Dosarul:nr.2a-1311/24 Judecător: Mămăligă Natalia
2-22122911-02-2a-01042024

D E C I Z I E

28 ianuarie 2025 mun. Chișinău

Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru
În componentă:
Președintele ședinței, judecătorul Marina Anton
Judecătorii Dorin Dulghieru și Constantin Roșca
Grefier Victoria Talpă

examinând în ședința publică apelul declarat de administratorul S.R.L ”Mildan-Lux” Bondari Virginia împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 05 decembrie 2023, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de S.R.L ”Mildan-Lux” către Frumuzachi Corina privind obligarea de a nu crea impedimente în folosirea spațiului închiriat,

c o n s t a t ă:

La 18 august 2022, S.R.L „Mildan-Lux” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Corinei Frumuzachi solicitând obligarea pârâtului Frumizachi Corina de a nu crea impedimente locatarului S.R.L „Mildan-Lux” în folosirea spațiului închiriat conform contractului de locațiune nr. 1 și anume spațiul comercial, cu suprafața de 96 m.p., cu destinația spațiu utilat pentru desfacerea activității de alimentație publică „bistro”, amplasat în mun. Chișinău, str. *****, și încasarea din contul pârâtului în beneficiul său a cheltuielilor de judecată (f.d. 3-6).

În motivarea acțiunii au invocat că, la 01 aprilie 2022, între S.R.L „Mildan-Lux” și Frumuzachi Corina, a fost încheiat contractul de locațiune nr. 1, conform căruia pârâta a transmis în locațiune S.R.L „Mildan-Lux” spațiul comercial, cu suprafața de 96 m.p., cu destinația spațiul utilat pentru desfășurarea activității de alimentație publică „bistro”, din mun. Chișinău str. *****, pe o perioadă de 24 de luni. Plata locațiunii a fost stabilită de părțile în mărime de 800 Euro lunar, care de fapt constituia 900 Euro lunar.

A relatat că la 16 august 2022, fără preaviz, reprezentanții locatorului Frumuzachi Tudor și Frumuzachi Galina au interzis accesul locatarului în încăpere închiriată, sub pretextul existenței restanței la plata locațiunii pentru luna august 2022, și în aceiași zi, în

adresa locatarului a expediat somația, prin care a solicitat întreprinderea măsurilor urgente pentru înlăturarea obstacolelor în folosire spațiului închiriat.

Ulterior, la 17 august 2022, au recepționat somația Corinei Frumuzachi privind rezoluțiunea a contractului locațiune nr. 1 din 01 aprilie 2022, în care s-a indicat că locatarul a încălcat prevederile pct.2.2 din contract și a admis restanța la plata locațiunii pentru luna august în suma de 250 Euro, fără a fi anexate la somație careva facturi de plată.

A subliniat că plata chiriei pentru luna august devine scadentă la expirarea lunii august, doar după facturarea acesteia de către locator și poate fi considerată ca restanța la 01 octombrie 2022.

Consideră că clauza contractului de locațiune privind achitarea plății chiriei în avans contravine direct normei legale stabilite în art. 1262 alin. (1) Cod civil și este nulă de drept, neatingând valabilitatea contractului în rest.

A mai relatat că, la 16 august 2022, în incinta spațiului închiriat administratorul S.R.L „Mildan-Lux" a propus avansarea restului plății chiriei în suma de 250 Euro, dar gestionarii au refuzat primirea acestora, motivând că au intenția fermă de reziliere a contractului de locațiune. Totodată, locatorul dispune de suma garanției în valoare de 850 Euro, transmisă la încheiere contractului, pentru eventuală întârziere de plată. A accentuat că S.R.L "Mildan-Lux" a desfășurat activitatea comercială în spațiul închiriat, iar restricționarea accesului a cauzat daune și pierderi întreprinderii, care vor fi solicitate să fie compensate de la Frumuzachi Corina.

