclamantul a mai menționat că din venitul brut de 6 milioane lei pentru anul 2017, societatea „Neomatrix” a alocat 646894,91 lei pentru amenajarea și repararea punctului de vânzare nr.3, bl. „V”, situat pe strada București, 68, mun. Chișinău. Aceste cheltuieli nu ar fi fost considerate costuri pentru societate în anii 2018-2019 și ar fi contribuit la creșterea profitului net.
11. De asemenea, reclamantul a subliniat că, potrivit Hotărârii de Guvern nr. 54 din 17.01.2018, salariul mediu pe economie pentru anul 2018 a fost stabilit la 6150 lei, cu o creștere de 550 lei față de 2017, când acesta era de 5600 lei. Această majorare a salariului mediu a avut un impact asupra puterii de cumpărare a consumatorilor și, implicit, asupra veniturilor agenților economici. Totodată, după părerea reclamantului, tendința de creștere economică a agenților economici a fost prognozată și în Raportul Băncii Mondiale din 17 mai 2018 privind prognozele economice ale Republicii Moldova pentru anul 2018, care menționează că pentru anul 2018, pe fundalul creșterii salariale reale și readresării remiterilor, creșterea economică va fi preponderent alimentată de consumul privat. Prin urmare, societatea reclamată consideră că în anul 2017 investițiile efectuate în reparația și amenajarea punctului de vânzare, care urmau să constituie profit net în anul 2018, cheltuielile aferente campaniei de marketing care urma să ofere o creștere a veniturilor în anul 2018, creșterea salariului mediu pe economie, care a dus la creșterea puterii de cumpărare a consumatorilor pentru anul 2018, dar și prognozele Băncii Mondiale în legătură cu faptul că economia Republicii Moldova va simți o creștere alimentată de consumul privat în anul 2018, reprezintă niște circumstanțe și criterii obiective, care justifică și demonstrează faptul că în anul 2018, reclamanta urma să încaseze un profit net de minim 2500000 lei, dar care a fost ratat de către reclamant pe motivul rezilierii unilaterale a constructului de locațiune de către pârât.
12. În ceea ce privește încălcarea „speranței legitime” în sensul art. 1, Protocolul nr. 1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului și repararea prejudiciului moral al persoanelor juridice, partea reclamantă notează că, potrivit jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului, inclusiv în cazul *Pine Valley Development Ltd v. Irlanda*, „speranța legitimă” a fost recunoscută ca un bun în sensul art. 1 din Protocolul nr. 1 al CEDO. În această speță, Curtea a stabilit că speranța legitimă protejează o așteptare rezonabilă că o anumită stare a

lucrurilor va fi aplicată, iar aceasta poate constitui un drept ce trebuie respectat.

13. Partea reclamantă a mai atras atenția că Curtea Constituțională a Republicii Moldova, prin Hotărârea nr. 17 din 29.05.2014, a statuat că noțiunea de „bunuri”, în sensul Convenției Europene, include atât bunuri mobile, imobile, alte drepturi reale, dar și „speranța legitimă” de a obține un avantaj patrimonial. În acest context, Curtea a subliniat că achizițiile efectuate de agenții economici pentru punerea în vânzare a mărfurilor generează o speranță legitimă de obținere a unui venit, iar aceasta este protejată de dreptul internațional.
14. Partea reclamantă mai justifică că în speța de față societatea cu răspundere limitată „Neomatrix” a dobândit, prin încheierea contractului de locațiune nr. 4L, o „speranță legitimă” de a valorifica dreptul de folosință asupra încăperii pentru un termen de 2 ani, în urma unor investiții substanțiale efectuate în amenajarea și reparația spațiului. Această speranță legitimă a fost în mod nejustificat încălcată prin rezilierea unilaterală a contractului, ceea ce a dus la pierderea posibilității de a obține venituri substanțiale în perioada respectivă. Tot partea reclamantă susține că este relevant că perturbările în cursul normal al raporturilor juridice de locațiune au survenit din cauza implicării Ministerului Educației, Culturii și Cercetării, care a intervenit în calitate de exponent al puterii publice. Aceasta nu a fost parte la relațiile contractuale și a generat, astfel, încetarea bruscă a contractului de locațiune, afectând activitatea companiei și provocând pagube semnificative.
15. Reclamantul consideră că încălcarea speranței legitime a reclamantului, în sensul art. 1 din Protocolul nr. 1 al CEDO, justifică cerința de a acorda un „prejudiciu moral” în beneficiul societate cu răspundere limitată „Neomatrix”. Curtea Europeană a Drepturilor Omului recunoaște „prejudiciul moral” al persoanelor juridice, iar acest concept include nu doar pierderile financiare, ci și daunele nemateriale, precum lezarea reputației, incertitudinea în planificarea activității, deranjul cauzat conducătorilor companiei și dereglarea parteneriatelor comerciale.
16. Aplicând aceste principii la speța de față, reclamantul consideră că întreruperea bruscă a contractului de locațiune și perturbarea activității economice a societății cu răspundere limitată „Neomatrix” au avut un impact semnificativ asupra companiei, generând incertitudine în planificarea activității, deranj în managementul intern și pierderi financiare. Prin urmare, este legitim să se acorde o compensație morală de 100000 lei pentru prejudiciul suferit de companie.

17. În cele din urmă, societatea cu răspundere limitată „Neomatrix” a solicitat încasarea sumei de 3146894,94 lei, compusă din 646894,91 în calitate de prejudiciu material și 2500000 în calitate de profit ratat. Reclamanta a mai solicitat și repararea prejudiciului moral în sumă de 100000 lei, precum și încasarea cheltuielilor de judecată suportate pe parcursul procesului. Concomitent, reclamanta a solicitat constatarea încălcării art.1 Protocolul nr.1 al CEDO.

Poziția, argumentele și solicitările pârâtului.

18. Pârâtul și-a exprimat dezacordul față de cererea reclamantului, solicitând respingerea acesteia, și a susținut că Ministerul Educației, Culturii și Cercetării a solicitat examinarea oportunității rezilierii prin acordul părților a contractului de locațiune nr. 4L din 27 iulie 2017. În cazul în care nu se ajunge la o soluție amiabilă, acesta a solicitat inițierea procedurii de reziliere unilaterală a acestuia. Motivele pentru reziliere sunt întârzierile repetate la plata chiriei lunare, constatări pentru luna precedentă, dar și pe parcursul derulării anterioare a contractului. În plus, pârâtul subliniază faptul că spațiul închiriat de fapt nu corespunde cu cel indicat în contractul de locațiune, ceea ce afectează încrederea dintre părți.
19. Pe 22 mai 2018 Ministerul și administrația instituției publice ”Teatrul Republican de Păpuși Licurici” au informat reclamantul despre rezilierea unilaterală a contractului nr. 4L din 27 iulie 2017. De asemenea, s-au invocat nereguli referitoare la dimensiunile spațiilor închiriate. Conform unui raport de inspecție financiară, reclamantul a utilizat suprafețe mai mari decât cele stabilite în contractele de locațiune. Pe 21 mai 2018 Ministerul Educației, Culturii și Cercetării a emis un aviz privind rezilierea contractului pe baza concluziilor raportului financiar.
20. Din perspectiva pârâtului, în ciuda acestor acuze, reclamantul nu a fost de acord cu rezilierea și a solicitat compensarea prejudiciilor cauzate de această acțiune. De asemenea, pârâtul contestă cuantumul cheltuielilor efectuate pentru reparațiile și îmbunătățirile aduse spațiilor închiriate, susținând că acestea sunt legate de desfășurarea activității sale și nu constituie reparații capitale care ar trebui compensate de locator.
21. În context, pârâtul consideră că reclamantul, prin acțiunea sa, încearcă să obțină în interes propriu și pe seama pârâtului recuperarea cheltuielilor suportate pentru amenajarea încăperii închiriate. În opinia pârâtului, facturile fiscale anexate de reclamant demonstrează că

bunurile achiziționate sunt bunuri mobile, care pot fi separate ușor de bunul închiriat, iar îmbunătățirile efectuate nu revin acestuia conform obligațiilor asumate în contractul de locațiune și legislația în vigoare.

