Dosarul nr. 2ac-220/2022 Prima instanță, jud. Cușnir Svetlana
(2-21077064-02-2ac-06042023)

D E C I Z I E

27 iunie 2023 mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău
În componența sa:
Președintele completului, judecătorul Nelea Budăi
Judecătorii Ion Țurcan și Iurie Cotruță
Grefier Diana Vascan

Examinînd în ședința de judecată cererea de apel declarată de avocatul Dumbrăveanu Nicolae în interesele SRL „Broker-Plus" și cererea de apel declarată de SRL „Leutis" împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 16 ianuarie 2023, în cauza civilă nr.2c-1419/2021, la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Leutis" către SRL „Broker-Plus" cu privire la încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată, și la acțiunea reconvențională înaintată de SRL „Broker-Plus" către SRL „Leutis" cu privire la rezoluțiunea contractului de locațiune, constatarea ca abuzive și anularea clauzelor contractuale, încasarea venitului ratat și a cheltuielilor de judecată, după expunerea esenței cauzei de către judecătorul - raportor Iurie Cotruță, a

c o n s t a t a t :

La 18 mai 2021, SRL „Leutis" a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Broker-Plus" cu privire la încasarea datoriei ce rezultă din contractul de locațiune nr. 331 din 05.07.2019 și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de chemare în judecată SRL „Leutis" a indicat că, la 05 iulie 2019, între SRL „Leutis" și SRL „Broker-Plus", a fost încheiat contractul de locațiune nr. 331, având ca obiect încăperea comercială (buticul nr. 331), amplasată în Centrul Comercial „Sun City", situat în mun. Chișinau, *****

Prin contractul de locațiune, partea-pârâtă și-a asumat obligația de a achita cu regularitate plata pentru serviciile prestate, în perioada de la 5-10 a lunii curente, pentru luna următoare, însă SRL „Broker-Plus" nu a executat în modul corespunzător obligațiile asumate în baza contractului.

A indicat că, la 21 august 2020, a parvenit o cerere prin care partea-reclamantă a fost informată că SRL „Broker-Plus" nu dorește prelungirea contractului de locațiune. În acest context, SRL „Leutis" a emis somația nr.110 din 05 noiembrie 2020 și somația nr. 113 din 20 noiembrie 2020, prin care a răspuns administrației SRL „Broker-Plus" că contractul de locațiune nr. 331 din 05 iulie

2019 a fost prelungit potrivit art. 1280 alin. (l) din Codul civil, care prevede că raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea termenului locațiunii și din partea pârâtei nu a parvenit nicio cerere pâna la expirarea contractului. Or, partea-pârâtă trebuia să-i prevină cu 3 luni înainte privind rezilierea contractului de locațiune, prin urmare, contractul de locațiune nr. 331 din 05 iulie 2019 va fi reziliat la data de 05 iulie 2021.

A susținut că, SRL „Broker-Plus" nu și-a onorat obligațiile și nu a achitat restanța conform prevederilor contractului de locațiune, mai mult ca atât, somațiile nr.110 și 2 nr.113 nu au fost recepționate de SRL „Broker-Plus" în mod intenționat, iar suma datoriei totale restante constituie suma de 69 963,67 lei.

A invocat că facturile fiscale la contractul de locațiune pentru perioada ianuarie, februarie, martie, aprilie, mai, iunie - 05 iulie 2021, vor fi eliberate la cursul BNM din 29 ianuarie 2021, la ziua calculării restanței totale și achitării taxei de stat în mărime de 2 098,91 lei, ceiea ce constitue 3% din valoarea acțiunii.

A mai menționat că, pârâta refuză achitarea datoriei conform prevederilor contractului din 05 iulie 2019, precum și rezolvarea litigiului în cauză pe calea tratativelor.

În acest context a reținut că, conform pct. 7.3. din contractul de locațiune din 05 iulie 2019, în cazul neachitării plății lunare în termenul stabilit, sumele respective se vor supune unei penalități în mărime de 0,02 % din suma neachitată, pentru fiecare zi de întârziere a plății, începând cu data următoare Termenului Plății lunare și până la data efectuării efective a plății (inclusiv). Calcularea penalităților nu exclude calcularea dobânzii. Prin urmare, SRL „Leutis" consideră că este în drept să pretindă de la SRL „Broker-Plus" achitarea tuturor plăților, în modul și în termenii stabiliți de prezentul contract și este în drept să solicite rambursarea imediată și integrală a datoriei restante și achitarea dobânzii.

Astfel, prin cerere solicită admiterea acțiunii, încasarea de la SRL „Broker-Plus", în beneficiul SRL „Leutis", a datoriei în sumă totală de ***** de a se încasa de la SRL „Broker-Plus" în beneficiul SRL „Leutis" suma de 2 098,91 lei cu titlu de taxă de stat achitată la depunerea acțiunii.

La 20 octombrie 2021, în cadrul ședinței de judecată, reprezentantul societățiipârâte „Broker-Plus" SRL, avocatul Nicolae Dumbrăveanu, a depus cerere reconvențională către SRL „Leutis" cu privire la constatarea rezoluțiunii contractului de locațiune nr. 331 din 05.07.2019.

La 24 ianuarie 2022, prin intermediul cancelariei instanței de judecată, reprezentantul „Broker-Plus" SRL, avocatul Nicolae Dumbrăveanu, a depus cerere de completare a acțiunii reconvenționale, iar, ulterior, la 18 martie 2022, a depus cerere de concretizare a acțiunii reconvenționale (f. d. 95, 110).

În susținerea cererii reconvenționale a indicat că, la 05 iulie 2019, între SRL „Broker–Plus" și SRL „Leutis", a fost încheiat contractul de locațiune nr. 331 în

privința încăperii comerciale (butic nr. 331), amplasată în incinta Centrului Comercial „Sun Sity”.

Conform pct. 5.1. al contractului respectiv, s-a stabilit că acesta intră în vigoare din momentul semnării actului de predare-primire și este valabil pe o perioadă de 12 luni.