A mai menționat că pretenția referitoare la eliminarea restricțiilor asupra utilizării spațiului închiriat nu aduce beneficii financiare reclamantului, ci dimpotrivă, generează obligații financiare suplimentare.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 05 decembrie 2023, acțiunea a fost respinsă.

S-a admis cererea înaintată de Frumuzachi Corina privind compensarea cheltuielilor de asistență juridică și s-a încasat de la S.R.L „Mildan-Lux", cod fiscal 1010600039909, cu sediul în mun. Chișinău, str. Alesandro Bernardazzi, 56, în beneficiul Corinei Frumuzachi, cod numeric personal *****, cheltuielile de asistență juridică în sumă de 8 000 (opt mii) lei.

În dezacord cu soluția primei instanțe, la data de 28 decembrie 2024, S.R.L "Mildan-Lux" a depus cerere de apel nemotivată, ia la data de 04 iunie 2024 a depus cerere de apel motivată împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 05 decembrie 2023, solicitând casarea acesteia cu emiterea unei noi hotărârii cu privire la admiterea integrală a acțiunii depuse de S.R.L "Mildan-Lux".

În motivarea apelului apelanta a reiterat motivele de fapt și de drept expuse în cererea de chemare în judecată depusă în prima instanță și din aceste considerente a solicitat admiterea acțiunii.

Suplimentar a menționat că nu este de acord cu hotărârea primei instanțe în partea restanței la plata locațiunii pentru luna august 2022, or plata chiriei poate fi efectuată potrivit art.1262 din Codul Civil, 1) Plata chiriei poate fi efectuată integral la expirarea termenului locațiunii. Dacă plata chiriei este stabilită pentru anumite perioade, ea trebuie

efectuată la expirarea lor.

Astfel, plata de chiriei pentru luna august devine scadentă la expirarea lunii august și doar după facturarea acesteia de către locatar.

Conform art.862 Cod civil, (3) În cazul în care termenul de executare a obligației pecuniare rezultate dintr-un contract prevăzut la alin.(1) sau (2) nu este determinat şi nici nu rezultă din natura acesteia, obligația pecuniară trebuie executată în termen de 30 de zile de la data:

a) primirii de către debitor a facturii sau a unei cereri echivalente de plată.

Respectiv, în cazul facturării plății pentru chirie pentru luna august la data de 01.09.2022 obligația de plată chiriei pentru luna august devine restantă la data de 01.10.2022.

Clauza contractuală privind achitarea chiriei în avans și anume până la data de 10 a lunii curente impusă de locatar sub sancțiunea anterioară interzicerii accesului, este contrară prevederilor art.1262 CC. Potrivit art. 327 Cod civil, (1) Actul juridic este nul dacă nulitatea sancționează încălcarea unei dispoziții legale prin care se ocrotește un interes general (nulitate absolută). 5) Prin acordul părților nu pot fi instituite şi nici suprimate temeiuri de nulitate.

Respectiv, clauza contractului de locațiune, mai corect zis acordului adițional la acesta privind achitarea plății chiriei în avans contravine direct normei legale reținute în art.1262 alin.(1) Cod civil, este nulă de drept , neajungând valabilitatea contractului în restul clauzelor.

Ca urmare celor explicate, nu există niciun temei legal de restricționa acces S.R.L ”Mildan-Lux” în încăpere arendată, iar însuți acțiunea executată de gestionari (proprietari) încăperii este un act de samavolnicie.

De asemenea a mai menționat reprezentantul apelantului despre faptul că nu a cunoscut despre ședința din data de 05.12.2023 şi ca urmare a fost lipsit de dreptul de a participa la acesta şi de a se expune referitor la toate aspectele acțiunii, care după cum vedem, au rămas fără atenția şi aprecierea instanței de fond.

La data de 09 octombrie 2024, reprezentantul intimatului Corina Frumuzachi a prezentat referința la cererea de apel depusă de S.R.L ”Mildan-Lux” împotriva hotărâri Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 05 decembrie 2023, solicitând respingerea apelului ca fiind nefondat cu menținerea hotărâri primei instanțe ca legală și întemeiată.

