Prima instanță: Judecătoria Chișinău (sediul Centru) dosarul nr. 2ac-555/22
Judecător – E. Culinca 2-21122882-02-2ac-04082022

DECIZIE

24 octombrie 2023 mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios administrativ
al Curții de Apel Chișinău

Instanța compusă din:
Președintele completului Anatol Pahopol
Judecători Ala Malîi și Victoria Sîrbu
Grefier Iana Slabari

examinând în ședința de judecată publică, apelul declarat de *****, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de ***** către ***** cu privire la încasarea datoriei, a penalității și compensarea cheltuielilor de judecată, împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 14 aprilie 2022, prin care acțiunea a fost admisă,

A CONSTATAT:

Pretenţiile reclamantului.

La 16.08.2021, prin intermediul oficiului poștal, ***** a depus cerere de chemare în judecată împotriva ***** prin care a solicitat încasarea datoriei în mărime de 17 181,07 de lei, pentru locațiune pentru perioada decembrie 2020-30 iunie 2021, a penalității în mărime de 9 603,17 de lei și evacuarea bunurilor ***** de pe teritoriul filialei ***** a *****, precum și compensarea cheltuielilor de judecată în mărime de 803, 50 de lei, cu titlu de taxă de stat achitată la depunerea acțiunii.

În motivarea acțiunii, a invocat că la 02.01.2019, între ***** şi ***** a fost încheiat contractul de locațiune nr. 242. Obiectul contractului constituind transmiterea în posesie şi folosință temporară a unei porțiuni din suprafața amenajată în mărime de 6,86 m2 de pe teritoriul filialei Sud-Vest a ***** din mun. Chișinău, pentru desfășurarea activității de comerț.

Reclamanta a menționat că, prin acordurile adiționale nr. 1 din 01.04.2019, nr. 2 din 01.11.2020 şi nr. 3 din 01.01.2020, a fost modificată plata pentru chirie şi termenul contractului.

A invocat că, pentru anul 2021 societatea pârâtă a refuzat prelungirea termenului contractului, nu a înaintat nicio cerere de reziliere şi nu a restituit bunul, dar de-facto până în prezent se află pe teritoriul filialei Sud-Vest a ***** prelungindu-și activitatea de comerț, iar ultima achitare efectuând la 02.04.2021 prin dispoziția de plată nr. 1163.

Prin urmare, societatea reclamantă precizează că facturile fiscale emise pentru lunile ianuarie-iunie 2021, societatea pârâtă a refuzat să le recepționeze, astfel la 23.07.2021, societatea pârâtă a acumulat o datorie față de societatea reclamantă în sumă totală de 17 181,07 de lei, pentru neachitarea în termen a chiriei, iar conform pct. 3.8 din contract a fost calculată penalitate în mărime de 0,5% pentru fiecare zi de întârziere, fiind acumulată o penalitate în sumă de 9 603,17 de lei pe perioada 01.02.2021 – 31.07.2021.

A notat că, la 27.05.2021, în adresa pârâtului a fost expediată somația/cerere prealabilă cu solicitarea achitării datoriei, precum şi actul de verificare a decontărilor reciproce, iar, la 30.05.2021 trimiterea poștală a fost recepționată.

În drept, societatea reclamantă și-a întemeiat cererea de chemare în judecată în baza prevederilor art. 776, 858 și art. 901 alin. (1) lit. e) și f) Cod civil, precum și art. 238-241 Cod procedură civilă.

Poziția instanței de fond.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 14.04.2022, a fost admisă integral cererea de chemare în judecată depusă de *****:

S-a încasat de la ***** în beneficiul ***** datoria rezultată din neexecutarea contractului de locațiune nr. 242 din 02.01.2019, cu acordurile adiționale, în mărime de 17 181,07 de lei, penalitatea în mărime de 9 603,17 de lei și cheltuielile de judecată constituite din taxa de stat în mărime de 803,50 de lei, iar în total suma de 27 587,74 de lei.

S-a dispus evacuarea bunurilor ***** de pe teritoriul filialei gării auto „Sud Vest” din mun. Chișinău a *****. (f.d. 49)

Solicitarea apelantului.

La 10.05.2022, ***** a contestat cu apel nemotivat hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 14.04.2022, solicitând casarea integrală a hotărârii contestate, emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii, iar la 16.01.2023, prin intermediul oficiului poștal, *****, reprezentată de avocatul Bot Alexandru a prezentat cererea de apel motivată.