Potrivit înscrisurilor probatorii prezentate la materialele pricinii, actul de predare-primire a fost semnat de către părțile contractante în data de 01 august 2019, corespunzător fiind momentul de debut a efectelor juridice ale contractului încheiat.

Prin urmare, a menționat că perioada de valabilitate a contractului încheiat în data de 05 iulie 2019, între SRL „Broker–Plus” și SRL „Leutis”, a fost pentru perioada de la 01 august 2019 până în data de 01 august 2020. Respectiv, a susținut că toate obligațiunile de plată în această perioadă au fost onorate integral de către SRL „Broker–Plus”, fapt ce rezultă din înscrisurile probatorii prezentate.

A mai susținut că, potrivit pct. 5.1. al contractului respectiv și anume cu referire la termenul acestuia, cu referire la condițiile de prelungire a acestuia, este aplicabilă regula stabilită în pct. 5.2., prin care s-a stabilit că în cazul în care niciuna dintre părți nu va anunța în scris cu privire la încetarea contractului cu trei luni înainte de expirarea acestuia, atunci acesta în mod automat se va prelungi pentru un an calendaristic.

În acest context a reținut că, la 21 august 2020, a prezentat administrației SRL „Leutis” o cerere privind încetarea relațiilor contractuale, care nu a fost soluționată în modul cuvenit, fiind comunicat în mod verbal că sunt obligați de a mai activat 3 luni de la data depunerii cererii în spațiul gestionat în condiții de locațiune. Astfel, a susținut că a acceptat aceste condiții și a achitat integral plata pentru locațiune și anume pentru perioada cuprinsă între 21 august 2020 - 21 noiembrie 2020, inclusiv pentru luna noiembrie 2020 integral, deși nu au utilizat spațiul respectiv.

Totodată, a indicat că, potrivit prevederilor acestei clauze, s-a stabilit că în cazul în care locatarul reziliază anticipat contractul acesta va achita plata de locațiune pentru lunile rămase potrivit contractului. Astfel, a menționat că, la 21 august 2020, a depus o cerere privind rezilierea contactului respectiv și a achitat integral plata pentru locațiune, inclusiv pentru cele 3 luni, este corect a afirma că a respectat prevederile legale sus-indicate, fapt care justifică cerința privind rezoluțiunea contractului și anume din data de 21 noiembrie 2020.

În acest sens, a relatat că au fost informați în scris de către reprezentantul SRL „Leutis”, că având în vedere prevederile pct. 5.2. al contractului, rezilierea acestuia poate avea loc numai în data de 05 iulie 2021, cu obligativitatea SRL „Broker–Plus” de a achita plata de locațiune până la data respectivă, invocând

prevederile pct. 5.2. al contractului numai în măsura care este convenabilă și nu în totalitatea prevederii stabilite.

A menționat că, din prevederile pct. 5.2. al contractului semnat nu rezultă și nici nu impune obligativitatea întreprinderii de a achita plata de locațiune anume pentru toate lunile de până la 05 iulie 2021. Astfel, SRL „Broker–Plus" remarcă faptul că dreptul și posibilitatea rezilierii contractului de către locator sunt disproporțional mai multe decât ale locatarului, și anume în favoarea evidentă a locatorului SRL „Leutis" sunt următoarele clauze prevăzute de contract: -pct. 4.2. care prevede că în cazul neachitării chiriei de către locatar în termenul prevăzut la pct. 3.2., locatorul are dreptul la sistarea activității în spațiul închiriat cu sigilarea spațiului arendat de către locatar; 4 - pct.7.3. care prevede că în cazul neachitării plății pentru chirie de către locatar până la data de 20 a fiecărei luni, locatorul are dreptul să ceară rezilierea contractului.... în cazul încălcării sistematice a condițiilor contractului, locatorul este în drept să ceară rezilierea contratului; - pct. 8.2. care prevede că contractul poate fi reziliat la cererea părților în următoarele cazuri și anume: nerespectarea de către una dintre părți a condițiilor contractuale, nerespectarea de către locatar a condițiilor de exploatare a spațiului închiriat, precum și în alte cazuri prevăzute de lege.

A susținut că potrivit contractului, practic unica posibilitate a locatarului de a rezilia contractul este pct. 8.2 - „în alte cazuri prevăzute de lege". Prin urmare, a reiterat că, sintagma „clauze care nu au fost negociate individual", a contractului nr. 331 din 05 iulie 2021, a fost semnată exclusiv în varianta impusă de SRL „Leutis".

Subsecvent, a indicat că, până la semnare, s-a solicitat ca o copie a contractului, în varianta formulată de locator să fie transmisă reprezentantului SRL „Broker-Plus" pentru a chibzui asupra lui, în special, asupra clauzelor esențiale, lucru refuzat de locator care a insistat asupra transmiterii locatarului, a copiei contractului - în momentul semnării, astfel că efectiv, locatarul a făcut cunoștință cu textul contractului în momentul semnării acestuia.

La fel, a susținut că fără negociere, practic impuse, au fost și clauzele privind prelungirea contractului, care cel puțin alogic sunt incluse în paragraful 5 al contractului cu titlul „Modul de restituire a proprietății locatorului", unde sunt indicate cu totul alte clauze decât cele, care eventual ar urma să fie incluse conform titlului.

Suplimentar, a menționat că, SRL „Leutis", contrar prevederilor contractuale și legale, a sigilat în lipsă de temei legal bunurile ce aparțin întreprinderii în spațiile gestionate în condiții de locațiune și a refuzat să le restituie, în baza acestei clauze, SRL „Leutis", efectiv, cu de la sine putere, neîntemeiat și abuziv a sechestrat bunurile SRL „Broker-Plus", care și până la moment se aflau în acel spațiu. Or, acest lucru este absolut neprevăzut de contract care, chiar și dacă abuziv indică

asupra unei pretinse posibilități a locatorului de a sigila spațiul comercial în vederea îngrădirii dreptului locatarului de a se folosi de acel spațiu, nicidecum nu-i acordă un careva drept asupra bunurilor care aparțin locatarului, acțiuni care efectiv au cauzat prejudicii materiale SRL ,,Broker-Plus".