Reprezentantul apelantei S.R.L ”Mildan-Lux” Bondari Virginia, fiind citată legal, în ședința de judecată nu s-a prezentat, temei pentru care Colegiul conform art.379 alin.(2) CPC a dispus examinarea apelului în lipsa acestora.

Reprezentantul intimatei Frumuzachi Corina, avocatul Cebotari Andrei, în ședința instanței de apel a solicitat respingerea apelului declarat cu menținerea hotărârii primei instanțe ca legală și întemeiată.

Audiind reprezentantul părții, studiind materialele cauzei, Colegiul Civil consideră apelul ca fiind neîntemeiat şi care urmează a fi respins din următoarele considerente.

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

În conformitate cu prevederile art.25 alin.(1) CPC, instanța trebuie să cerceteze

direct şi nemijlocit probele, să asculte explicaţiile părţilor şi intervenienţilor, depoziţiile martorilor, concluziile expertului, consultaţiile şi explicaţiile specialistului, să ia cunoştinţă de înscrisuri, să cerceteze probele materiale, să audieze înregistrările audio şi să vizioneze înregistrările video, să emită hotărârea numai în temeiul circumstanţelor constatate şi al probelor cercetate şi verificate în şedinţă de judecată.

În conformitate cu art.117 alin.(1) şi (2) CPC, probe în pricini civile sânt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a pricinii.

În calitate de probe în pricini civile se admit elementele de fapt constatate din explicaţiile părţilor şi ale altor persoane interesate în soluţionarea pricinii, din depoziţiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experţilor.

Conform prevederilor art.118 alin.(1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

În conformitate cu art.118 alin.(3) CPC, circumstanţele care au importantă pentru soluţionarea justă a pricinii sunt 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.

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

Potrivit dispoziţiilor art.240 alin.(1) CPC, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importantă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea acţiunii.

În conformitate cu prevederile art.373 alin.(1), (2), (5) CPC instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă.

În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea pricinii, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. Instanţa de apel nu este legată de motivele apelului privind legalitatea hotărârii primei instanţe, ci este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei. Concomitent, instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Astfel, prevederile legale enunţate în mod expres obligă instanţa de apel să verifice circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

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

În contextul pretențiilor deduse judecării, instanța de apel reține că în conformitate cu prevederile art.5 CPC, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanța de judecată în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime.

Conform art.10 alin.(1) Cod civil persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară.

Potrivit alin.(2) neexercitarea de către persoanele fizice și juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.

Conform art.11 alin.(1) Cod civil buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic.

Potrivit alin.(2) al aceluiași articol în special, este contrar bunei-credințe ca o parte să acționeze în contradicție cu declarațiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul pe care l-a avut anterior în cazul în care cealaltă parte, în detrimentul său, s-a bazat în mod rezonabil pe acele declarații sau acel comportament.

Dispozițiile art.12 Cod civil caracterul rezonabil, prevăzut într-o dispoziție legală sau într-un act juridic, se apreciază în mod obiectiv, luând în considerare natura și scopul elementului supus aprecierii, circumstanțele cazului, precum și uzanțele și practicile pertinente.

În temeiul art.13 alin.(1) Cod civil niciun drept subiectiv nu poate fi exercitat predominant în scopul de a cauza altei persoane un prejudiciu sau a-i dăuna în alt mod (abuzul de drept).

Prevederile alin.(2) indică că în cazul abuzului de drept, instanța de judecată, ținând cont de natura și consecințele acestuia, refuză titularului în apărarea dreptului subiectiv exercitat abuziv sau, după caz, îl obligă la încetarea exercitării abuzive.

Alin.(3) indică statuează că dacă abuzul de drept a dus la încălcarea dreptului subiectiv al unei alte persoane, aceasta poate cere repararea prejudiciului cauzat.