22. În ceea ce privește revendicarea profitului ratat, pârâtul consideră că acesta nu poate fi susținut fără a demonstra existența unui raport cauzal între rezilierea contractului de locațiune și prejudiciul invocat. Totodată, pârâtul susține că reclamantul nu a dovedit în mod obiectiv, real și cert posibilitatea obținerii unui venit, iar condițiile pentru stabilirea unui venit ratat nu au fost respectate, întrucât acesta nu a furnizat suficiente dovezi privind cererea și oferta pe piață sau activitatea similară desfășurată de alți agenți economici.
23. Referitor la posibila încălcare a art. 1 din Protocolul nr. 1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului, partea pârâtă menționează că reclamantul nu a demonstrat că ar fi avut loc o ingerință asupra bunurilor sale, având în vedere că nu există un drept de proprietate asupra bunurilor închiriate. Mai mult, rezilierea unilaterală a contractului de locațiune nu poate fi considerată o privare de proprietate, ci mai degrabă o măsură de control asupra folosirii proprietății pârâtului, care este legală și proporțională cu scopul urmărit.
24. În plus, pârâtul mai adaugă că autoritățile publice, prin Ministerul Educației, Culturii și Cercetării, au reacționat prompt și într-un mod proporțional față de reclamațiile reclamantului, fără a solicita plata unor daune pentru comportamentul dolosiv al acestuia. Conform jurisprudenței CtEDO, eventualele daune morale pot fi acordate persoanelor juridice, însă acestea trebuie să fie stabilite pe o bază echitabilă.
25. În cadrul acestui context, ”Neomatrix” societate cu răspundere limitată a solicitat instanței să oblige pârâtul la plata prejudiciului material, profitului ratat și daunei morale. Totuși, Ministerul Educației, Culturii și Cercetării, în calitate de intervenient accesoriu al pârâtului, a susținut că acțiunea reclamantului este nefondată și ar trebui respinsă. În fapt, contractul de locațiune nr. 4L din 27 iulie 2017, semnat între Teatrul Republican de Păpuși „Licurici” și ”Neomatrix” societate cu răspundere limitată, prevedea un termen de locațiune de doi ani, între 29 aprilie 2017 și 29 aprilie 2019, iar părțile au stabilit drepturile și obligațiile respective.
26. În urma unui raport de inspectare financiară s-a constatat că reclamantul ocupa o suprafață mai mare decât cea prevăzută în contractul semnat, iar întârzierile la plata chiriei au fost frecvente. În aceste condiții, Teatrul „Licurici” a trimis un demers privind rezilierea

contractului prin acordul părților, iar în lipsa unui răspuns pozitiv, a emis un aviz de reziliere unilaterală a contractului, invocând întârzierile de plată și utilizarea unor spații mai mari decât cele stabilite.

27. Reclamantului i s-a oferit posibilitatea de a închiria alte încăperi gestionate de Teatrul Dramatic Rus de Stat „A.P. Cehov" sau Teatrul Național „Mihai Eminescu", dar acesta nu a acceptat propunerea.
28. Având în vedere cele expuse, partea pârâtă consideră că rezilierea unilaterală a contractului de locațiune este justificată, iar cererea de reparare a prejudiciului material și a profitului ratat nu se bazează pe dovezi suficiente. Prin urmare, a solicitat respingerea cererii reclamantului și menținerea validității rezilierii contractului de locațiune.
29. Conform explicațiilor scrise ale reprezentantului intervenientului accesoriu Ministerul Culturii al Republicii Moldova, bunul închiriat de "Neomatrix" societate cu răspundere limitată (terenul cu numărul cadastral 0100520.274 și construcția de pe acesta cu numărul cadastral 0100520.274.02) constituie proprietate a statului, aflându-se în administrarea Ministerului Culturii al Republicii Moldova și în gestiune instituției publice "Teatrul republican de păpuși Licurici". Termenul pentru care a fost transmis cu chirie bunul respectiv a fost de la 29 aprilie 2017 până la 29 aprilie 2019, iar plata anuală de chirie – 192914,80 lei. Conform pct. 3.2. al contractului, plata de chirie urma a fi efectuată până la data de 10 a lunii următoare, iar conform pct. 5.3.1 și 5.3.8 din contract, acesta poate fi reziliat la cererea părților în cazul încălcării clauzelor contractuale sau neachitării chiriei în decursul a două luni din ziua expirării termenului stabilit.
30. Intervenientul accesoriu a specificat despre faptul că în data de 29 aprilie 2017 între "Neomatrix" societate cu răspundere limitată și instituția publică "Teatrul republican de păpuși Licurici" mai erau încă 2 contracte de locațiune, încheiate în privința altor 2 suprafețe din aceeași construcție, fiind vorba despre contractul de locațiune 2L, în privința unei suprafețe de 115 m.p., în sumă de 213210 lei anual și contractul 14L/1, încheiat în privința unei suprafețe de 75 m.p., în sumă de 94844,40 lei (pentru anul 2017). Astfel, în data de 1 ianuarie 2018 "Neomatrix" societate cu răspundere limitată avea angajamente financiare față de instituția publică "Teatrul republican de păpuși Licurici" în mărime de 601662,51 lei pentru cele 3 suprafețe închiriate.
31. Din punctul de vedere al intervenientului accesoriu, în data de 23 mai 2018, chiar dacă a fost

rezoluționat contractul de locațiune nr. 4L, au rămas în vigoare celelalte 2 contracte de locațiune, pentru care reclamantul dispunea de căi de acces atât din strada 31 august 1989, cât și din strada București și acestea constituiau punctul de bază de încărcare/descărcare a mărfurilor.

32. În ceea ce privește notificarea reclamantului, intervenientul accesoriu a menționat că cel puțin de 2 ori acesta a fost notificat în scris de ”Teatrul republican de păpuși Licurici” despre acumularea datoriilor pe contractele de locațiune, precum și inițierea procedurii de rezoluțiune, după caz. S-a făcut referire la scrisorile adresate de instituția publică ”Teatrul republican de păpuși Licurici” din 25 ianuarie 2017, 20 martie 2017, 1 martie 2018, precum și la scrisoarea comună adresată de Ministerul Culturii al Republicii Moldova și instituția publică ”Teatrul republican de păpuși Licurici” din 22 mai 2018, prin care ”Neomatrix” societate cu răspundere limitată a fost notificat despre rezoluțiunea contractului de locațiune nr. 4L din 27 iulie 2017.
33. În expunere Ministerul Culturii al Republicii Moldova a menționat despre actele de verificare a decontărilor reciproce dintre instituția publică ”Teatrul republican de păpuși Licurici” și ”Neomatrix” societate cu răspundere limitată, cu precizarea că pentru lunile octombrie și noiembrie din 2017 ”Neomatrix” societate cu răspundere limitată a achitat suma de 50000 lei, deși datora 118045,19 lei, iar suma neachitată a constituit 68045,19 lei și în comun cu suma neachitată pentru iulie, august și septembrie 2017 ar constitui 94082,54 lei. La fel, sa-a atras atenția că pentru lunile decembrie 2017, ianuarie și februarie 2018 ”Neomatrix” societate cu răspundere limitată a achitat suma de 50000 lei, deși datora 205364,19 lei, astfel suma datorată pentru lunile respective constituia 155364,19 lei, iar de comun că datoriile anterioare – 249446,73 lei.
34. Potrivit intervenientului accesoriu, chiar dacă pe 4 aprilie 2018 ”Neomatrix” societate cu răspundere limitată, prin 2 plăți a achitat suma de 409846,78 lei și 13512,26 lei, plata chiriei pentru luna aprilie 2018 în cuantum de 68452,31 lei și penalitățile în sumă de 13605,98 lei au fost achitate pe 16 mai 2018.

Poziția participanților la proces expusă în ședința de judecată

35. În ședința de judecată *reprezentantul reclamantului,* avocatul Grosu Adrian, a susținut cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea acesteia, reiterând argumente de fapt și de drept expuse în acțiune.

36. În ședința de judecată *reprezentantul pârâtului,* avocatul Enachi Vitalie, a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată. Aceeași poziție a fost relevată și de reprezentanții intervenientului accesoriu Ministerul Culturii al Republicii Moldova, avocatul Secrieru Vasile și reprezentantul în bază de procură Rusu Gheorghe.