Astfel, societatea-pârâtă/reclamantă a solicitat de a se constata rezoluțiunea contractului de locațiune nr. 331 din data 05 iulie 2019, încheiat între SRL ,,Broker– Plus" și SRL ,,Leutis", și anume pentru locațiunea încăperii comerciale (butic nr. 331), amplasată în incinta Centrului Comercial ,,Sun City", începând cu data de 21 noiembrie 2020 și încasarea cheltuielilor de judecată; - constatarea drept abuzivă și anularea clauzei contractuale din contractul de locațiune nr. 331 din 05 iulie 2019, încheiat între SRL ,,Broker-Plus" și SRL ,,Leutis" privind locațiunea încăperii comerciale (butic nr. 331), amplasată în incinta Centrului Comercial ,,Sun City", de la pct. 4.2. care stipulează că: ,,în cazul neachitării plății de arendă în termenii indicați la pct.3.2. din contract, locatorul este în drept să înceteze activitatea pe suprafața ocupată, cu sigilarea spațiului arendat", în special, sintagma ,,cu sigilarea spațiului arendat"; constatarea drept abuzivă și anularea clauzei contractuale din contractul de locațiune nr. 331 din 05 iulie 2019, încheiat între SRL ,,Broker-Plus" și SRL ,,Leutis" privind locațiunea încăperii comerciale (butic nr.331), amplasată în incinta Centrului Comercial ,,Sun City", de la pct.5.2., care indică că, dacă nicio parte nu a declarat încetarea contractului, în scris, cu trei luni înainte de expirarea acestuia, acest contract se prelungește automat cu un an calendaristic", în special sintagma ,,cu un an calendaristic"; încasarea din contul SRL ,,Leutis" în beneficiul SRL ,,Broker-Plus" a prejudiciului cauzat sub forma profitului ratat în sumă de 32310 lei; încasarea de la SRL ,,Leutis" în beneficiul SRL ,,Broker-Plus" a cheltuielilor de judecată, suportate de către aceasta, în mărime de 15000 lei pentru asistență juridică.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 16 ianuarie 2023, s-a respins ca neîntemeiate cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Leutis" către SRL „Broker-Plus" cu privire la încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată, și acțiunea reconvențională înaintată de SRL „Broker-Plus" către SRL „Leutis" cu privire la rezoluțiunea contractului de locațiune, constatarea ca abuzive și anularea clauzelor contractuale, încasarea venitului ratat și a cheltuielilor de judecată.

Exprimându-și dezacordul cu hotărârea primei instanțe, la 23 ianuarie 2023, în termenul legal, SRL „Broker-Plus" SRL, a contestat-o cu apel, însă fără a indica motivele de fapt și de drept pe care își întemeiază cererea de apel și fără a anexa bonul de plată a taxei de stat.

La fel și SRL „Leutis", la 10 februarie 2023, în termenul legal, a contestat hotărârea instanței de fond cu apel, însă fără a indica motivele de fapt și de drept și fără a anexa bonul de plată a taxei de stat.

Prin încheierea din 11 aprilie 2023 a Curții de Apel Chișinău nu s-a dat curs cererii de apel depuse de avocatul Dumbrăveanu Nicolae în interesele SRL „Broker-Plus” și cererii de apel declarată de SRL „Leutis” împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 16 ianuarie 2023, oferind apelanților un termen rezonabil de 15 zile din data recepționării prezentei încheieri, pentru a depune, prin intermediul biroului de audiență al Curții de Apel Chișinău, de către SRL „Broker-Plus” cererea de apel motivată și bonul de plată a taxei de stat în cuantum de 1027(una mie douăzeci și șapte) lei, iar de către 4 SRL „Leutis” cererea de apel motivată și bonul de plată a taxei de stat în cuantum de 1574,18 (una mie cinci sute șaptezeci și patru lei 18 bani).

La 26 mai 2023 SRL „Broker-Plus” a înregistrat cererea de apel motivată.

În motivarea cererii de apel, a indicat că Instanța de fond neîntemeiat a respins solicitările înaintate de SRL”Broker-Plus”, făcând referință la faptul că nu a fost demonstrat prin probe pertinente și concludente că din cauza acțiunilor ilicite ale SRL”Leutis” a suferit un prejudiciu material sub forma unui profit ratat. Instanța a mai indicat că, SRL”Broker-Plus” nu a demonstrat că după rezilierea contractului sus-menționat, a continuat activitatea, și având interesul de a activa în continuare a folosit un alt spațiu în scopul realizării mărfii, inclusiv și a celei sechestrate de către SRL”Leutis”. Precum s-a menționat și anterior, SRL”Leutis”, neîntemeiat și abuziv a sechestrat bunurile SRL”Broker Plus”, în sumă de 353106 lei, din care 323106 lei reprezintă valoarea mărfii reținute, iar 30000 lei reprezintă valoarea mobilierului reținut.

Cu referință la prejudiciul cauzat, sub forma profitului ratat, a fost menționat faptul că pe parcursul activării SRL”Broker Plus” în spațiul închiriat - butic nr.331, care aparține locatorului SRL”Leutis”, în perioada de timp cuprinsă între luna august 2019 - septembrie 2020, în total 13 luni (cu excluderea lunii aprilie 2020, când activitatea a fost sistată în legătură cu instituirea stării excepționale legată de pandemia COVID-19), profitul lunar al SRL”Broker Plus” era în mărime de 11% din valoarea mărfii vândute.

Acest procent este valabil și pentru stocul de marfa, în sumă de 323106.20, care nu a putut fi vândut, efectiv din cauza sigilării abuzive a acesteia, de către reprezentanții SRL”Leutis”.

Marfa a fost eliberată tocmai la 26 mai 2022, când au intervenit reprezentanții organului de urmărire penală.