Dispozițiile art.14 alin.(1) Cod civil indică că nici o persoană nu poate invoca, la întemeierea pretenției sale, fapta ilicită sau de rea-credință pe care tot ea a săvârșit-o sau la care a participat.

Alin.(2) stabilește că nici o persoană nu poate obține un avantaj din comportamentul său ilicit sau de rea-credință.

În contextul pretențiilor deduse judecării instanța de apel reține că în temeiul art.15 alin.(1) Cod civil apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.

În temeiul art.16 alin.(1) Cod civil apărarea dreptului civil se face, în condițiile legii, prin:

a) recunoașterea dreptului;

b) restabilirea situației anterioare încălcării dreptului și suprimarea acțiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui;

c) constatarea sau, după caz, declararea nulității actului juridic;

d) declararea nulității actului emis de o autoritate publică;

e) impunerea la executarea obligației în natură;

f) autoapărare;

g) repararea prejudiciului patrimonial și, în cazurile prevăzute de lege, a celui nepatrimonial;

h) încasarea dobânzii de întârziere sau, după caz, a penalității;

i) rezoluțiunea sau modificarea contractului;

j) neaplicarea de către instanța de judecată a actului ce contravine legii emis de o autoritate publică;

k) alte căi prevăzute de lege.

În temeiul alin.(2) al aceluiași articol metodele de apărare prevăzute la alin.(1) pot fi invocate dacă sânt întrunite condițiile stabilite de lege și, după caz, de actul juridic pentru aplicarea acestora.

În ședință de judecată s-a stabilit că la 1 aprilie 2022, Frumuzachi Corina, în calitate de locator, a încheiat cu S.R.L „Mildan-Lux”, în persoana administratorului Bondari Virginia, în calitate de locatar, contractul de locațiune nr.1, prin care locatorul a dat în chirie, iar locatarul a luat în chirie apartamentul nr. 1, cu suprafața de 96 m.p., situat pe adresa mun. Chișinău, str. Bulgară, 103 (f.d.7-9).

Prin pct.2.1, 2.2 și 2.3 din contractul de locațiune nr.1 din 01 aprilie 2022, s-a stabilit că prețul locuțiunii lunare constituie 800 de Euro, care se calculează conform cursului BNM în ziua achitării. Achitarea locațiunii lunare se efectuează de locatar în avans, în numerar sau prin transfer bancar, până la data de 10 pentru luna următoare. Prețul locațiunii lunare nu include valoarea nulităților.

La 14 iunie 2022 Frumuzachi Corina a încheiat cu S.R.L „Mildan-Lux” acordul adițional nr.1 la contractul de locațiune nr.1 din 1 aprilie 2022, prin care au convenit de a modifica pct.2.2 a contractului și anume: achitarea locațiunii lunare se efectuează de locatar în avans, în numerar sau prin transfer bancar, până la data de 10 pentru luna următoare. În caz de neachitare la timp, în următoarea zi lucrătoare, locatarul este obligat să elibereze bunul imobil închiriat. Restul punctelor rămân neschimbate (f.d.44).

În acțiunea depusă, reclamanta invocă că, la 16 august 2022, pârâtul i-a interzis accesul în încăperea închiriată, fără nicio notificare prealabilă, sub pretextul existenței unei restanțe la plata locațiunii pentru luna august 2022.

Din înscrisurile anexate la materialele cauzei s-a constatat că la 16 august 2022, reclamantul S.R.L „Mildan-Lux” a expediat pârâtului, prin intermediul poștei electronice somație, prin care a solicitat ca de urgență să înlăture obstacolele în folosirea spațiului comercial închiriat (f.d. 10-11, 12).

