Prima instanţă: Judecătoria Chişinău, sediul Rîșcani (jud. Gheorghe Stratulat)
Dosarul nr. 2ac-422/24
(2-22161896-02-2ac-17062024)

D E C I Z I E

22 ianuarie 2025 mun. Chişinău

Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru în componenţa:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Ana Panov
Judecătorii Natalia Mămăligă și Ala Malîi
Grefier Iulius Șpac

examinând în ordine de apel, în şedinţă publică, cererea de apel declarată de apelanta SRL"SPADHAUSEN TELECOM", reprezentată de avocatul Andrei Baș, împotriva hotărârii Judecătoriei Chişinău, sediul Rîșcani din 22 februarie 2024, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL"SPADHAUSEN TELECOM" împotriva SRL"LEMN COMERȚ" privind rezoluțiunea contractului și încasarea sumei cu titlu de prestații, și la acțiunea reconvențională depusă de SRL"LEMN COMERȚ" împotriva SRL"SPADHAUSEN TELECOM" privind încasarea sumei prejudiciului și a plăților contractuale,-

a c o n s t a t a t:

Pretenţiile reclamantului:

1. La 4 noiembrie 2022, SRL"SPADHAUSEN TELECOM" a depus cererea de chemare în judecată împotriva SRL"LEMN COMERȚ" privind rezoluțiunea contractului și încasarea sumei cu titlu de prestații.

În motivarea cererii de chemare în judecată, a indicat că la 4 mai 2018, a fost încheiat contractul de locațiune nr. 2/2018 între SRL"LEMN COMERȚ" (locator) și SRL"SPADHAUSEN TELECOM" (locatar), cu o durată de 24 luni. Obiectul contractului de locațiune îl constituie transmiterea de către locator în folosință temporară locatarului a oficiului nr.11, cu suprafata de 77,5 m.p., amplasat la etajul 3, nivelul 4 al centrului comercial din *****. Părțile au stabilit plata lunară pentru locațiune echivalentul a 425 EUR, în lei moldovenești (MDL) conform cursului oficial BNM la momentul efectuării plății, inclusiv TVA.
Specifică faptul că părțile au stabilit de comun acord obligația locatarului de a plăti în favoarea locatorului, în avans, o plată de garanție în mărime de 3 luni de locațiune (1275 EUR). Potrivit pct. 4.3. din prezentul contract, plata de garanție se

va include în chiria lunară pentru prima lună de plată a locațiunii și în calitate de garanție pentru ultimele două luni de chirie a contractului.
Relevă că la 15 mai 2020, părțile de comun acord au decis prelungirea contractului de locațiune nr. 2/2018, pentru o perioadă nedeterminată, iar la 20 aprilie 2021 a fost încheiat un Acord adițional nr. 1, fiind parte componentă a contractului de locațiune nr. 2/2018 din 4 mai 2018, prin care a fost modificat pct.2.2 (oficiul nr. 1 cu suprafata de 197,0 amplasat la et. 2, nivelul 3 al imobilului din *****).
Notează că părțile au modificat pct. 3.2., astfel s-a stabilit un nou cuantum a locațiunii în valoarea de 1200 EUR, inclusiv TVA.
Afirmă că începând cu septembrie 2021, locatarul a început a reclama imposibilitatea utilizării bunului închiriat din cauza nefuncționării aparatului de aer condiționat.
Susține că începând cu perioada rece a anului 2021, locatarul notifica despre imposibilitatea utilizării spațiului închiriat din cauza temperaturii joase înregistrate, cu solicitarea de a înlătura neajunsurile.
Menționează că aceste neconformități au fost neîntrerupte, fapt ce îi perturba activitatea reclamantului, iar pârâtul nu a întreprins nici o măsură în vederea înlăturării neajunsurilor reclamate. La fel, lipsa aerului condiționat a fost resimțit începând cu vara anului curent, iar la nenumăratele solicitări către locator, acestea nu au fost auzite și nici satisfăcute, motiv pentru care reclamantul nu a putut folosi bunul închiriat în totalitate și conform destinației, fapt ce vine în contradicție cu obligațiunile contractuale ale pârâtului.
Evidențiază că, la 12 iulie 2022 în adresa locatorului a fost expediată declarația de rezoluțiune a contractului de locațiune nr. 2/2018 din 4 mai 2018, pe motiv de neexecutare esențială a obligațiilor contractuale, respectând termenul de 30 zile stabilit prin prezentul contract.
Punctează că la 12 august 2022, reclamantul s-a prezentat pentru semnarea actului de predare-primire a bunului închiriat, însă locatorul a refuzat neîntemeiat să primească bunul imobil de la locatar, fapt ce a generat necesitatea de a înainta acțiune în justiție privind rezoluțiunea contractului de locațiune şi încasarea sumei de 55009,28 lei cu titlu de garanţie financiară transferată pârâtului cât şi supraplata pentru locațiune pentru luna iunie 2022.