Aprecierea instanței de judecată

37. Audiind participanții la proces asupra acțiunii înaintate, studiind materialele dosarului și înscrisurile probatorii administrate, verificând temeinicia argumentelor expuse în cererea de chemare în judecată, prin prisma înscrisurilor administrate și cadrului legal pertinent, instanța de judecată stabilește că cererea de chemare în judecată depusă de ”Neomatrix” societate cu răspundere limitată este întemeiată în parte și, respectiv, urmează a fi admisă parțial.
38. Actele și lucrările dosarului denotă că prin contractul de locațiune nr. 4L pe 27 iulie 2017, încheiat între instituția publică ”Teatrul Republican de Păpuși Licurici”, în calitate de locator, și societatea cu răspundere limitată „Neomatrix”, în calitate de locatar, locatorul a transmis, iar locatarul a primit în posesie și folosință temporară, cu plată, încăperea nr. 3, bl. V, str. București, 68 S-115 m.p.”, comerț cu ridicata, reparația și comercializarea computerelor.
39. Conform pct. 2.2 al contractului de locațiune, s-a stabilit că *„termenul contractului de locațiune se stabilește de la 29 aprilie 2017 până la 29 aprilie 2019”.*
40. *Plata chiriei,* conform pct. 3.1 din contract *„pentru perioada valabilității contractului, cuantumul chiriei se stabilește în mărime de 192914,80 lei, conform calculului care este parte integrantă a contractului de locațiune. Cuantumul chiriei nu include taxa pe valoare adăugată”.* Pct. 3.2 din contract indică că *„chiria se achită lunar în rate eșalonate până la data de 10 a următoarei luni”.*
41. Potrivit clauzei de la pct.3.4 din contract „*în cazul neachitării plăților în termenele stabilite de prezentul contract se aplică penalități în mărime de 0,05% din suma plății neachitate pentru fiecare zi de întârziere*”.
42. În parte ce ține de condițiile de reziliere, pct. 5.3 din contract arată că *„contractul de locațiune poate fi reziliat la cererea părților în următoarele cazuri: 5.3.1. încălcarea de către cealaltă parte a clauzelor prezentului contract; 5.3.2. folosirea bunurilor închiriate de*

către locatar în alte condiții și scopuri decât cele stipulate în prezentul contract; 5.3.3. subînchirierea bunurilor care constituie obiectul prezentului contract fără acordul scris al locatorului; 5.3.4 nerespectarea regulilor de exploatare a bunurilor închiriate, precum și a celor sanitare și antiincendiare; 5.3.5. efectuarea reconstrucțiilor și reutilărilor bunurilor fără acordul scris al locatorului; 5.3.6. amestecul locatorului în activitatea economică a locatarului; 5.3.7. încălcarea termenelor de transmitere a bunurilor locatarului; 5.3.8. neachitarea chiriei în decursul a 2 luni din ziua expirării termenului stabilit".

43. Astfel, reiese cu certitudine că între părți au existat relații contractuale de locațiune, fapt confirmat prin existența contractului de locațiune nr. 4 L din 27 iulie 2017. Raportul juridic litigios dintre părți poartă un caracter sinalagmatic, care generează drepturi și obligații corelative în seama ambelor părți și anume – reclamantul, în baza contractului, s-a obligat să transmită locatorului în posesie și folosință încăperea, iar pârâtul, în calitate de locatar, s-a obligat să achite lunar în rate eșalonate *până la data de 10 a următoarei luni* plata pentru locațiune.
44. Instanța menționează că, prin cererea depusă, "Neomatrix" societate cu răspundere limitată a solicitat încasarea sumei 646894,91 lei în calitate de prejudiciu material și 598319,81 lei în calitate de profit ratat, repararea prejudiciului moral în sumă de 100000 lei, constatarea încălcării art.1 Protocolul nr.1 al CEDO, precum și compensarea cheltuielilor de judecată suportate pe parcursul procesului.
45. Astfel, reieșind din considerentul că reclamantul pretinde repararea prejudiciului cauzat în baza unui contract încheiat până la 1 martie 2019, dată la care a intrat în vigoare Legea privind modernizarea Codului Civil, litigiului deferit judecății în prezenta speță îi sunt aplicabile dispozițiile legii civile cu privire la obligații (contracte) în redacția în vigoare până la 1 martie 2019.
46. Potrivit art. 514 Codul Civil (în redacția în vigoare până la 1 martie 2019), *obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.*
47. Conform art.515 Cod civil (în redacția în vigoare până la 1 martie 2019), *o obligație se poate naște prin inițierea și desfășurarea negocierilor de încheiere a contractului.*
48. Art. 572 alin.(1)-(2) din Codul Civil (în redacția în vigoare până la 1 martie 2019), prevede că *temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Obligația trebuie executată în modul*

corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

49. În baza art. 875 Codul Civil (în redacția în vigoare până la 1 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.*
50. În conformitate cu prevederile art. 886, alin. (1) Cod civil (în redacția în vigoare până la 1 martie 2019), *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*.
51. În conformitate cu art.747 din Codul civil, *rezilierea operează numai pentru viitor. Pot fi reziliate contractele cu executare succesivă. La reziliere, art.734, 735, 737, 741-746 se aplică în modul corespunzător.*
52. Potrivit art. 734 alin.(2) din Codul civil, *acordul privind rezoluţiunea contractului trebuie să fie încheiat în forma cerută pentru contract dacă din lege, contract sau uzanţe nu rezultă altfel.* Concomitent, conform art. 735 Cod civil*, o parte poate rezolvi contractul dacă există o neexecutare esenţială din partea celeilalte părţi. Pentru determinarea neexecutării esenţiale, în special se iau în considerare următoarele circumstanţe: a) neexecutarea privează substanţial creditorul de ceea ce acesta se aştepta de la executarea contractului, cu excepţia cazului cînd debitorul demonstrează că nu a prevăzut şi nu putea să prevadă în mod rezonabil rezultatul scontat; b) executarea întocmai a obligaţiilor ţine de esenţa contractului; c) neexecutarea este intenţionată sau din culpă gravă; d) neexecutarea dă temei creditorului să presupună că nu poate conta pe executarea în viitor a contractului.*
53. Aderent, la cele expuse, instanța de judecată punctează că în baza art. 906 Cod civil (în redacția de până la 1 martie 2019), *locatorul este în drept să ceară rezilierea contractului dacă locatarul: a) nu folosește bunul închiriat la destinație sau în conformitate cu prevederile contractului; b) admite intenționat sau din culpă înrăutățirea stării bunului ori creează un pericol real pentru o asemenea înrăutățire; c) nu plătește chiria pe parcursul a 3 luni după expirarea termenului de plată dacă în contract nu este prevăzut altfel; d) încheie un contract de sublocațiune fără acordul locatorului. Legea sau contractul pot prevedea și alte motive de reziliere a contractului de locațiune din inițiativa locatorului*.
54. În conformitate cu art. 737 alin.(2) din Codul civil*, dacă prestaţia este oferită cu întârziere*

sau nu corespunde în alt fel prevederilor contractului, ***creditorul pierde dreptul de rezoluțiune dacă nu notifică cealaltă parte într-un termen rezonabil*** *de la data la care a aflat sau trebuia să afle despre oferta sau executarea necorespunzătoare.*

55. Instanța atestă că la materialele cauzei a fost anexată notificarea expediată de către Ministrul Educației, Culturii și Cercetării, către societatea cu răspundere limitată „Neomatrix" și instituția publică Teatrul de Păpuși „Licurici" la data de 21 mai 2018 (f. d. 22, Vol. I), unde a indicat că „*Ministerul Educaţiei, Culturi şi Cercetării solicită să examinaţi oportunitatea rezilierii prin acordul părţilor a Contractului de locaţiuni nr.4L din 27 iulie 2017, cu modificările ulterioare. În caz contrar, solicităm administraţiei teatrului iniţierea procedurii de reziliere unilaterală. Prezentul demers este motivat luând în calcul întârzierile la plata chiriei lunare, ceea ce se constatată pentru luna precedentă, dar şi pe parcursul realizării anterioare a contractului. Totodată considerăm inadmisibilă situaţia în care spaţiul închiriat de facto nu corespunde cu cel indicat într-un contract de locaţiune semnat între aceleaşi părţi, fapt ce afectează încrederea dintre contractanţii. Menţionăm că necorespunderea suprafeţei date în locaţiune a fost confirmată urmare a inspectării financiare tematice*".