Prin somația expediată la 17 august 2022, prin intermediul poștei electronice de către Frumuzachi Corina în adresa reclamantei S.R.L „Mildan-Lux”, s-a solicitat achitarea restanțelor acumulate până la 16 august 2022, la plata chiriei/locațiunii, restanțele acumulate la plata serviciilor comunale și altor plăți reflectate în contract în

sumă de 250 Euro și 13 547,19 lei, inclusiv a penalităților de întârziere reflectate în pct.7.2. din contract, în termen de 3 zile de la data recepționării somației, totodată s-a solicitat informarea despre disponibilitatea reclamantei de a identifica soluții de înlăturare pe cale amiabilă a problemelor iscate, inclusiv cu rezoluțiunea clauzelor contractuale (f.d. 13-14, 47).

Totodată, prin acțiunea înaintată în prezenta cauză împotriva Corinei Frumuzachi, reclamanta S.R.L „Mildan-Lux" a solicitat obligarea pârâtului Frumizachi Corina de a nu crea impedimente locatarului S.R.L „Mildan-Lux" în folosirea spațiului închiriat conform contractului de locațiune nr. 1 și anume spațiul comercial cu suprafața de 96 m.p., cu destinația spațiu utilat pentru desfacerea activității de alimentație publică „bistro", amplasat în mun. Chișinău, str. *****, și încasarea din contul pârâtului în beneficiul său a cheltuielilor de judecată (f.d. 3-6).

Fiind investită cu examinarea prezentei cauzei civile prima instanță a respins acțiunea reclamantei S.R.L "Mildan-Lux".

Petru a decide astfel prima instanță a constat că reclamanta nu a prezentat instanței de judecată probe care să confirme în ce mod și în ce măsură îi sunt afectate drepturile pretinse.

Raportând dispozițiile normelor suscitate la circumstanțele cauzei, evaluând soluția primei instanțe prin prisma raționalismului pretențiilor înaintate în raport cu circumstanțele de fapt și de drept invocate, Colegiul consideră că concluzia instanței de fond este corectă.

În contextul pretaților deduse judecății Colegiul reiterează prevederile art. 13 alin.(1) din Codul civil, nici un drept subiectiv nu poate fi exercitat predominant în scopul de a cauza altei persoane un prejudiciu sau a-i dăuna în alt mod (abuzul de drept).

Potrivit art.774, 775 alin.(1) și art.776, art.858 alin.(2) din Codul civil, în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face. Obligația poate fi pură şi simplă sau afectată de modalități. Prestația trebuie să fie posibilă şi determinată sau determinabilă, să nu contravină legii, ordinii publice şi bunelor moravuri. Debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credință la momentul nașterii, pe durata existenței, la momentul executării şi stingerii obligației. Obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul şi în momentul stabilit.

Conform art. 1251 alin.(1) din Codul civil, prin contractul de locațiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părţi (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință şi posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.

Din probatoriu administrat se atestă că, la 1 aprilie 2022, Frumuzachi Corina, în calitate de locator, a încheiat cu S.R.L „Mildan-Lux", în persoana administratorului Bondari Virginia, în calitate de locatar, contractul de locațiune nr.1, prin care locatorul a dat în chirie, iar locatarul a luat în chirie apartamentul nr. 1, cu suprafața de 96 m.p., situat pe adresa mun. Chișinău, str. Bulgară, 103 (f.d.7-9).

Prin pct.2.1, 2.2 și 2.3 din contractul de locațiune nr.1 din 01 aprilie 2022, s-a stabilit că prețul locuțiunii lunare constituie 800 de Euro, care se calculează conform cursului BNM în ziua achitării. Achitarea locațiunii lunare se efectuează de locatar în avans, în numerar sau prin transfer bancar, până la data de 10 pentru luna următoare. Prețul locațiunii lunare nu include valoarea nulităților.

La 14 iunie 2022 Frumuzachi Corina a încheiat cu S.R.L „Mildan-Lux" acordul adițional nr.1 la contractul de locațiune nr.1 din 1 aprilie 2022, prin care au convenit de a modifica pct.2.2 a contractului și anume: achitarea locațiunii lunare se efectuează de locatar în avans, în numerar sau prin transfer bancar, până la data de 10 pentru luna următoare. În caz de neachitare la timp, în următoarea zi lucrătoare, locatarul este obligat să elibereze bunul imobil închiriat. Restul punctelor rămân neschimbate (f.d.44).