Este neîntemeiată afirmația instanței de fond precum că profitul ratat pretins de SRL”Broker Plus” este unul închipuit/presupus și ultima trebuia, eventual, să prezinte probe precum că urma să folosească un alt spațiu pentru vânzarea mărfii sale. Contrar argumentelor instanței de fond, este de menționat că, este absolut logic și firesc că fiecare agent economic desfășoară activitate comercial, anume în scopul obținerii profitului, lucru care nu reprezintă o excepție în cazul

SRL”Broker-Plus” care procurând un anumit produs/marfa și-a pus adausul său comercial și l-a pus spre vânzare în scopul obținerii unui profit din activitate. Este alogic ca agentul economic să accepte situația în care investiția sa să nu fie răscumpărată.

Marfa s-a aflat sigilată din luna noiembrie 2020 până în 26 mai 2022, practic un an și jumătate. Evident este absolut irațional, știind că marfa îți este sigilată și efectiv nu dispui de ea, să închiriezi un alt spațiu pentru care să achiți arenda și irațional să mai suporți niște cheltuieli neîndreptățite, anume din acest motiv reprezentanții SRLBroker Plus” erau insistenți către SRL”Leutis” privind restituirea mărfii, solicitând în final și aportul organului de urmărire penală.

Astfel este clar că, profitul pe care SRL”Broker Plus” l-a ratat și efectiv nu l-a putut obține este de 32310 lei, iar această ratare se datorează anume impedimentelor create de reprezentanții SRL”Leutis”.

Suplimentar la cererile formulate în instanța de fond, SRL”Broker-Plus”, prin prezentul apel, completează mărimea cheltuielilor suportate pentru asistența juridică, cu încă 11000 lei, plata acesteia se confirmă prin factura fiscală ce se anexează.

Solicită casarea hotărârii primei instanțe în partea ce ține de respingerea acțiunii reconvenționale înaintate de SRL”Broker-Plus” către SRL”Leutis”, cu emiterea unei noi decizii privind: încasarea din contul SRL”Leutis” în beneficiul SRL”Broker Plus” a prejudiciului cauzat sub forma profitului ratat în sumă de 32310 lei; încasarea de la SRL”Leutis” în beneficiul SRL”Broker Plus” a cheltuielilor de judecată, suportate de către aceasta în mărie de 26000 lei, încasarea din contul SRL”Leutis”, în beneficiul SRL”Broker-Plus” a cheltuielilor suportate pentru plata taxei de stat.

La 30 mai 2023 SRL”Leutis” a depus apelul motivat în care a indicat că în motivare soluției despre respingerea cererii înaintate de ”Leutis”S.R.L. către „Broker-Plus”SRL privind încasarea datoriei instanța de fond a indicat că potrivit art. 1279 din Codul civil locaţiunea încetează: a) la expirarea termenului locațiunii; b) în cazul pieirii bunului închiriat; c) în alte cazuri prevăzute de lege sau de contract.

Prin contractul de Locațiune nr. 331 din 05,07,2019, pârâta „Broker-Plus” SRL şi-a asumat obligația de a achita cu regularitate plata pentru serviciile prestate, în perioada de la 05-10 a lunii curente pentru luna următoare, însă „Broker-Plus” SRL nu executa în mod corespunzător obligațiile asumate în baza Contractului nr. 331 din 05,07,2019.

La data de 21,08,2020 din partea pârâtei „ Broker-Plus” SRL a parvenit o cerere privind informarea ca nu vor prelungi contractul, iar „Leutis ”S.R.L. i-a expediat răspuns pârâtei „Broker-Plus” SRL Somaţie nr.110 din 05.11.2020 si Somaţia nr.113 din 20.11.2020 prin car a informat că contractual de Locațiune nr.

331 din 05.07.2019 este prelungit potrivit art.1280 al.l Cod Civil, unde raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea termenului locațiunii. Așa cum nu a parvenit nici o cerere din partea pârâtei până la expirarea contractului. A fost comunicat „Broker-Plus”SRL că potrivit Contractului de Locațiune nr. 331 din 05.07.2019 „Broker-Plus”SRL ar trebui sa-i prevină cu 3 luni înainte privind rezilierea Contractului. Deci, Contractul de Locațiune nr. 331 din 05,07,2019 va fi reziliat la data 05.07.2021.

Mai indica instanța de fond că pentru ca raporturile contractuale să fie considerate prelungite pe un termen determinat este necesar ca până la expirarea termenului contractului părțile să nu întreprindă careva acțiuni de încetare a raporturilor contractuale şi restituirea locatorului bunului închiriat.

Prin urmare, în mod tacit prin inacțiunile proprii îşi manifestă disponibilitatea de a continua aceste raporturi.

Conform art. 1281 alin. (1) şi (2) din Codul civil, rezilierea contractului de locațiune încheiat fără termen poate avea loc la cererea oricărei părți cu un preaviz de 3 luni pentru imobile şi de o lună pentru bunurile mobile. Notificarea făcută cu nerespectarea termenului de preaviz stabilit de lege sau contract nu produce efecte decât de la expirarea acelui termen.

La acest capitol nu sunt de acord cu faptul că Contractul de Locatiune nu a fost prelungit în mod tacit pe un termen nedeterminat dar tot pe 1 (un) an calendaristic, indicat în contract.

Consideră că Instanța de fond eronat a interpretat normele de drept material. Prin urmare, instanța de fond a reținut că prevederile legale ce guvernează prezentul litigiu nu impun condiția ca părțile contractului să înainteze notificarea despre rezoluțiunea (rezilierea) contractului încheiat pe un termen doar cu trei luni înainte de expirarea termenului contractului.

Potrivit art. 1282. Rezoluțiunea locațiunii din inițiativa locatorului al.2 „Legea sau contractul pot prevedea şi alte motive de rezoluțiune a locațiunii din inițiativa locatorului”.

Deci „Leutis”SRL a purces la art.1282 al.2, prin care Contractul de Locațiune semnat de părți i-a oferit acest drept de a rezolvi Contractul la data 05.07.2021, dat fiind faptul că s-a prelungit pe un an calendaristic.

Însăși instanța de fond indică ca potrivit art. 1279 din Codul civil, locaţiunea încetează: a) la expirarea termenului locațiunii; b) în cazul pieirii bunului închiriat; c) în alte cazuri prevăzute de lege sau de contract.