Respectarea termenului de declarare a apelului.

În conformitate cu art. 362 alin. (1) Cod de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.

În speţă, s-a stabilit cu certitudine că, dispozitivul hotărârii contestate cu apel a fost emis în şedinţă de judecată publică la 14.04.2022, iar cererea de apel nemotivată a fost depusă la 10.05.2022.

Ulterior, la 27.07.2022 a fost redactată şi expediată prin intermediul poștei electronice, în adresa participanţilor la proces hotărârea motivată. (f.d. 58)

La 16.01.2023, *****, reprezentată de avocatul Bot Alexandru a depus cerere de apel motivată.

Corespunzător se deduce că, *****, reprezentată de avocatul Bot Alexandru a respectat termenul legal de declarare a apelului.

Argumentele părţilor.

Prin cererea de apel declarată, ***** şi-a exprimat dezacordul cu soluţia instanţei de fond, considerând-o neîntemeiată, or, în perioada decembrie 2020-30 iunie 2021 ***** nu a posedat și folosit porțiunea din suprafața amenajată în mărime de 6,86 m.p., pentru desfășurarea activității de comerț pe teritoriul filialei Sud-Vest a *****, fapt ce rezultă din depunerea cererii la 21.12.2020 a cererii de închidere a subdiviziunii Ghereta de pe șos. Hîncești 145, precum și din extrasele de cont nr. 823.1 pentru perioada 01.01.2020-31.12.2020 și 01.01.2021-31.12.2022, care examinate în comparație demonstrează că ghereta nr. 41 a existat cu subdiviziune în perioada 01.01.2021-31.12.2020, iar ulterior o astfel de subdiviziune întreprinderea nu deține.

De asemenea, apelanta a enunțat că, ghereta nr. 49 este situată în mun. Chișinău, șos. Hîncești 145, fapt demonstrat prin Schema de amplasare a gheretei și înștiințarea de recepționare a notificării privind inițierea activității de comerț.

În plus, apelanta a menționat că, în evidența contabilă a ***** datoria față de ***** este de 2 935,45 de lei și nicidecum cea solicitat de a fi încasată în mărime de 17 181,07 de lei.

Finalmente, suma penalității admise este una exagerată comparativ cu suma ce o datorează *****, în mărime de 2 935,45 de lei.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 26.01.2023, a fost primită spre examinare cererea e apel depusă de *****, fiind stabilită ședința de judecată pentru 21.03.2023.

Poziţia părţilor în cadrul şedinţei de judecată.

În şedinţa instanţei de apel, reprezentanții apelantului și intimatului, fiind legal citați despre data, locul şi ora şedinţei instanţei de apel, fapt confirmat prin înscrisurile anexate la dosar, nu s-au prezentat, din motive necunoscute.

Astfel, Colegiul a considerat posibilă examinarea cauzei în lipsa părţilor şi a dispus examinarea cauzei în absenţa lor, prin prisma dispoziţiilor 379 alin. (2) Cod de procedură civilă. Or, impedimente în acest sens nu s-au stabilit.

Aprecierea instanţei de apel.

Verificând materialele cauzei în raport cu argumentele invocate şi circumstanţele cauzei, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău consideră apelul neîntemeiat şi care urmează a fi respins, cu menţinerea hotărârii primei instanţe.

Conform art. 385 lit. a) Cod de procedură civilă, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărârea primei instanţe.

În accepţiunea art. 373 Cod de procedură civilă, 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. Instanţa de apel nu este legată de motivele apelului privind legalitatea hotărârii primei instanţe, ci este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei.

În corespundere cu art. 118 alin. (1), (3) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei 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.

În baza art. 121 din Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului, iar art. 122 din Codul de procedură civilă prevede că, circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.

În acord cu art. 130 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Norma cuprinsă la art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă stabileşte că, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.

Iar norma consacrată la art. 239 Cod de procedură civilă reglementează că, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată. Hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanţele care au importanţă la soluţionarea cauzei şi care au fost verificate în şedinţa de judecată multilateral, complet şi au fost elucidate probele privind circumstanţele constatate ale cauzei.

Din conţinutul celor relatate Colegiul reţine că, sarcina instanţei de apel derivă reieşind din dispoziţiile art.373 alin.(1), (2), (5) Cod de procedură civilă, în condiţiile în care instanţa de fond a soluţionat fondul cauzei, cu expunerea argumentelor în vederea admiterii sau respingerii acţiunii în raport cu concluziile reţinute de către aceasta.