În acțiunea depusă, reclamanta invocă că, la 16 august 2022, pârâtul i-a interzis accesul în încăperea închiriată, fără nicio notificare prealabilă, sub pretextul existenței unei restanțe la plata locațiunii pentru luna august 2022.

Din înscrisurile anexate la materialele cauzei s-a constatat că la 16 august 2022, reclamantul S.R.L „Mildan-Lux" a expediat pârâtului, prin intermediul poștei electronice somație, prin care a solicitat ca de urgență să înlăture obstacolele în folosirea spațiului comercial închiriat (f.d. 10-11, 12).

Prin somația expediată la 17 august 2022, prin intermediul poștei electronice de către Frumuzachi Corina în adresa reclamantei S.R.L „Mildan-Lux", s-a solicitat achitarea restanțelor acumulate până la 16 august 2022, la plata chiriei/locațiunii, restanțele acumulate la plata serviciilor comunale și altor plăți reflectate în contract în sumă de 250 Euro și 13 547,19 lei, inclusiv a penalităților de întârziere reflectate în pct.7.2. din contract, în termen de 3 zile de la data recepționării somației, totodată s-a solicitat informarea despre disponibilitatea reclamantei de a identifica soluții de înlăturare pe cale amiabilă a problemelor iscate, inclusiv cu rezoluțiunea clauzelor contractuale (f.d. 13-14, 47).

În susținerea pretențiilor formulate, reclamantul a invocat prevederile art.993 alin.(2), art.1262 alin.(1), art.1281 alin.(1) și art.1282 alin.(1) lit. c) din Codul civil, care prevăd că părțile contractante pot încheia în mod liber, în limitele dispozițiilor legale imperative, contracte și pot stabili conținutul lor. Plata chiriei poate fi efectuată integral la expirarea termenului locațiunii. Dacă plata chiriei este stabilită pentru anumite perioade, ea trebuie efectuată la expirarea lor. În cazul locațiunii fără termen, oricare dintre părți are dreptul la rezoluțiunea locațiunii cu un preaviz de 3 luni pentru imobile și de o lună pentru bunurile mobile. Locatorul este în drept să ceară rezoluțiunea locațiunii dacă locatarul nu plătește chiria pe parcursul a 3 luni după expirarea termenului de plată dacă în contract nu este prevăzut altfel.

La caz, se reiterează că, instanța de fond a stabilit faptul că, pretențiile reclamantului S.R.L „Mildan-Lux" cu privire la obligarea pârâtului Frumizachi Corina de a nu crea impedimente locatarului S.R.L „Mildan-Lux" în folosirea spațiului închiriat conform contractului de locațiune nr. 1 și anume spațiul comercial cu suprafața de 96 m.p., cu destinația spațiu utilat pentru desfacerea activității de alimentație publică „bistro", amplasat în mun. Chișinău, str.*****, nu și-au găsit confirmare.

Astfel, deși reclamanta S.R.L „Mildan-Lux” invocă careva inegalități și abuzuri din partea pârâtului, însă materialele cauzei atestă că în urma neexecutării obligațiunilor de achitare a chiriei și a serviciilor comunale prevăzute de contrat și acordul adițional, pârâtul a beneficiat de dreptul de rezoluțiune a contractului cu locatarul.

Prin urmare, instanța de fond a constatat corect că, în conformitate cu prevederile art. 1282 alin. (1) lit. c) din Codul Civil, locatorul are dreptul de a rezoluționa contractul de locațiune atunci când locatarul nu plătește chiria timp de trei luni după expirarea termenului de plată. în această situație, S.R.L „Mildan-Lux” a acumulat restanțe atât la plata chiriei, cât şi la plata serviciilor comunale, ceea ce a constituit un temei legal suficient pentru rezoluțiunea contractului de locațiune. Astfel, intimata Frumuzachi Corina a acționat conform prevederilor contractuale şi legale, iar instanța de fond a reținut în mod corect aplicarea acestui drept de rezoluțiune.