Menționează că în acest context instanța de fond a reținut că, la 21 august 2020, a prezentat administrației SRL „Leutis” o cerere privind încetarea relațiilor contractuale, care nu a fost soluționată în modul cuvenit, fiind comunicat în mod verbal că sunt obligați de a mai activa 3 luni de la data depunerii cererii în spațiul gestionat în condiții de locațiune.

Relatează că în cazul respectiv, nu a fost cerere de încetare, dar cerere de reziliere a contractului de Locațiune, și in acest context schimbă totalmente sensul semantic. Și in cadrul ședințelor de judecata s-a constatat faptul ca „Broker-Plus" SRL a confirmat faptul ca a fost de acord sa activeze mai departe în baza Contractului de Locațiune.

Deci în aceste circumstanțe, instanța de fond neîntemeiat si nefondat a respins cererea de chemare în judecată înaintată de „Leutis" SRL către „Broker-Plus" SRL.

Mai mult ca atât, instanța de fond nu a luat în calcul ca pe toata perioada a Contractului de Locațiune între „Leutis" SRL si „Broker-Plus" SRL, care nu a avut Notificare privind inițiere a activității de Comerț.

Solicită a casa Hotărârea Judecătoria Chișinău, sediul Centru din 16.01.2023. A emite o nouă Decizie prin care cererea de chemare în judecată înaintată de „Leutis" SRL către „Broker-Plus"SRL sa fie admisă, integral.

În ședința instanței de apel, reprezentantul apelantului SRL"Broker-Plus" avocatul Dumbrăveanu Nicolae a solicitat admiterea apelului, casarea hotărârii instanței de fond cu emiterea unei decizii noi prin care acțiunea reconvențională să fie admisă. Cît privește apelul declarat de SRL"Leutis" a solicitat să fie respins ca nefondat.

Reprezentantul apelantului SRL"Leutis", Ceban Alexandru a solicitat admiterea apelului, casarea hotărârii instanței de fond cu emiterea unei decizii noi prin care acțiunea înaintată de către SRL„Leutis" către SRL „Broker-Plus" să fie admisă. Cît privește apelul declarat de SRL„Broker-Plus" a solicitat să fie respins ca nefondat.

Audiind părțile la proces, studiind materialele dosarului și înscrisurile administrate, analizând concluziile expuse în hotărârea supusă apelului în coroborare cu argumentele expuse în cererea de apel și referință, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău concluzionează că este neîntemeiată cererea de apel depusă de avocatul Dumbrăveanu Nicolae în interesele SRL „Broker-Plus" și cererea de apel declarată de SRL „Leutis" și urmează a fi respinse, iar hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 16 ianuarie 2023 urmează a fi menținută, din următoarele considerente:

În conformitate cu prevederile 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.

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

În conformitate cu art.385 alin.(1) lit. a) CPC, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul și să mențină hotărârea primei instanțe.

Înaintând acțiunea civilă împotriva SRL"Broker-Plus", în baza circumstanțelor descrise, SRL"Leutis" a solicitat încasarea de la SRL „Broker-Plus", în beneficiul SRL „Leutis", a datoriei în sumă totală de ***** de a se încasa de la SRL „Broker-Plus" în beneficiul SRL „Leutis" suma de 2 098,91 lei cu titlu de taxă de stat achitată la depunerea acțiunii.

Prin cerere reconvențională depusă de către „Broker-Plus" SRL, către SRL „Leutis" s-a solicitat constatarea rezoluțiunii contractului de locațiune nr. 331 din 05.07.2019 și încasarea venitului ratat și a cheltuielilor de judecată.

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond, prima instanță a conchis în favoarea netemeiniciei acțiunii înaintate de SRL"Leutis" și a acțiunii recovențională, respingându-le integral.

Colegiul civil, verificând și analizând legalitatea hotărârii judecătorești enunțate, prin prisma circumstanțelor cauzei și cadrului normativ aplicabil speței, constată că hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 16 ianuarie 2023 este întemeiată și corespunde prevederilor legale.

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

În conformitate cu art. 130 alin. (1)-(3) CPC, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei.

Colegiul reține că la 05 iulie 2019, între SRL „Leutis" în calitate de locator și SRL „Broker-Plus" în calitate de locatar, a fost semnat contractul de locațiune a spațiului comercial cu suprafața de 18,0 m2 , situat în Centrul Comercial „Sun

City”, mun. Chișinău, ***** 32, pe un termen de 12 luni, începând cu data semnării Actului de predare-primire a spațiului comercial nominalizat (f.d. 37).

Potrivit clauzei contractuale inserată la pct. 2.1. din contractul menționat, părțile au determinat termenul locațiunii până la 01 august 2020, iar conform clauzei contractuale inserată la pct. 2.3. din contract, părțile au convenit că termenul executării contractului poate fi modificat numai cu acordul părților în formă scrisă.

Conform pct. 3.1. și 3.2. din contract, prețul locațiunii se stabilește în mărime de 30 euro pentru 1 (un) metru pătrat lunar. Plata pentru locațiunea indicată se face de către locator lunar, de la data de 5 până la data de 10 a lunii curente pentru luna următoare.

Pct. 4.2. din contract stabilește că locatorul are dreptul: să efectueze controlul asupra stării tehnice, sanitare și anti-incendiare a bunului imobil dat în locațiune; în cazul neachitării pentru locațiune în termenul indicat în pct. 3.2. al prezentului contract, locatorul este în drept să suspende temporar activitatea pe suprafața ocupată, cu sigilarea spațiului arendat. În temeiul clauzei contractuale inserate la pct. 8.1. din contract modificarea condițiilor contractului, prelungirea sau rezilierea se efectuează cu acordul părților în formă scrisă.

Pct. 8.2. al contractului indică că, poate fi reziliat la cererea părților în următoarele cazuri - violarea condițiilor contractului de către una dintre părți; - dacă locatarul nu respectă regulile de exploatare a imobilului dat în locațiune, precum și regulile antiincendiare, sanitare, etc.; - în alte cazuri stipulate de legislația RM.