56. Ulterior, pe 22 mai 2018, Ministrul Educației, Culturii și Cercetării și Directorul instituției publice Teatrul de Păpuși „Licurici" a expediat în adresa societății un aviz de reziliere unilaterală a contractului de locațiune (f. d. 23, Vol. I). Potrivit acestui aviz „*Ministerul Educaţiei, Culturii şi Cercetării, de comun acord cu Teatrul Republican de Păpuşi „Licurici" din mun. Chişinău, informează despre rezilierea unilaterală a Contractului de locaţiune nr.4 L din 27 aprilie 2017, cu modificările ulterioare din momentul comunicării către SRL Neomatrix a prezentei notificări. Prezentul aviz este motivat luând în calcul întârzierile periodice la plata chiriei lunare, ceea ce se constată pentru luna precedentă, dar pe parcursul realizării anterioare a contractului. Totodată, încrederea dintre contractanții este afectată și prin utilizarea unui spațiu cu alte dimensiuni decât cele indicate într-un contract de locațiune semnat între aceleași părți. Având în vedere rezilierea în termen proxim, propunem alterativa închirierii unor spații gestionate de către Teatrul Dramatic Rus de Stat „A. P. Cehov" (str. Vlaicu Pârcălab 75, Chișinău) sau Teatrul National „Mihai Eminescu" (bd Ştefan cel Mare şi Sfânt 79, Chișinău). Ministerul este disponibil să negocieze şi alte solicitări. În drept, art.315, 316, 906 a Codului civil, art.17*

din Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, capitolul V al contractelor de locațiune (prevederile referitoare la reziliere)”.

57. În răspuns la notificarea primită, societatea cu răspundere limitată „Neomatrix” în data de 6 iunie 2018 a comunicat către Ministrul Educației, Culturii și Cercetării și Directorul instituției publice Teatrul de Păpuși „Licurici” că *„[...] nu consideră întemeiat motivul rezilierii care a fost indicat – întârzierile periodice la plata chiriei lunare, or, de fiecare dată ne-am onorat obligațiile de plată, iar în caz de întârziere am achitat penalități corespunzătoare. [...] Considerăm neîntemeiată și abuzivă rezilierea unilaterală realizată de către Ministerul Educației, Culturii și Cercetării din care motiv solicităm compensarea pierderilor cauzate prin rezilierea în valoare de 2 milioane de lei cu achitarea acestora în termen de 7 zile de la momentul recepționării prezentei cereri”.*

58. Având în vedere cele indicate în răspunsul societății cu răspundere limitată „Neomatrix”, reacția Ministrului Educației, Culturii și Cercetării a venit sub forma unei scrisori expediate la data de 13 iunie 2018 unde a indicat că *„[...] procedura de reziliere unilaterală a fost una motivată, luând în calcul întârzierile SRL Neomatrix la plata chiriei lunare, ceea ce a fost constatat atât pentru luna precedentă rezilierii, cât și anterior, pe parcursul a mai multor luni concomitent”.*

59. Instanța de judecată reiterează că pe 22 mai 2018 Ministerul Educației, Culturii și Cercetării, în colaborare cu Teatrul Republican de Păpuși "Licurici", a emis un aviz de reziliere unilaterală a contractului. Motivele invocate pentru reziliere sunt întârzierile periodice la plata chiriei și utilizarea unui spațiu cu dimensiuni diferite față de cele stipulate în contract.

60. Conform clauzei 3.2 din contract, locatarul era obligat să plătească chiria lunar, până la data de 10 a lunii următoare. Această obligație este stipulată clar, însă atât în notificarea expediată cât și în avizul înaintat de către pârât, ultimul, adică locatorul, nu a indicat date certe care să demonstreze întârzierile în plata chiriei de către locatar cu referire la fiecare dintre cele trei contracte de locațiune pe care le aveau încheiate ”Neomatrix” societate cu răspundere limitată și instituția publică ”Teatrul republican de păpuși Licurici”, pentru bunuri situate pe aceeași adresă (fapt invocat și confirmat de reprezentanții tuturor participanților la proces).

61. Mai mult decât atât, reliefând prevederile art. 737 alin. (2) din Codul civil, precum că locatorul poate solicita rezilierea contractului în caz de neîndeplinire a obligațiilor

contractuale, inclusiv pentru întârzierile la plata chiriei, instanța atrage atenția că acest drept de reziliere nu poate fi exercitat decât dacă locatorul a notificat locatarul despre nerespectarea obligațiilor într-un termen rezonabil, astfel încât să îi acorde posibilitatea acestuia de a remedia situația. În cazul de față nu există dovezi clare că locatorul a notificat locatarul cu indicarea calară a celor (două) luni consecutive pentru care nu ar fost executată în termen obligația de plată anume pentru contractul de locațiune nr. 4L din 29 aprilie 2017, ceea ce ridică primele semne de întrebare asupra legalității declarației de reziliere unilaterală din partea locatorului.

62. În plus, conform art. 886 alin. (1) din Codul Civil, chiria poate fi plătită integral la termenul stabilit sau eșalonat, dar trebuie achitată la expirarea fiecărei perioade stabilite. În acest context, chiar și în cazul întârzierilor la plată, locatorul avea obligația de a monitoriza plățile și de a aplica măsurile prevăzute în contract, inclusiv penalitățile pentru întârziere. Totuși, instanței nu i-au fost prezentate dovezi că locatorul a respectat aceste proceduri, or, deși notificarea și avizul au fost trimise, instanța subliniază că acestea nu detaliază lunile exacte în care chiria nu a fost achitată, în ciuda mențiunii din aviz care afirmă că „[...] *prezentul aviz este motivat luând în calcul întârzierile periodice la plata chiriei lunare, ceea ce se constată pentru luna precedentă, dar și pe parcursul realizării anterioare a contractului*".

63. Așadar, acest aviz nu reflectă informații certe și relevante privind lunile în care locatarul nu ar fi achitat chiria în termen, ce perioadă a fost afectată de neplata chiriei și cum s-au înregistrat întârzierile respective, raportate strict la contractul de locațiune nr. 4L din 29 aprilie 2017, pentru a se putea verifica împlinirea condiției contractuale de reziliere unilaterală pentru neplata în termen "în decursul a 2 luni din ziua expirării termenului", așa cum era prevăzut la pct. 5.3.8 a contractului.

64. Fără aceste informații esențiale, rezilierea nu poate fi operată, fiind neîntemeiată în data declarării ei. Or, chiar și în ipoteza în care locatarul cu adevărat a fost în întârziere la plata chiriei, pentru instanța de judecată nu este explicabil de ce locatorul nu a acționat prompt la această inacțiune. Din speță rezultă că la notificarea de reziliere nu s-a invocat neplata chiriei pentru ultimele (două) luni, dar pentru perioade anterioare. Astfel, pentru a justifica rezilierea, locatorul trebuie să prezinte dovezi clare că locatarul a întârziat plata chiriei pe o perioadă continuă de două luni. În absența acestor dovezi, nu se poate susține cu certitudine că rezilierea a fost justificată, iar cererea de reziliere a contractului nu poate fi considerată

justificată.

65. Cu atât mai mult, se reiterează prevederea de la art. 737 alin.(2) din Codul civil, care impune condiția conform căreia ***creditorul trebuia să notifice cealaltă parte într-un termen rezonabil*** *de la data la care a aflat sau trebuia să afle despre executarea necorespunzătoare, altfel* ***pierzând dreptul de rezoluțiune*** (a se vedea pct. 54 al prezentei hotărâri).