De asemenea, instanța a apreciat în mod corect că S.R.L „Mildan-Lux” nu a prezentat probe care ar demonstra că drepturile apelantei/reclamantei au fost afectate prin interzicerea accesului la spațiul închiriat.

În ceea ce privește invocarea de către apelant a nulității clauzei contractuale referitoare la plata chiriei în avans, această clauză a fost negociată şi acceptată de părți prin semnarea Acordului Adițional din 14.06.2022.

Conform art.993 alin.(1)-(2) Cod civil, oricine îşi poate alege în mod liber contractantul, dacă legea nu prevede altfel.

(2) Părțile contractante pot încheia în mod liber, în limitele dispozițiilor legale imperative, contracte şi pot stabili conținutul lor.

Iar potrivit art.1282 alin.(1) lit.c) Cod civil, 1) Locatorul este în drept să ceară rezoluțiunea locațiunii dacă locatarul:

c) nu plătește chiria pe parcursul a 3 luni după expirarea termenului de plată dacă în contract nu este prevăzut altfel.

Astfel, în condițiile în care potrivit materialelor cauzei se constată cert și fără echivoc că S.R.L „Mildan-Lux” a acționat cu rea-credință prin întârzierea repetată a plăţilor şi eschivarea de la îndeplinirea obligațiilor contractuale, respectiv instanța de fond corect a concluzionat că apelantul nu a acționata cu bună-credință şi a evaluat corect comportamentul acestuia în raport cu prevederile legale aplicabile.

Prin urmare, instanța de fond a aplicat corect normele legale relevante, a apreciat just probele şi circumstanțele cauzei şi a emis o hotărâre conformă cu dispozițiile legale.

Colegiul civil, în continuare statuează că, prin cererea de apel, nu au fost prezentate probe care ar combate constatările sus menționate, ori apelantul a indicat circumstanțe care au fost expuse în cererea de chemare în judecată.

Colegiul constată că, solicitarea apelantei de casare a hotărârii instanței de fond este neîntemeiată și neprobată, prin urmare, Colegiul civil va respinge și alegațiile apelantei privind faptul că prin hotărârea emisă, instanța de fond a încălcat prevederile legale, ori hotărârea emisă este în acord direct cu prevederile naționale aplicabile speței.

În consecință, Colegiul civil concluzionează privind netemeinicia argumentelor apelului declarat şi legalitatea hotărârii primei instanțe, situație în care se impune respingerea apelului și menținerea hotărârii primei instanțe.

Or, potrivit Hotărârii Curții Constituționale nr.3 din 20.01.2015, §41 importanta principiului legalității presupune ca legea să fie respectată, această exigență există nu doar pentru indivizi, dar în egală măsură şi pentru autoritățile publice şi private, în măsură în care legalitatea vizează actele agenților publici, exigenta este ca acestea să acționeze în limitele atribuțiilor care le-au fost conferite de lege, motiv din care, instanță de judecată nu constituie o excepție de la regulă.

Astfel, sacrificarea principiului preeminentei dreptului în sensul impunerii unei alte conduite decât cea prescrisă de către legislator va avea inter alia drept efect defavorizarea procesuală a intimatului, deoarece asemenea acțiuni nu pot fi admise de către instanța de judecată decât în condițiile expres stabilite de lege, în caz contrar, acțiunile arbitrare ale instanțe sunt incompatibile testului de imparțialitate obiectivă perceput de un observator informat şi dezinteresat. Imparțialitatea este esențială pentru îndeplinirea adecvată a funcției judiciare, ea privește nu doar hotărârea însăși, ci şi întreg procesul, prin care se ajunge la aceasta (valoarea 2, principiile de la Bangalore privind conduita judiciară).