Potrivit actului de predare-primire a spațiului dat în locațiune din 01 august 2019, locatorul predă, iar locatarul primește spațiul cu mărimea de 18,0 metri pătrați, care se află în locațiune conform contractului din 05.07.2019, situat pe adresa or. Chișinău, str. Pușkin, 32. Spațiul se află într-o stare utilizabilă, locatarul nu are pretenții față de locator (f. d. 40).

Prin urmare, pârâta a primit în folosință și posesiune spațiul comercial cu suprafața de 18 m^2 , situat în Centrul Comercial „Sun City”, din mun. Chișinău, str. Pușkin, 32.

Conform pct. 2.1. al contractului de locațiune a bunului imobil nr. 331 din 05.07.2019, se deduce că termenul contractului de locațiune a fost stabilit pentru o perioadă un 1 (an) de zile din momentul semnării, până la data de 05.07.2020.

La fel, s-a stabilit că la data sus-indicată părțile contractului nu au reziliat contractul, acesta considerându-se a fi prelungit în mod tacit pe un termen încă de un an, conform pct. 5.2. al contractului.

La 21.08.2020, SRL „Broker–Plus” s-a adresat către SRL „Leutis” cu o cerere privind rezilierea contractului de locațiune a spațiului comercial nr. 331 (f.d. 21, 23).

Potrivit răspunsului SRL „Leutis” din 05.11.2020 (f. d. 21), la cererea SRL „Broker–Plus” privind rezilierea contractului de locațiune nr. 331 din 05.07.2019, se desprinde dezacordul SRL „Leutis” cu cererea SRL „Broker–Plus” de a rezilia anticipat contractul după prelungirea automată a acestuia, invocând că rezilierea anticipată a contractului de locațiune, începând cu 21.11.2020, este contrară pct. 5.2. al contractului, or, locatarul este obligat să achite chiria până la data de 05.07.2021, în contextul în care contractul de locațiune a fost prelungit în mod automat pe un termen de un an.

Din conținutul răspunsului SRL „Leutis” la somația nr. 18 din 19.11.2020 înaintată de SRL „Broker–Plus” (f. d. 13), urmează că, SRL „Leutis” nu recunoaște rezilierea contractului de locațiune nr. 331 din 05.07.2019, menționând că SRL „Broker–Plus” are datorie pentru luna decembrie. Astfel, în vederea aplanării litigiului pe cale amiabilă, părții-pârâte SRL „BrokerPlus” i s-a cerut achitarea benevolă a datoriei, adică achitarea anticipată pentru lunile rămase și anume până la data de 05.07.2021 (f. d. 14).

Prin această scrisoare, SRL „Leutis” a mai informat SRL „Broker–Plus” că, în cazul neconformării raporturilor contractuale, va fi nevoită să-i aplice pct. 4.2., privind sigilarea temporară a buticului, aplicând retenția asupra bunurilor până la achitarea datoriei restante. În vederea încasării chiriei pentru perioada pretinsă de către reclamantă a fi prelungită până la 05 iulie 2021, aceasta a eliberat facturile fiscale seria și nr. IY34488429 din 04 februarie 2021 în sumă de 406, 99 lei și factura fiscală seria și nr. IY34488428 din 04 februarie 2021 în sumă de 9 420,98 lei, factura fiscală seria și nr. IY21889000 din 28 ianuarie 2021 în sumă de 408, 81 lei și factura fiscală seria și nr. IY34488895 din 28 ianuarie 2021 în sumă de 9 463,28 lei, factura fiscală seria și nr. IY2763584 din 31 decembrie 2020 în sumă de 8 556,27 lei și factura fiscală seria și nr. IY2188606 din 31 decembrie 2020 în sumă de 410, 70 lei, factura fiscală seria și nr. IY2763115 din 30 noiembrie 2020 în sumă de 399,57 lei și factura fiscală seria și nr. IY2763115 din 30 noiembrie 2020 în sumă de 399,57 lei, factura fiscală seria și nr. IY2762542 din 02 noiembrie 2020 în sumă de 8 995,68 lei (f.d. 13-20).

În conformitate cu prevederile art. 774 al.(1) Cod civil creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face. (2) Obligația poate fi pură şi simplă sau afectată de modalități. (3) Prestația trebuie să fie posibilă şi determinată sau determinabilă, să nu contravină legii, ordinii publice şi bunelor moravuri.

Potrivit art. 775 al. (1) Cod civil, Debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.

Conform dispozițiilor art. 776 Cod civil, Obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

Potrivit art. 1251 Codul civil, prin contractul de locațiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.

Potrivit prevederilor art. 1262 alin.(1) din Cod civil, plata chiriei poate fi efectuată integral la expirarea termenului locațiunii. Dacă plata chiriei este stabilită pentru anumite perioade, ea trebuie efectuată la expirarea lor.

Conform art. 1280 din Codul civil, dacă raporturile contractuale continuă în mod tăcit după expirarea contractului de locaţiune, aceasta se consideră prelungit pe un termen nedeternimat. (2) La expirarea contractului de locaţiune, locatarul are dreptul prioritar la încheierea contractului pe un nou termen dacă: a) şi-a onorat anterior obligaţiile contractuale; b) bunul se dă în locaţiune pe un nou termen; c) este de acord cu noile condiţii contractuale stabilite de locator. (3) Garanţia constituită de un terţ pentru executarea obligaţiilor de către locatar nu se extinde asupra locaţiunii reînnoite.

Conform art. 1281 alin. (1) și (2) din Codul civil, rezilierea contractului de locațiune încheiat fără termen poate avea loc la cererea oricărei părți cu un preaviz de 3 luni pentru imobile şi de o lună pentru bunurile mobile. Notificarea făcută cu nerespectarea termenului de preaviz stabilit de lege sau contract nu produce efecte decât de la expirarea acelui termen.