Colegiul reliefează că, instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reţinându-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însuşirea motivelor instanţei inferioare (*Hirro Balani c.Spaniei, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 §43*).

Sursele de *Soft Low* - Avizul nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE), adoptat în atenţia Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătoreşti, stabileşte că o motivaţie şi o analiză clară sunt cerinţele fundamentale ale hotărârilor judecătoreşti şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerinţelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidenţieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esenţiale ce iau fost prezentate.

Instanţa de apel menţionează că, art. 6 CEDO garantează dreptul justiţiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligaţiei instanţelor de judecată de a-şi argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanţelor cauzei. Îndatorirea de a motiva coerent şi unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicţii între motivare şi dispozitiv, constituie o garanţie pentru justiţiabili, în faţa eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

În opinia Colegiului judiciar, prima instanţă a ţinut cont de aceste deziderate şi a adoptat o hotărâre bazată pe materialul probator administrat şi legislaţia în vigoare.

Aşadar, din materialul probator al cauzei rezultă că, la 02.01.2019 ***** şi ***** au încheiat contractul de locațiune nr. 242.

Conform pct. 2.1 al contractului, părțile au stabilit că obiectul contractului îl constituie transmiterea în posesiune și folosință temporară, cu plată, fără dreptul de privatizare, a unei porțiunii din suprafața amenajată în mărime de 6,86 m2, pentru desfășurarea activității de comerț pe teritoriul filialei Sud-Vest a *****, de pe adresa: municipiul *****. (f.d. 8-10)

Potrivit pct. 3.1. al contractului de locațiune nr. 242 din 02.01.2019, cuantumul chiriei s-a stabilit în mărime de 1 392,41 de lei pentru o lună. Cuantumul chiriei nu include taxa pentru valoarea adăugată. Taxa pentru valoarea adăugată de 20 % constituind 278,48 de lei, în total cuantumul chiriei lunare a fost stabilit în mărime de 1 670,89 de lei. (f.d.8)

La rândul său, pct. 3.3 din contractul menționat prevede că, chiria se achită lunar până la data de 20 a următoarei luni.

În baza Actului de predare-primire, ***** a predat şi ***** a primit în locațiune suprafața de 6,86 m2, la filiala Sud-Vest a *****, pentru desfășurarea activității de comerț. (f.d. 11)

Este cert că, prin Acordul adițional nr. 2 din 02.01.2019, pct. 3.1 din contractul de locațiune a fost modificat după cum urmează: cuantumul chiriei se stabilește în mărime de 1 944,27 de lei pentru o lună. Cuantumul chiriei nu include taxa pe valoare adăugată. Taxa pe valoare adăugată 20 % constituind 388,85 de lei, iar în total cuantumul chiriei lunare a fost stabilit în mărime de 2 333,12 de lei. (f.d.13)

Iar, prin Acordul adițional nr. 3 din 01.01.2020 la contractul de locațiune nr. 242 din 02.01.2019, a fost modificat pct.2.2 din contract și anume: termenul contractului de locațiune se stabilește de la 01.01.2020 până la 31.12.2020 (f.d.14).

La fel, instanța de apel reține că, ***** s-a obligat prin contractul de locațiune nr. 242 din 02.01.2019, clauzele căruia au fost modificate prin acordurile din 01.04.2019, 01.11.2019, 01.01.2020 să transmită ***** suprafața amenajată în mărime de 6,86 m2 pentru desfășurarea activității de comerț pe teritoriul filialei Sud-Vest a *****, de pe adresa municipiul *****, iar ***** s-a obligat să preia spațiul și să plătească chirie lunar.

Mai mult ca atât, părțile au stabilit la pct. 3.3. din contract că, chiria se achită până la data de 20 a următoarei luni, iar la pct. 3.4., părțile au ajuns la înțelegerea că facturile fiscale se emit de locator până la data de 15 a lunii următoare. Locatarul se obligă să le ridice personal de la sediul sau filiala locatorului. În cazul în care locatarul nu se va prezenta să ridice factura fiscală la data la care plata chiriei devine scadentă, conform pct. 3.3. al contractului, factura va fi opozabilă locatarului, chiar dacă nu i-a fost comunicată sau nu a fost ridicată de către locatar.

De altfel, prin actul de primire-predare în locațiune/chirie se confirmă faptul că, la locatorul și-a executat obligația asumată prin contractual de locațiune nr. 242 din 02.01.2019.