Mai mult decât atât, potrivit definiției date în jurisprudența CtEDO noțiunii de certitudine legală, se menționează inter alia că legislația națională trebuie să fie expusă cu o suficientă precizie pentru a oferi posibilitatea persoanelor de a-şi reglementa comportamentul în sensul posibilității obținerii unor ”consultații adecvate” de a prevedea în caz de necesitate la un nivel rezonabil, consecințele, ce pot surveni în rezultatul anumitor acțiuni (Sunday Times v UK 26.04.1979, § 49).

Certitudine legală impusă inter alia regulilor de procedură civilă în calitate de condiție sine qua non a unui proces echitabil, vizează atât drepturile reclamantului, cât şi ale pârâtului, motiv pentru care instanța de judecată, nu este în drept de a substitui voința legislatorului materializată în conținutul normelor de drept de procedură civilă și cele materiale.

Conform dispozițiilor art.1 alin.(3) al Constituției Republicii Moldova, în lumina interpretărilor date în jurisprudența constantă a Curții Constituționale, (hotărârea Curţii Constituționale nr.2 din 19.01.1998, publicată în Monitorul Oficial nr.12-13/8 din 19.02.1998), una din caracteristicile constituționale ale statului de drept o constituie obligațiunea statului, autorităților lui publice, instituțiilor, persoanelor oficiale de a activa în limitele atribuțiilor lor stabilite de Constituție şi Legi, iar instanța de judecată nu constituie o excepție în acest sens.

Mai mult decât atât, în conformitate cu prevederile art.9 CPC, instanței de judecată îi revine un rol diriguitor în organizarea şi desfășurarea procesului, pe principiile de contradictorialitate şi egalitate a părților în drepturi (art.26 CPC), motiv din care exonerarea unui participant la proces de obligația legală reprezintă în esență o favorizare nejustificată, în frauda regulilor unui proces echitabil.

Reieșind din cele expuse mai sus, în condițiile în care instanța de fond corect a aplicat normele de drept material și procedural, instanța de apel a constatat legalitatea hotărârii instanței de fond, argumentele contrare ale apelantei S.R.L „Mildan-Lux” fiind combătute integral prin concluziile expuse mai sus, Colegiul Civil ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat și a menține hotărârea instanței de fond.

În conformitate cu prevederile art.385 lit.a), 390 Colegiul Civil,

d e c i d e:

Se respinge apelul declarat de administratorul S.R.L ”Mildan-Lux” Bondari Virginia.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 05 decembrie 2023, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de S.R.L ”Mildan-Lux” către Frumuzachi Corina privind obligarea de a nu crea impedimente în folosirea spațiului închiriat.

Decizia este definitivă și irevocabilă.

Președintele ședinței, Marina Anton

Judecătorul

Judecătorii Dorin Dulghieru

Constantin Roșca

Dosarul:nr.2a-1311/24 Judecător: Mămăligă Natalia

2-22122911-02-2a-01042024

D I S P O Z I T I V U L
D E C I Z I E I

28 ianuarie 2025 mun. Chişinău

Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru

În componentă:

Președintele ședinței, judecătorul Marina

Anton

Judecătorii Dorin Dulghieru și Constantin

Roșca

Grefier Victoria

Talpă

examinând în ședința publică apelul declarat de administratorul S.R.L ”Mildan-Lux” Bondari Virginia împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 05 decembrie 2023, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de S.R.L ”Mildan-Lux” către Frumuzachi Corina privind obligarea de a nu crea impedimente în folosirea spațiului închiriat,

În conformitate cu prevederile art.385 lit.a), 390 CPC, Colegiul Civil,

d e c i d e:

Se respinge apelul declarat de administratorul S.R.L ”Mildan-Lux” Bondari Virginia.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 05 decembrie 2023, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de S.R.L ”Mildan-Lux” către Frumuzachi Corina privind obligarea de a nu crea impedimente în folosirea spațiului închiriat.

Decizia este definitivă și irevocabilă.

Președintele ședinței, Marina Anton

Judecătorul

Judecătorii Dorin Dulghieru

Constantin Roșca