Colegiul reține că potrivit prevederilor contractuale indicate în pct. 5.1. și 5.2. este menționat că prezentul contract este valabil pe un termen de 12 luni, iar în cazul în care locatarul reziliază contractul anticipat, locatarul achită suma pentru locațiune pentru lunile rămase conform contractului de locațiune. Dacă nici o parte nu a declarat încetarea contractului, în scris, cu trei luni înainte de expirarea acestuia, acest contract se prelungește automat cu un an calendaristic.

Colegiul reține că la caz, părțile procesului au stabilit ca condiție pentru declararea încetării contractului în termenul de trei luni înainte de expirarea acestuia numai în privința perioadei 05.07.2019 – 05.07.2020, cât privește cazul de prelungire a contractului în mod tacit pe o perioadă de un an, părțile nu au specificat expres că în acest caz se aplică aceiași regulă, în contextul în care legea stabilește expres că dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea termenului contractului de locațiune, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat și în acest caz oricare dintre părți are dreptul la rezoluțiunea locațiunii cu condiția înaintării unui preaviz de 3 luni pentru imobile.

Reieșind din faptul că SRL „Broker–Plus”, după expirarea contractului de locațiune s-a adresat cu cererea prin care a comunicat SRL”Leutis” despre faptul

că nu intenționează să continue relațiile contractuale, ci dorește să rezilieze contractul, încă în data de 21.08.2020, însă nu a primit niciun răspuns în scris la această cerere de la SRL „Leutis”, se impune concluzia că ultima a acceptat în mod tacit cerința părții-pârâte pe acțiunea inițială privind rezilierea contractului.

Colegiul reține că toate notificările în scris întocmite de către SRL „Leutis” privind nerecunoașterea rezilierii contractului de locațiune nr. 331 din 05.07.2019, datează cu luna noiembrie 2020 (f. d. 21-24), luna în care urma să expire termenul de trei luni de la momentul înaintării cererii privind rezilierea contractului, ulterior fiind întreprinse după cum atestă înscrisurile prezentate și acțiunile prevăzute de pct. 4.2. al contractului de locațiune (f. d. 75, 76, 78, 79).

Având în vedere că SRL”Leutis” nu a demonstrat că ar fi existat un acord în formă scrisă între părți cu privire la modificarea termenului executării contractului sau cu privire la prelungirea termenului contractului, prin urmare, se deduce că raporturile contractuale dintre SRL”Leutis” și SRL „Broker–Plus” au încetat prin efectul expirării termenului locațiunii, ca urmare a înaintării cererii privind rezilierea contractului din 21.08.2020, adică la 21 noiembrie 2020.

Ținând cont de faptul că acțiunea contractului de locațiune a spațiului comercial nr. 331 din 05 iulie 2019 a încetat în legătură cu rezilierea acestuia la 20 noiembrie 2020, se atestă că SRL „Broker–Plus” în perioada 21 noiembrie 2020 - 05 iulie 2021, nu a beneficiat de servicii de locațiune din partea reclamantei, prin urmare, instanța de fond întemeiat a conchis că, reclamanta pe acțiunea inițială nu are niciun temei faptic și niciun temei juridic de a solicita de la pârâtă pe acțiunea inițială încasarea sumei pentru locațiune.

Reieșind din cele relatate, Colegiul concluzionează că instanța de fond întemeiat a respins pretenția SRL „Leutis” cu privire la încasarea silită din contul SRL „Broker-Plus” a datoriei pentru serviciile de locațiune, pentru perioada 21 noiembrie 2020 - 07 iulie 2021, în sumă de 69 963,67 lei,

Având în vedere că contractul se consideră reziliat din 20 noiembrie 2020 și începând cu această dată a încetat să mai producă efecte juridice pentru părți, instanța de fond, întemeiat a respins și acțiunea reconvențională, prin care SRL „Broker-Plus” a solicitat de a se constata rezoluțiunea contractului de locațiune nr. 331 din 05 iulie 2019, încheiat între SRL „Broker–Plus” și SRL „Leutis”, privind locațiunea încăperii comerciale (buticul nr. 331), amplasată în incinta Centrului Comercial „Sun City”, începând cu data de 21 noiembrie 2020, or, în aceste circumstanțe a decăzut necesitatea constatării acestui fapt.

Cât privește cerințele apelantului-reclamant din acțiunea reconvențională cu privire la constatarea drept abuzivă și anularea clauzei contractuale din contractul de locațiune nr. 331 din 05 iulie 2019, încheiat între SRL „Broker-Plus” și SRL „Leutis” privind locațiunea încăperii comerciale (butic nr. 331), amplasată în incinta centrului comercial „Sun City”, de la pct.5.2., care indică că, „dacă nicio

parte nu a declarat încetarea contractului, în scris, cu trei luni înainte de expirarea acestuia, acest contract se prelungește automat cu „un an calendaristic”, în special sintagma „cu un an calendaristic”; și constatarea drept abuzivă și anularea clauzei contractuale din contractul de locațiune nr. 331 din 05 iulie 2019, încheiat între SRL „Broker-Plus” și SRL „Leutis” privind locațiunea încăperii comerciale (butic nr. 331), amplasată în incinta centrului comercial „Sun City”, de la pct. 5.2., care indică că, dacă nicio parte nu a declarat încetarea contractului, în scris, cu trei luni înainte de expirarea acestuia, acest contract se prelungește automat cu „un an calendaristic”, în special sintagma „cu un an calendaristic”, instanța de fond întemeiat le-a respins, deoarece contractul de locațiune nr. 331 din 05 iulie 2019, încheiat între SRL „Broker-Plus” și SRL „Leutis”, a încetat să mai producă efecte juridice pentru părți, fiind reziliat la 20 noiembrie 2020.

Referitor la cerința apelantului-reclamant din acțiunea reconvențională cu privire la încasarea din contul SRL „Leutis”, în beneficiul SRL „Broker-Plus”, a prejudiciului cauzat sub forma profitului ratat în sumă de 32310 lei, Colegiul reține următoarele:

Conform art. 19 alin. (2) din Codul civil, se consideră prejudiciu patrimonial cheltuielile pe care persoana lezată le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului sau interesului recunoscut de lege încălcat, distrugerea sau deteriorarea bunurilor sale (daună reală), precum şi profitul ratat ca urmare a încălcării dreptului sau interesului recunoscut de lege (profit ratat).