66. În același timp, instanța subliniază că circumstanța invocată în aviz ca temei de reziliere precum că „ *încrederea dintre contractanții este afectată și prin utilizarea unui spațiu cu alte dimensiuni decât cele indicate într-un contract de locațiune semnat între aceleași părți",* nu poate fi reținută ca justificată deoarece locatorul nu a detaliat cum anume a fost utilizat un spațiu mai mare de către locatar, care au fost premisele unei asemenea erori și cui îi este imputabilă. În acest context, instanța constată că locatorul nu a adus dovezi pentru a demonstra că spațiul utilizat de locatar era, într-adevăr, mai mare decât cel prevăzut în contract și cum această situație ar fi afectat în mod semnificativ executarea corespunzătoare a contractului. Sub acest aspect, instanța stabilește că potrivit pct. 4.3, teza a doua din contractul de locațiune „*în cazul depistării unor încălcări ale clauzelor prezentului contract el poate obliga locatarul să înlăture încălcările comise*". Totuși, locatorul nu a solicitat locatarului să remedieze această încălcare a clauzei privind dimensiunile spațiului, ci a recurs direct la rezilierea contractului. Acest comportament ridică probleme asupra raționamentului locatorului, care, în loc să aplice măsuri corective prevăzute în contract, a ales să rezilieze unilateral contractul fără a da locatarului șansa de a remedia această problemă.

67. E de menționat că în afară de argumentele legate de neplata chiriei și de utilizarea unui spațiu cu dimensiuni diferite față de cele stipulate în contract, locatorul nu a adus în fața instanței niciun alt motiv pentru rezilierea contractului, conform clauzelor contractuale sau dispozițiilor art. 735 din Codul Civil.

68. În cele din urmă instanța de judecată constată că rezilierea unilaterală a contractului de locațiune nr. 4L din 29 aprilie 2017 de către locator a fost nejustificată și contrară clauzelor contractuale și legii.

69. Urmează ca instanța de judecată să se expună referitor la pretențiile de reparare a prejudiciului care rezultă din caracterul nejustificat al rezilierii/rezoluțiunii contractului de

locațiune din 29 aprilie 2017.

70. În ceea ce privește pretenția de reparare a prejudiciului material în mărime de 646894,91 lei, instanța o va respinge ca neîntemeiată, iar argumentele și rațiunile respingerii se vor expune în alineatele ce urmează.

71. În acord cu prevederile art. 880 alin.(1) Cod civil (în redacția în vigoare până la 1 martie 2019), *dacă un viciu care diminuează folosința bunului există în momentul încheierii contractului sau apare ulterior dintr-o cauză pentru care este răspunzător locatorul sau dacă acesta este în întîrziere în privința obligației sale de a remedia bunul, locatarul poate cere, pe lîngă pretențiile sale la o chirie redusă, despăgubiri pentru prejudiciul cauzat.*

72. *În cazul exercitării dreptului de rezoluțiune, contractul încetează şi părțile sînt eliberate de obligația de a presta, trebuind să restituie prestațiile executate şi veniturile realizate*, potrivit art. 738, alin. (1) Cod civil., iar conform art. 739 Cod civil, (*1) În cazul în care, contrar regulilor bunei administrări, debitorul nu obţine beneficii de pe urma bunului, deşi acest lucru i-ar fi fost posibil, el este obligat faţă de creditor la compensarea valorii veniturilor ratate. Debitorul trebuie însă să dovedească, în raport de aceste venituri, doar acea diligenţă pe care în mod obişnuit o exercită în propriile afaceri. (2) Dacă debitorul restituie bunul, compensează valoarea bunului sau dacă compensarea este exclusă conform art.738 alin.(4) lit.a)-c), lui i se restituie cheltuielile necesare făcute în legătură cu bunul. Alte cheltuieli se restituie doar în măsura în care creditorul realizează o îmbogăţire de pe urma lor.*

73. Potrivit art. 898 din Codul civil (în redacția în vigoare până la 1 martie 2019), *locatorul este obligat să efectueze reparația capitală a bunului închiriat dacă legea sau contractul nu prevede altfel. Reparația capitală se efectuează în termenul stabilit în contract sau cînd reiese dintr-o necesitate stringentă. Nerespectarea de către locator a obligației prevăzute la alin.(1) și (2) acordă locatarului dreptul să efectueze reparația capitală și să treacă cheltuielile de reparație capitală în contul chiriei.*

74. În continuare, conform pct. 4.4.4 din contract, la rubrica ce reglementează obligațiile locatarului, acesta urmează *„să efectueze din contul său reparațiile curente ale bunurilor închiriate”.* Concomitent, potrivit pct.4.6. *„locatarul are dreptul să efectueze reutilizarea, reconstrucția și reparația capitală a bunurilor închiriate numai cu acordul scris al locatorului. El poate cere restituirea cheltuielilor efectuate cu scopul îmbunătățirii*

bunurilor închiriate în cazul în care prin acord locatorul s-a obligat să le compenseze”.

75. Analizând conținutul acestor reglementări, instanța stabilește că legea civilă prevede în mod general că locatorul este responsabil pentru efectuarea reparațiilor capitale ale bunului închiriat. Și contractul dintre părți trasează aceeași repartizare de responsabilități pentru părți și, conform clauzei contractuale de la pct. 4.2 - *locatorul se obligă să efectueze reparațiile necesare în tot timpul locațiunii, dacă acestea nu intervin din cauza locatarului*; iar potrivit pct. 4.4.4. – *locatarul este obligat să efectueze din contul său reparațiile curente ale bunurilor închiriate*.
76. De asemenea, contractul detaliază și condițiile de restituire a sumelor pentru reparațiile capitale, în funcție de motivul rezilierii contractului, obligații precise pentru ambele părți.
77. Sub acest aspect, instanța menționează că potrivit pct. 4.6. al contractului de locațiune ”*Locatarul are dreptul să efectueze reutilarea, reconstrucția sau reparația capitală a bunurilor închiriate numai cu acordul scris al locatorului. El poate cere restituirea cheltuielilor efectuate cu scopul îmbunătățirii bunurilor închiriate în cazul în care prin acord locatorul s-a obligat să le compenseze*”. Din conținutul clauzelor menționate reiese că în momentul încheierii contractului, părțile au convenit referitor la măsura în care sarcina de reparații curente sau capitale cade pe seama părților și ce fel de cheltuieli pot fi compensate.
78. Cu toate acestea, instanța de judecată va reitera că în speță recuperarea cheltuielilor nu se solicită în condiții de executare conformă a obligațiilor contractuale, dar într-un cadru extra contractual, din moment ce a intervenit rezilierea (fără temei legal) contractului de locațiune.
79. Subsecvent se atrage atenția că, potrivit art. 909 alin.(1) din Codul civil (în redacția în vigoare până la 1 martie 2019), *la expirarea termenului sau la rezilierea contractului de locațiune, locatarul are dreptul să separe îmbunătățirile, efectuate cu permisiunea locatorului, care pot fi separate fără a se deteriora bunul ori să ceară compensarea valorii lor de către locator dacă legea sau contractul nu prevede altfel.*
80. Instanța subliniază că, deși contractul și legea impune locatorului obligația de a efectua reparațiile capitale, în cadrul negocierilor contractuale părțile au convenit expres ca locatorul să compenseze cheltuielile pentru îmbunătățiri doar în cazul în care își va asuma acest lucru printr-un acord scris. Această clauză contractuală clarifică faptul că nu este suficient ca locatarul să efectueze reparațiile sau să achiziționeze materiale, iar ulterior să solicite compensarea cheltuielilor fără a exista un acord între părți.