Este notabil și faptul că, ***** prin darea în locațiune a încăperilor nelocuibile – obiectele contractului menționat supra, și-a îndeplinit toate obligațiile asumate față de pârâta *****, pe când ultima, fiind obligată să plătească plata pentru locațiunea încăperilor date, nu și-a executat obligațiile în conformitate cu condițiile contractului, acumulând o datoriei în mărime de 17 181,07 de lei, pentru perioada decembrie 2020 – 30.06.2020.

Conform calculului anexat de *****, pentru plata locațiunii suprafeței amenajate în mărime de 6,86 m2 pentru desfășurarea activității de comerț pe teritoriul filialei Sud-Vest a *****, de pe adresa municipiul *****, ***** a acumulat o datorie în mărime de 17 181,07 de lei.

Respectiv, ***** a expediat în adresa ***** somația de plată din 24.05.2021, prin care a solicitat achitarea datoriei scadente în cuantum de 12 432,53 de lei, în termen de 14 zile. S-a notificat locatarul că prezenta sumă nu conține penalități/dobânzi de întârziere și alte prejudicii, care pot fi solicitate ulterior, în caz de neplată în termenul indicat. Totodată, pârâta a fost informată despre faptul, că în cazul ignorării solicitărilor înaintate, va fi deconectată de la energia termică, pentru a nu se admite continuarea prejudicierii (f.d. 15-17), însă sumația a fost lăsată fără răspuns.

Aceste împrejurări au servit temei pentru ***** să depună prezenta cerere de chemare în judecată.

Fiind învestită cu judecarea cauzei în fond, prima instanţă a admis integral acțiunea depusă de SRL „Gările Auto Moderne”.

Exprimându-şi dezacordul cu soluţia primei instanţe, ***** a contestat-o cu apel, invocând argumentele enunţate supra.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău verificând legalitatea și temeinicia hotărârii primei instanțe în raport cu prevederile art. 238-241 ale Codului de procedură civilă, constată că, dispozițiile procedurale evocate supra au fost respectate, astfel, instanța de fond a dat o apreciere corectă raportului juridic stabilit între părți, a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei, concluziile instanței de fond expuse în hotărâre fiind în corespundere cu probele administrate, iar normele de drept material au fost aplicate corect.

Conform art.7 alin. (1)-(4) Cod civil, legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare. Legea nouă este aplicabilă

situaţiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare. De la data intrării în vigoare a legii noi, efectele legii vechi încetează, cu excepţia cazurilor în care legea nouă prevede altfel. În cazul situaţiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura şi întinderea drepturilor şi obligaţiilor părţilor, precum şi orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel.

Prin prisma normei sus citate rezultă că, litigiului dedus judecăţii îi sunt aplicabile atât dispoziţiile Codului civil, în versiunea de după modernizare 01.03.2019, or, raportul juridic între părți era în curs de realizare la momentul intrării în vigoare a noii legi.

Norma cuprinsă la art. 774 alin. (1) și (3) Cod civil reglementează că, în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face. Prestaţia trebuie să fie posibilă şi determinată sau determinabilă, să nu contravină legii, ordinii publice şi bunelor moravuri.

Conform 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.

În acord cu art. 858 alin. (1) - (2) Cod civil, temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

Prin prisma art. 1251 Codul civil, prin contractul de locaţiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părţi (locatar) un bun determinat individual în folosinţă temporară sau în folosinţă şi posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.

Astfel, prin prisma normelor juridice enunțate, instanța de apel reține că, ***** nici la examinarea cauzei în prima instanță, nici în ordine de apel, nu a prezentat probe verosimile, care să confirme că, și-a executat obligațiile asumate prin contractul de locațiune încheiat cu *****.

Or, înscrisurile prezentate în fața instanței de apel, ignorând de a prezenta poziția și actele probatorii în fața primei instanțe, nu sunt relevante, aceasta deoarece vizează raporturile juridice între *****, organele fiscale și autoritățile publice locale, precum și evidența contabilă a societății, care nu pot avea efecte și asupra raporturilor juridice cu *****.

La acest segment, instanța de apel reține că, ***** nu a fost informată de ***** despre faptul închiderii subdiviziunii Ghereta de pe șos. Hîncești 145.