Totodată, din analiza prevederilor art. 19 alin. (2) din Codul civil, se observă că prejudiciul patrimonial produs generează în sarcina autorului răspunderea civilă delictuală sau contractuală, prin obligaţia de a repara daunele produse, deci având la bază două elemente componente - prejudiciul efectiv cauzat creditorului și venitul ratat.

Colegiul reține că „Broker-Plus” SRL a solicitat încasarea prejudiciului material sub forma unui profit ratat ca urmare a sechestrării abuzive de către SRL „Leutis” a bunurilor SRL „Broker-Plus” în sumă de 353106 lei, din cauza sigilării spațiului arendat, în așa fel SRL „Broker-Plus” fiind lipsit de posibilitatea vânzării stocului de marfă sigilat.

Colegiul notează că venitul ratat constituie lipsa obţinerii unor foloase patrimoniale pe care partea vătămată (creditorul) le-ar fi obţinut, lipsa de sporire a patrimoniului, deşi acesta putea şi trebuia să sporească, dacă nu ar fi fost săvârşită fapta ilicită.

Evaluarea despăgubirilor plătite în calitate de venit ratat, se va efectua în dependență de mai multe criterii. Creditorul trebuie să dovedească posibilitatea obiectivă, reală şi nu închipuită, a obținerii unor venituri, luând în considerație conjunctura dintre cerere şi ofertă pe piața de mărfuri şi servicii, concurența, existența resurselor materiale şi forței de muncă necesare realizării activității sale

productive, comerciale. Lipsa vreuneia din condițiile enumerate ar avea ca rezultat o simplă coincidență în timp a pierderilor cu micșorarea volumului realizărilor de către creditor, dar nu ratarea unui venit prin vina debitorului.

Sarcina probaţiunii existenţei, precum şi a mărimii venitului ratat revine creditorului, la caz, SRL „Broker-Plus”, care trebuie să demonstreze că ar fi putut şi trebuit să obţină anumite venituri.

Potrivit suportului probatoriu nu se atestă că SRL „Broker-Plus” a prezentat careva probe pertinente și concludente ce ar demonstra că din cauza acțiunilor ilicite ale SRL „Leutis” a suferit un prejudiciu material sub forma unui profit ratat, or, după cum rezultă din înscrisul anexat la materialele dosarului (f. d. 71 - somație), în perioada 21.08.2020 până la 20.11.2020, activitatea SRL „Broker-Plus” nu a fost blocată, această fiind disponibilă să folosească sau nu spațiul arendat în scop comercial (unul din temeiurile invocat pentru rezilierea contractului fiind lipsa de clienți, fapt ce creează pierderi financiare), iar cât privește perioada de după 20.11.2020, în care se invocă sigilarea spațiului arendat, ultima nu a demonstrat că după rezilierea contractului sus-menționat a continuat activitatea și având interesul de a activa în continuare a folosit un alt spațiu în scopul realizării mărfii, inclusiv și a celei sechestrate de către SRL „Leutis”, prin sigilarea spațiului arendat.

Reieșind din faptul că SRL „Broker-Plus” nu a dovedit posibilitatea obiectivă, reală şi nu închipuită, a obținerii venitului ratat în sumă de 32310 lei, instanța de fond întemeiat a respins această cerință.

Ținând cont de cele sus menționate, Colegiul conchide că argumentele apelanților SRL „Broker-Plus” și SRL „Leutis” au un caracter declarativ fără nici un suport juridic, din care considerent urmează a fi respinse ca nefondate.

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

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

Așadar, în speță, criticile aduse de apelanți, însoțite de argumentarea circumstanțelor de fapt ale cauzei, percepute din propriul punct de vedere al apelanților, nu pot duce la admiterea apelurilor declarate, ori acestea nu pot fi reținute prin prisma art.385 CPC, în condițiile în care se insistă asupra reaprecierii probelor și circumstanțelor cauzei, în detrimentul evidențierii ilegalității soluției instanței de judecată. Acest fapt denotă caracterul declarativ al apelurilor, fiind lipsite de esență, care evidențiază simplul fapt al dezacordului apelanților cu

soluția dată de instanța de judecată, precum și lipsa temeiurilor legale de declarare a apelului.

În conformitate cu prevederile art. 94 alin. (1) CPC, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea 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.

Astfel, pornind de la prevederile normelor procedurale menționate mai sus, și având în vedere netemeinicia acțiunii depuse de SRL „Leutis", cât și acțiunii recovenționale depuse de SRL „Broker–Plus", Colegiul conchide că instanța ierarhic inferioară întemeiat a respins și cerința privind încasarea cheltuielilor judiciare.

Față de cele ce preced și având în vedere că hotărârea primei instanțe este întemeiată și legală, iar criticele invocate de către apelant sunt nejustificate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău ajunge la concluzia de a respinge cererea de apel depusă de avocatul Dumbrăveanu Nicolae în interesele SRL „Broker-Plus" și cererea de apel declarată de SRL „Leutis" și de a menține hotărârea primei instanțe.

În temeiul celor expuse, în conformitate cu prevederile art.385,389-390 din CPC, Colegiul civil

D e c i d e:

Se respinge cererea de apel depusă de avocatul Dumbrăveanu Nicolae în interesele SRL „Broker-Plus" și cererea de apel declarată de SRL „Leutis".

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 16 ianuarie 2023, în cauza civilă nr.2c-1419/2021, la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Leutis" către SRL „Broker-Plus" cu privire la încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată, și la acțiunea reconvențională înaintată de SRL „Broker-Plus" către SRL „Leutis" cu privire la rezoluțiunea contractului de locațiune, constatarea ca abuzive și anularea clauzelor contractuale, încasarea venitului ratat și a cheltuielilor de judecată.

Decizia este definitivă, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de două luni din data comunicării deciziei integrale.

Preşedintele completului, judecător Nelea Budăi

Judecători: Ion Țurcan

Iurie Cotruță