81. În condițiile de speță locatarul nu dispune de această opțiune contractuală, neavând niciun înscris prin care, conform pct. 4.6. din contract, locatorul să fi dat acordul scris la efectuarea unor reutilări, reconstrucții sau reparații.
82. Dintr-o altă perspectivă, intervenirea *rezilierii nejustificate* a contractului de locațiune nr. 4L din 29 aprilie 2017 (așa cum a fost stabilită de instanța de judecată în prezenta hotărâre), poate condiționa aplicarea normelor referitoare la îmbogățirea nejustificată pentru ipoteza în care reclamantul ar fi făcut dovada certă a unor investiții de reparare a bunului, bazându-se pe speranța legitimă de a utiliza bunul pe durata întregului termen contractual.
83. Lucrările dosarului relevă că ”Neomatrix” societate cu răspundere limitată a prezentat un șir de facturi fiscale (f. d. 32-65 Vol. I), potrivit cărora ”Neomatrix” societate cu răspundere limitată a fost indicată în calitate de cumpărător/beneficiar al mai multor materiale de construcție și reparație, gemuri, obiecte de uz sanitar etc. pentru perioada august 2017 – mai 2018. Totuși, instanța este într-o imposibilitate absolută de a stabili legătura acestor facturi fiscale cu pretenția de încasare a sumei de 646894,91 lei cu titlu de prejudiciu material suportat de reclamatului ”Neomatrix” societate cu răspundere limitată, în lipsa altor probe concludente și consistente, care să releve că achizițiile care sunt facturate în actele respective au fost utilizate anume pentru lucrările efectuate de ”Neomatrix” societate cu răspundere limitată la bunul închiriat în baza contractului de locațiune nr. 4L din 29 aprilie 2017 (având în vedere că între aceleași părți mai erau încheiate și în derulare două contracte de locațiune referitoare la bunuri de pe aceeași adresă), că acestea sunt sau indispensabile sau detașabile de imobilul închiriat, că plățile facturate au fost suportate în mod real de către beneficiar și alte aspecte care sunt relevante soluționării prezentei pretenții.
84. Instanța face mențiunea că facturile fiscale respective pot ține loc doar de un început de dovadă, dar nu acoperă cu suficientă consistență standardul de probă pentru pretenția de reparare a prejudiciului cauzat prin rezilierea nejustificată a contractului de locațiune nr. 4L din 29 aprilie 2017, astfel, în lipsa unui probatoriu adecvat, pertinent și concludent, instanța nu poate admite pretenția reclamantului referitoare la compensarea prejudiciului material în suma solicitată.
85. În ceea ce privește solicitarea de încasare a profit ratat în mărime de 598319,81 lei, instanța de judecată va admite această cerere, încasând de la pârâtul instituția publică ”Teatrul republican de păpuși Licurici” în beneficiul reclamantului ”Neomatrix” societate cu

răspundere limitată această sumă, cu precizările și rațiunile ce se vor descrie în continuare.

86. Potrivit raportului de expertiză nr. 458-463 din 5 martie 2020 întocmit de Centrul Național de Expertize Judiciare „ 1. *suma venitului brut de către SRL ,,Neomatrix" în perioada 22.05.2018-29.04.2019, în raport cu perioadele analogice precedente, ca rezultatul al desfășurării activității de antreprenoriat, constituie în total suma de 598 441,45 lei. 2. Suma venitului brut ratat de SRL ,,Neomatrix" în perioada 22 mai 2018 – 31 decembrie 2018, în raport cu perioada analogică a anului 2017, constituie suma totală de 382 058,06 lei. 3. Suma profitului net ratat de către SRL ,,Neomatrix" în perioada 22 mai 2018 – 31 decembrie 2018, în raport cu perioadele analogice precedente, constituie în total suma de 382 058,06 lei. La partea întrebării privind stabilirea sumei profitului net ratat de către SRL ,,Neomatrix" în perioada 1.01 0 29.04.2019, în conformitate cu prevederile art.53, alin.(1) lit. c) al legii RM nr.68 din 14.04.2016 ,,cu privire la expertiza judiciară și statutul expertului judiciar" și în baza art.88 alin.(3), p.2 din CPP RM, se refuză formularea concluziei, deoarece în materialele prezentate pentru expertizare lipsesc documentele deținătoare de informații cu privire la rezultatele financiare pentru perioada fiscală a anului 2019. 5. Profilul net ratat de către SRL ,,Neomatrix" în perioada 22.05.2018-31.12.2018, în raport cu perioadele analogice precedente, constituie în total suma de 382 058,06 lei* […]".

87. Paralel potrivit raportului de expertiză judiciară nr.1806-1808 din 6 decembrie 2021 „1.*suma venitului brut ratat de către SRL ,,Neomatrix" în perioada 01.01.2019-29.04.2019, în raport cu perioada analogică a anului 2018, ca rezultatul al desfășurării activității de antreprenoriat, constituie în total suma de 216 261,75 lei. În conformitate cu prevederile art.53 alin.(1) lit. g) al legii RM nr.68 din 14.04.2016 cu privire la expertiza judiciară și statutul expertului judiciar și în baza art.88 alin.(3), p.2 din CPP RM, se refuză examinarea și formularea concluziei la întrebarea înaintată de către ÎS Teatrul Republican de Păpuși ,,Licurici".*

88. În acord cu prevederile art. 14 din Codul civil, *(1) Persoana lezată într-un drept al ei poate cere repararea integrală a prejudiciului cauzat astfel. (2) Se consideră prejudiciu cheltuielile pe care persoana lezată într-un drept al ei le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului încălcat, pierderea sau deteriorarea bunurilor sale (prejudiciu efectiv), precum şi beneficiul neobţinut prin încălcarea dreptului (venitul ratat).*

(3) Dacă cel care a lezat o persoană într-un drept al ei obţine ca urmare venituri, persoana lezată este în drept să ceară, pe lîngă reparaţia prejudiciilor, partea din venit rămasă după reparaţie..

89. În conformitate cu art. 610 din Codul civil, *despăgubirea pe care o datorează debitorul pentru neexecutare cuprinde atît prejudiciul efectiv cauzat creditorului, cît şi venitul ratat. Ratat se consideră venitul care ar fi fost posibil în condiţiile unui comportament normal din partea autorului prejudiciului în împrejurări normale. Este reparabil numai prejudiciul care reprezintă efectul nemijlocit (direct) al neexecutării. Despăgubirea nu se extinde asupra prejudiciului care, conform experienţei debitorului, nu putea fi prevăzut în mod raţional în cazul unei aprecieri obiective. Dacă neexecutarea obligaţiei este cauzată prin dol, debitorul răspunde şi pentru prejudiciul imprevizibil.*
90. Conform art. 1398, alin. (1) Cod civil, *cel care acţionează faţă de altul în mod ilicit, cu vinovăţie este obligat să repare prejudiciul patrimonial, iar în cazurile prevăzute de lege, şi prejudiciul moral cauzat prin acţiune sau omisiune.*
91. Așa cum este prevăzut la art. 1399 Cod civil, *Prevederile prezentului capitol se aplică **şi în cazul prejudiciului cauzat în raporturile contractuale**, cu excepţia situaţiilor în care se aplică prevederi referitoare la răspunderea debitorului pentru neexecutarea contractului şi reglementări speciale pentru anumite raporturi contractuale.*
92. Instanța a ajuns la concluzia de a încasa suma de 598319,81 lei, având în vedere constatarea potrivit căreia contractul de locațiune nr. 4L din 29 aprilie 2017 a fost reziliat unilateral de către instituția publică ”Teatrul republican de păpuși Licurici” în lipsa unor temeiuri legale, extinzând în acest fel răspunderea pentru încălcarea drepturilor locatarului la cea delictuală, cu atragerea necesității de reparare a prejudiciului, inclusiv în forma venitului ratat.
93. În acest caz, instanța a stabilit că societatea cu răspundere limitată „Neomatrix” a suferit un prejudiciu direct din cauza rezilierii nefondate a contractului de către locator, prejudiciu care s-a materializat în venitul ratat, așa cum a fost cuantificat prin rapoartele de expertiză judiciară. Astfel, instanța a considerat că venitul ratat reflectă în mod direct și nemijlocit efectele rezilierii contractului cu aproape un an mai devreme decât scadența contractului de locațiune. Această daună contravine speranței legitime pe care o avea locatarul ”Neomatrix” societate cu răspundere limitată investind în bunul închiriat și proiectându-și activitatea financiară legat de acel amplasament, zonă geografică, acces, distanță de alte locații

închiriate în apropiere etc.

94. Instanța confirmă existența unei așteptări legitime din partea locatarului ”Neomatrix” societate cu răspundere limitată în speță și că în acest sens dreptul care se naște pentru locatar constituie un bun și este protejat de art. 1, Protocolul 1al CEDO. În context se va face referire la Cauza Ceni împotriva Italiei în care Curtea a concluzionat că opțiunea (lichidatorului) de a rezilia contractul preliminar a constituit o ingerință în dreptul reclamantei la respectarea proprietății sale (*Cauza CENI c. Italiei, cererea nr. 25376/06, STRASBOURG, 4 februarie 2014, definitivă din 4 mai 2014*).