Respectiv, Colegiul judiciar va aprecia ca fiind rațională constatarea instanței ierarhic inferioare că, ***** nu și-a executat în mod corespunzător, cu bună-credință, la locul și termenul stabilit obligația asumată prin contractul de locațiune nr. 242 din 02.01.2019, considerent din care justificat prima instanță a admis pretenția cu privire la încasarea datoriei pentru locațiune în mărime de 17 181,07

de lei, iar argumentele în acest sens, aduse în apel, sunt lipsite de substanță și contravin celor constatate. Or, executarea obligației ***** privind plata prețului pentru locațiune nu a fost executată.

Suplimentar, instanța de apel conchide justificată concluzia instanței ierarhic inferioare și cu referire la admiterea pretenției cu privire la încasarea penalității în mărime de 9 603,17 de lei, reținând următoarele.

În virtutea art. 947 alin. (1) - (3), (5) Cod civil, clauza penală este o prevedere contractuală prin care părţile evaluează anticipat prejudiciul, stipulând că debitorul, în cazul neexecutării obligației, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun (penalitate). Penalitatea poate fi stipulată în mărime fixă sau sub forma unei cote din valoarea obligaţiei garantate prin clauza penală sau a părţii neexecutate, inclusiv sub forma unei dobânzi de întârziere. Debitorul nu este obligat să plătească penalitatea în cazul în care neexecutarea obligației este justificată.

În corespundere cu dispoziţiile art. 949 alin. (2) Cod civil, creditorul are dreptul să pretindă repararea prejudiciului în partea neacoperită prin penalitate (clauză penală inclusivă). În cazurile prevăzute de lege sau contract, creditorul poate cere sau despăgubiri, sau penalitate (clauză penală alternativă), poate cere repararea prejudiciului peste penalitate (clauză penală punitivă) sau poate cere doar penalitate (clauză penală exclusivă). Alin. (3) stabilește că, în cazul în care a primit executarea, creditorul poate cere plata penalității numai dacă și-a rezervat expres acest drept la primirea executării.

La rândul său, art. 942 alin. (4) Cod civil stipulează că, în cazul în care s-a stipulat o clauză penală, creditorul poate să ceară, la alegere, fie dobânda de întârziere calculată conform dispozițiilor prezentului articol, fie penalitatea pentru întârziere.

S-a stabilit indubitabil că, conform pct. 3.8 din contractul de locațiune nr. 242 din 02.01.2019, părțile au convenit că, în cazul neachitării chiriei în termenul prevăzut în pct. 3.3, precum și neachitării plăților pentru serviciile comunale până la data de 20 a următoarei luni, se aplică penalitate în mărime de 0,5 % din suma plății neachitate pentru fiecare zi de întârziere.

Respectiv, se denotă că, ***** i-a fost cauzat un prejudiciu, fiind aplicabile prevederile legale cu privire la clauza penală în coroborare cu clauza penală contractuală prevăzută în contract. Or, în atare circumstanțe de fapt, analizând întregul material probator administrat în cauză prin prisma normelor de drept enunțate și a argumentelor invocate de către reclamantă/intimată, instanța de apel consideră că în cazul dedus judecății s-a constatat prezenţa condiţiilor acestor norme pentru admiterea pretenției, cu încasarea sumei penalității n mărime de 9 603,17 de lei.

Ca urmare, fiind admisă pretenţia de bază privind încasarea datoriei și a penalității, întemeiat a fost admisă şi pretenţia privind compensarea cheltuielilor de judecată, în baza art. 86 alin. (2) şi 94 alin. (1) ale Codului de procedură civilă şi încasarea de la ***** în beneficiul ***** a cheltuielilor de judecată formate din taxa de stat în mărime de 803,50 de lei, achitată la depunerea acțiunii.

Având în susţinere raţionamentele expuse, Colegiul conchide că, instanţa de fond corect şi întemeiat a dispus admiterea acţiunii, cu încasarea datoriei, penalităţii şi a cheltuielilor de judecată în mărime totală de 27 587,74 de lei.

Instanța de apel nu se va expune asupra legalității hotărârii în partea pretenției cu privire la evacuarea bunurilor *****, deoarece prin cererea de apel ultima nu a invocat dezacordul cu aceasta.

În condiţiile enunţate, Colegiul civil reţine că, instanţa de fond corect şi întemeiat a admis acțiunea *****, or, de către apelant nu au fost prezentate careva probe noi în raport cu intimat, apelul fiind motivat doar pe probe ce vizează legătura cu alte autorități ale statului.

Sintetizând cele relatate, instanța de apel conchide că hotărârea judecătorească contestată este adoptată în limitele competenţei, cu aplicarea corectă a legii materiale care guvernează raportul juridic litigios.

Drept urmare, Colegiul decelează că, ***** nu a invocat niciun argument plauzibil în vederea justificării ilegalităţii hotărârii instanţei de fond, iar argumentele înserate în apel sunt declarative, lipsite de conţinut şi evidenţiază simplul fapt al dezacordului apelantului cu soluţia dată de instanţei inferioare, precum şi lipsa temeiurilor legale de declarare a apelului. Or, este cert că, ***** nu a informat și nu expediat cerere, prin care să indice asupra inactivității subdiviziunii acesteia și încetarea efectelor contractului de locațiune, cu Acordurile adiționale la acesta, iar simplul fapt că, a informat organul fiscal și alte autorități despre aceasta, nu poate fi extrapolat la relațiile de drept întreprinderii cu *****.

Alte argumente invocate de apelantă, în susţinerea poziţiei sale, nu pot fi reţinute de către instanţa de apel, deoarece se combat cu cele invocate supra şi se bazează pe circumstanţele care au fost constatate şi elucidate pe deplin de instanţa ierarhic inferioară în baza cumulului de probe administrat.

Colegiul civil accentuează că, în cadrul judecării cauzei civile, prima instanţă a creat participanţilor la proces condiţii obiective şi echitabile, pentru exercitarea drepturilor şi obligaţiunilor procedurale, fapt ce se încadrează în asigurarea părţilor dreptului la un proces echitabil, garantat şi asigurat prin art. 6§1 CEDO. Or, ***** recepționând încheierea instanței și cererea de chemare în judecată, nu și-a valorificat dreptul său de a-și expune poziția și a prezenta probe.

Curtea Europeană, cu referire la art. 6§1 CEDO, aminteşte că, potrivit jurisprudenţei sale constante, hotărârile judecătoreşti trebuie motivate astfel încât să indice de o manieră suficientă motivele pe care se fondează.

Implicit, instanţa de apel a punctat doar motivele decisive pentru soluţionarea prezentei cauze, ceea ce este admisibil prin prisma jurisprudenţei CtEDO (*a se vedea cauza García Ruiz vs Spania (Marea Cameră), 21 ianuarie 1999, parag. 26; Moreira Ferreira vs Portugalia (nr. 2) (Marea Cameră); 11 iulie 2017, parag. 84*).

Față de cele ce preced și având în vedere faptul că, hotărârea primei instanțe este întemeiată și legală, iar criticele formulate în apel sunt nejustificate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău ajunge la concluzia de a respinge apelul și de a menține hotărârea primei instanțe.

Pe cale de consecinţă, Colegiul judiciar precizează netemeinicia în ansamblu a cererii de apel declarate, dat fiind faptul că, în susţinerea acesteia, apelanta nu a adus niciun argument plauzibil, motivându-şi cererea de apel doar pe probe ce vizează legătura cu alte autorități ale statului, nu și în raport cu *****. Or, apelul este continuarea fondului, astfel, apelantul urma să administreze probe, să anexeze acte şi alt material probator care ar răsturna soluţia instanţei de fond, acţiuni care la caz, nu au fost întreprinse de către apelant, astfel, se constată formalitatea cererii de apel.

În cumulul celor expuse, instanţa de apel concluzionează că, apelanta nu a prezentat argumente verosimile şi admisibile în combaterea soluţiei adoptate de prima instanţă.

Ca urmare, în lipsa unor argumente coerente şi convingătoare, precum şi a unui suport probator de natură să răstoarne soluţia adoptată pe caz, Colegiul conchide că, instanţa de fond a elucidat pe deplin circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei, a oferit apreciere justă probelor administrate şi a aplicat corect normele de drept material şi procedural, hotărârea fiind în concordanţă cu art. 239-240 din Codul de procedură civilă.

Finalmente, având în vedere că, hotărârea primei instanţe este justificată, iar aserţiunile invocate de către apelant sunt nefondate şi combătute integral prin constatările expuse supra, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat şi a menţine hotărârea primei instanţe.

În conformitate cu art. 385 lit. a), art. 389-390, art. 394 din Codul de procedură civilă, Colegiul civil al Curții de Apel Chișinău,-

DECIDE:

Se respinge apelul declarat de *****.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 14 aprilie 2022, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de ***** către ***** cu privire la încasarea datoriei, a penalității și compensarea 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.

Președintele completului Anatol Pahopol

Judecători Ala Malîi

Victoria Sîrbu