95. Potrivit prevederilor art. 12, alin. (1) Cod de procedură civilă, *instanţa judecătorească soluţionează cauzele civile în temeiul Constituţiei Republicii Moldova, al tratatelor internaţionale la care Republica Moldova este parte, al* ***hotărîrilor şi deciziilor Curţii Europene a Drepturilor Omului****, al hotărîrilor Curţii Constituţionale, al legilor organice şi ordinare, al hotărîrilor Parlamentului, al decretelor Preşedintelui Republicii Moldova, al hotărîrilor şi ordonanţelor Guvernului, al actelor normative ale ministerelor, ale altor autorităţi administrative centrale şi ale autorităţilor administraţiei publice locale.* Prin urmare, jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului costituie un izvor de drept obligatoriu pentru instanța de judecată și instanța de fond va proceda în mod corespunzător.

96. Venitul ratat se referă la pierderea efectivă a unor venituri pe care societatea cu răspundere limitată „Neomatrix” le-ar fi obținut în perioada în care contractul de locațiune nu a fost respectat, respectiv perioada 22 mai 2018 – 29 aprilie 2019. Conform raportului de expertiză judiciară nr. 458 – 463 din 5 martie 2020, Exemplarul nr. 1, întocmit de Centrul național de expertize judiciare, venitul brut ratat pentru această perioadă (22 mai 2018 – 29 aprilie 2019) au fost calculate ca fiind în mărime de 598441,45 lei (f. d. 160-173, Vol. I). Aceste valori reflectă pierderile financiare directe cauzate de neexecutarea contractului, iar partea pârâtă nu a prezentat niciun fel de probe care să conteste redutabil estimările reflectate în raportul de expertiză judiciară nr. 458 – 463 din 5 martie 2020.

97. Instanța a dedus că aceste pierderi financiare urmează să fie reparate întrucât sunt rezultatul nemijlocit al neexecutării obligațiilor contractuale de către locator și întreruperii neîntemeiate a raporturilor contractuale de locațiune. De asemenea, s-a ținut cont de faptul că despăgubirea nu se extinde asupra prejudiciului imprevizibil, iar în această situație, pierderea de venituri și profituri este considerată a fi previzibilă în mod rațional în contextul

unui contract de locațiune neexecutat corespunzător.

98. Prin urmare, instanța a calculat și a admis suma de **598319,81 lei** ca despăgubire pentru prejudiciul suferit de SRL „Neomatrix” în urma neexecutării contractului, această sumă reprezentând venitul ratat direct asociat cu încălcarea obligațiilor contractuale de către locator ca urmare a rezilierii unilaterale a contractului de locațiune nr. 4L din 27 iulie 2017, pentru perioada 22 mai 2018 – 29 aprilie 2019.

99. Pe de altă parte, în ceea ce privește pretenția reclamatului ”Neomatrix” societate cu răspundere limitată privind constatarea încălcării art.1 Protocolul nr.1 al CEDO, instanța de judecată va respinge pretenția respectivă, chiar în pofida faptului că a stabilit anterior că speranța legitimă a reclamantului de a continua raportul de locațiune cu pârâtul teatrul ”Licurici” a constituit un bun în sensul art.1 Protocolul nr.1 al CEDO, efect dat de interpretarea Convenției în jurisprudența relevantă a CtEDO.

100. În acest sens se notează că potrivit prevederilor art. 32, alin. (1) din Convenţia pentru apărarea Drepturilor Omului şi a Libertăţilor fundamentale, *competenţa Curţii acoperă toate problemele privind* ***interpretarea şi aplicarea Convenţiei şi a Protocoalelor sale****, care îi sunt supuse în condiţiile prevăzute de articolele 33, 34, 46 şi 47*. Prin urmare, ține de competența exclusivă a Curții Europene a Drepturilor Omului să aplice Convenția și să constate încălcarea drepturilor prevăzute de Convenție, instanțele naționale fiind ținute să aplice cu obligativitate jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului, potrivit prevederilor art. 12 din Codul de procedură civilă, și să protejeze prin mecanismul jurisprudențial drepturile prevăzute de Convenție în examinarea cauzelor civile deduse judecății.

101. În ceea ce privește solicitarea de reparare a prejudiciului moral în mărime de 100000 lei formulată în prezenta acțiune, instanța va respinge această solicitare ca fiind neîntemeiată.

102. În corespundere cu prevederile art. 1398 Cod civil, *cel care acţionează faţă de altul în mod ilicit, cu vinovăţie este obligat să repare prejudiciul patrimonial, iar în cazurile prevăzute de lege, şi prejudiciul moral cauzat prin acţiune sau omisiune*.

103. Conform prevederilor de la art. 1422 Cod civil, *(1) În cazul în care persoanei i s-a cauzat un prejudiciu moral (suferinţe psihice sau fizice) prin fapte ce atentează la drepturile ei personale nepatrimoniale, precum şi în alte cazuri prevăzute de legislaţie, instanţa de judecată are dreptul să oblige persoana responsabilă la reparaţia prejudiciului prin*

echivalent bănesc. (2) Prejudiciul moral se repară indiferent de existenţa şi întinderea prejudiciului patrimonial.

104. Instanța de judecată este în situația în care nu poate stabili că reclamantul ”Neomatrix” societate cu răspundere limitată, persoană juridică, ar fi suferit efectiv în aspect de reputație profesională, vizibilitate economică, vad comercial și alte aspecte care să releve că rezilierea contractului de locațiune nr. 4L din 27 iulie 2017 înainte de termen, în mod nejustificat, ar fi afectat reclamantul, urmare a predării bunului, în măsura în care să-i cauzeze daune morale.
105. Instanța de judecată remarcă promptitudinea reclamantului în sensul transmiterii bunului închiriat în baza contractului de locațiune nr. 4L din 27 iulie 2017, fără a se opune adecvat avizului de reziliere din 22 mai 2018, fără a solicita termene suplimentare sau clarificări din partea locatorului.
106. Astfel, instanța stabilește că reclamantul nu a făcut dovada prejudiciilor de natură nepatrimonială prin lezarea reputației, incertitudinea în planificarea activității, deranjul cauzat conducătorilor companiei și dereglarea parteneriatelor comerciale, enunțând în mod abstract și declarativ că aceste consecințe ar fi putut să existe, nu și că ele au existat și s-au materializat în vreun fel. Prin urmare, se respinge integral pretenția de reparare a prejudiciului moral înaintată de reclamantul ”Neomatrix” societate cu răspundere limitată în prezenta acțiune.
107. În cele ce urmează instanța se va referi la cheltuielile de judecată.
108. Pe 13 iulie 2023 reprezentantul reclamatului ”Neomatrix” societate cu răspundere limitată a depus cerere de concretizare a cheltuielilor de judecată și a solicitat încasarea de la instituția publică ”Teatrul Republican de Păpuși Licurici” a sumei de 37356,44 lei pentru taxa de stat, 15809,44 lei pentru cheltuieli de asistență juridică și 25200 lei și 12600 lei pentru cheltuieli de efectuare a expertizei (f. d. 20, 21 Vol. II). Aceste cheltuieli se vor compensa parțial de pârâtul din speță reclamantului, după cum urmează.
109. La depunerea cererii de chemare în judecată reclamantul ”Neomatrix” societate cu răspundere limitată a plătit taxa de stat în mărime de 50000 lei, ceea ce reprezenta suma maximă a taxei de stat pentru persoanele juridice, conform Legii taxei de stat din 1216 din 3 decembrie 1992, în vigoare la acea vreme. Dovada acestei plăți este ordinul de plată nr. 494 din 17 septembrie 2018 (f. d. 15, Vol. I).
110. Conform prevederilor art. 94 Cod civil, (1) *Instanţa judecătorească obligă partea care a*

pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

111. Instanța de judecată a admis parțial cererea de chemare în judecată și a încasat de la instituția publică ”Teatrul Republican de Păpuși Licurici” în beneficiul ”Neomatrix” societate cu răspundere limitată suma de 598319,81 lei. 3% din suma respectivă constituie 17949,59 lei. Anume această sumă va fi compensată de către pârât reclamantului în contul cheltuielilor de plată a taxei de stat.
112. În ceea ce privește cheltuielile de efectuare a expertizei, instanța va admite solicitarea de compensare a acestora în partea sumei de 12600 lei, care este însoțită de dovadă de plată, în baza ordinului de plată nr. 1682 din 30 martie 2021 (f. d. 23, Vol. II). Cheltuielile respective au fost suportate de reclamant legat de examinarea prezentei cauze civile și probatoriu obținut în baza raportului de expertiză judiciară a fost pus la baza soluției instanței de judecată.
113. În partea ce se referă la suma de 25200 lei, solicitată pentru compensarea cheltuielilor de efectuare a expertizei, instanța va respinge cererea reclamantului, din motiv că acesta nu a prezentat ordinul de plată care să facă dovada suportării acestor cheltuieli, deși și-a asumat prezentarea lui la etapa completărilor, conform cererii din 13 iulie 2023.
114. În ceea ce privește cheltuielile de asistență juridică, instanța menționează că potrivit art. 96 Cod de procedură civilă, (1) *Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. (1[1]) Cheltuielile menţionate la alin.(1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat*.
115. Reclamantul ”Neomatrix” societate cu răspundere limitată a fost reprezentat în prezenta cauză de avocatul Grosu Adrian, în temeiul mandatului seria MA nr. 1260931 din 4 octombrie 2018 (f. d. 1, Vol. I). ordinul de plată nr. 515 din 28 septembrie 2018 atestă că pentru serviciile avocatului ”Neomatrix” societate cu răspundere limitată a suportat cheltuieli în mărime de 15809,44 lei (f. d. 22, Vol. II).
116. Instanța va dispune prin hotărâre compensarea acestor cheltuieli parțial, în mărime de 10000

lei, ținând cont de faptul că acțiunea a fost admisă parțial, dar și de caracterul real, necesar și rezonabil al acestor cheltuieli. În rest pretenția se va respinge ca neîntemeiată.

117. În cadrul cercetării judecătorești, în ședința de judecată din 24 iulie 2024, reprezentantul reclamantului ”Neomatrix” societate cu răspundere limitată, avocatul Grosu Adrian, a solicitat restituirea taxei de stat achitate în plus, în mărime de 12643,56 lei, în temeiul prevederilor de la art. 89 Cod de procedură civilă, cu mențiunea că diferența de taxă se explică prin faptul că inițial aceasta a fost calculată din pretențiile formulate, cu un cuantum de 2500000 lei pentru venit ratat, ulterior, după efectuarea expertizei, acea pretenție a fost redusă esențial, astfel se solicită diferența de plată a taxei de stat.
118. Reprezentanții instituției publice ”Teatrul Republican de Păpuși Licurici” și Ministerului Culturii al Republicii Moldova nu au avut nimic împotriva acestei solicitări.
119. Instanța de judecată va admite parțial această solicitare și dispune restituirea sumei de 9643,56 lei.
120. Conform prevederilor art. 89, alin. (1) și (3) Cod de procedură civilă, *Taxa de stat plătită se restituie, parţial sau integral, în cazul: e) încetării procesului pentru motivele specificate la art.265 şi 374. Restituirea taxei de stat se efectuează de către Serviciul Fiscal de Stat prin intermediul Trezoreriei de Stat, în termen de cel mult un an de la data emiterii încheierii*.
121. Instanța de judecată atestă că pretențiile formulate de reclamant în ultima versiune din 22 martie 2023 se cuantifică la suma de 1345214,72 lei (598319,81+646894,91+100000). 3% din suma respectivă constituiau 40356,44 lei (ceea ce urma să plătească reclamantul cu titlu de taxă de stat pentru pretențiile sale). Din moment ce inițial reclamantul a plătit taxa de stat în mărime de 50000 lei, plafonul maxim pentru persoane juridice, renunțarea sa parțială la pretenții va determina dreptul său la restituirea părții din suma taxei achitate, proporțional reducerii pretențiilor. Astfel, din suma achitată de 50000 lei se va scădea partea din sumă pe care era ținut să o plătească reclamantul după concretizarea pretențiilor în mărime de 40356,44 lei, rezultând o sumă de 9643,56 lei, ce urmează să îi fie restituită reclamantului ”Neomatrix” societate cu răspundere limitată din bugetul de stat în conformitate cu prevederile art. 89 Cod de procedură civilă.
122. Reclamantul a solicitat restituirea sumei de 12643,56 lei, conform unui calcul propriu, care nu corespunde cu itinerarul descris de instanța de judecată. În acest fel, în cealaltă parte solicitarea ”Neomatrix” societate cu răspundere limitată se va respinge ca neîntemeiată.

123. Urmare a celor menționate, se obligă Serviciul Fiscal de Stat, prin intermediul Trezoreriei de Stat, să îi restituie ”Neomatrix” societate cu răspundere limitată taxa de stat achitată în plus în mărime de 9643,56 (nouă mii șase sute patruzeci și trei, 56) lei la depunerea cererii de chemare în judecată, conform ordinului de plată nr. 494 din 17 septembrie 2018, executat prin intermediul Băncii Comerciale „Mobias Bancă, Groupe Societe Generale” societate pe acțiuni, Sucursala Corporativă. Restituirea sumei de 9643,56 (nouă mii șase sute patruzeci și trei, 56) lei către ”Neomatrix” societate cu răspundere limitată va fi efectuată în termen de cel mult un an de la data emiterii prezentei hotărâri.
124. În cele din urmă instanța de judecată a soluționat prezenta cauză civilă, adoptând soluția expusă în partea dispozitivă a hotărârii, cu argumentele descrise anterior.
125. În conformitate cu art. 236, 238-241 Cod de procedură civilă al Republicii Moldova, instanța de judecată

h o t ă r ă ș t e:

Acțiunea civilă înaintată de ”Neomatrix” societate cu răspundere limitată către instituția publică ”Teatrul Republican de Păpuși Licurici”, intervenient accesoriu Ministerul Culturii al Republicii Moldova, privind repararea prejudiciului material și moral, încasarea profitului ratat și compensarea cheltuielilor de judecată se admite parțial.

Se încasează de la instituția publică ”Teatrul Republican de Păpuși Licurici” în beneficiul ”Neomatrix” societate cu răspundere limitată suma de 598319,81 (cinci sute nouăzeci și opt mii trei sute nouăsprezece, 81) lei cu titlu de profit ratat, ca urmare a rezilierii unilaterale a contractului de locațiune nr. 4L din 27 iulie 2017, pentru perioada 22 mai 2018 – 29 aprilie 2019, suma de 17949,59 (șaptesprezece mii nouă sute patruzeci și nouă, 59) lei pentru compensarea cheltuielilor de plată a taxei de stat, suma de 12600 (douăsprezece mii șase sute) lei pentru cheltuieli de expertiză și suma de 10000 (zece mii) lei pentru compensarea cheltuielilor de asistență juridică.

În rest, pretențiile se resping ca neîntemeiate.

Se admite parțial cererea formulată de reprezentantul ”Neomatrix” societate cu răspundere limitată privind restituirea taxei de stat.

Se obligă Serviciul Fiscal de Stat, prin intermediul Trezoreriei de Stat, să îi restituie ”Neomatrix” societate cu răspundere limitată taxa de stat achitată în plus în mărime de 9643,56 (nouă mii șase sute patruzeci și trei, 56) lei la depunerea cererii de chemare în judecată, conform

ordinului de plată nr. 494 din 17 septembrie 2018, executat prin intermediul Băncii Comerciale „Mobias Bancă, Groupe Societe Generale” societate pe acțiuni, Sucursala Corporativă. Restituirea sumei de 9643,56 (nouă mii șase sute patruzeci și trei, 56) lei către ”Neomatrix” societate cu răspundere limitată va fi efectuată în termen de cel mult un an de la data emiterii prezentei hotărâri.

În cealaltă parte cererea de restituire a taxei de stat se respinge ca neîntemeiată.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile din data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău.

Președintele ședinței, **Eleonora BADAN-MELNIC**

Judecătorul