2. La 15 martie 2023, SRL”LEMN COMERȚ” a depus acțiune reconvențională împotriva SRL”SPADHAUSEN TELECOM” privind încasarea sumei prejudiciului și a plăților contractuale.

În motivarea acțiunii reconvenționale, a indicat că la 4 mai 2018 a fost încheiat contractul de locațiune nr. 2/2018 între SRL”LEMN COMERȚ” (locator) și SRL”SPADHAUSEN TELECOM” (locatar), acordul adițional din 20 aprilie 2021, conform căruia: pct. 2.2. - locatorul i-a transmis locatarului încăperea cu suprafața de 197,0 m.p. amplasată la etajul 2, nivelul 3 al imobilului Centru comercial din

*****; pct. 3.2 - chiria lunară pentru bunurile închiriate constituie echivalentul în lei a sumei de 1200 euro, inclusiv TVA; pct. 4.1-4.3 – în termen de 5 zile din data semnării contractului locatarul achită plata de locațiune pentru trei luni.
Relevă că prin derogare de la obligațiile contractuale, locatarul SRL"SPADHAUSEN TELECOM" a abandonat unilateral spațiul, în acest sens încălcând și obligația de notificare cu 30 zile înainte a locatorului.
Susține că în urma inspectării spațiului care urma a fi restituit de către locatarul SRL"SPADHAUSEN TELECOM", s-au depistat un șir de neajunsuri, înlăturarea cărora este de obligația locatarului SRL"SPADHAUSEN TELECOM".
Afirmă că conform devizului de cheltuieli eliberat de compania specializată în construcții SRL"Avalicons-Prim", costul reparației oficiului constituie 33913,00 lei, iar conform ofertei de restaurare a mesei pentru director, costul restaurării constituie 17460, 00 lei. Astfel prejudiciul adus de locatar spațiului constituie 51373 lei.
Punctează că până în prezent, spațiul închiriat nu a fost restituit de locatarul SRL"SPADHAUSEN TELECOM", iar conform pct. 9.8. din contractul nr. 2/2018, contractul se va considera reziliat din ziua semnării de ambele părți al actului de predare-primire al bunului închiriat de la Locatar la Locator.
Evidențiază că conform evidenței contabile și actului de verificare a decontărilor reciproce a SRL"LEMN COMERȚ", la data de 12 august 2022 SRL"LEMN COMERȚ" înregistrează față de SRL"SPADHAUSEN TELECOM", un avans pentru chirie în sumă de 9626,12 lei, echivalentul a sumei de 483,20 euro, conform cursului BNM la data de 12 august 2022 de 19921 lei. La data de 15 martie 2023, suma datoriei SRL"SPADHAUSEN TELECOM" pentru chirie constituie 8032,93 euro.
Indică, că acțiunile SRL"SPADHAUSEN TELECOM" se manifestă prin atitudine neglijentă față de obligațiile sale contractuale din care motive solicită admiterea integrală a acțiunii reconvenționale, încasarea de la SRL"SPADHAUSEN TELECOM", în beneficiul SRL"LEMN COMERȚ", a sumei de 51373 lei cu titlu de prejudiciu, a sumei de 8032,93 euro calculați în MDL conform cursului BNM la ziua emiterii hotărârii judecătorești, cu titlu de plăți contractuale și a cheltuielilor de judecată.

Poziţia instanţei de fond:

3. Prin hotărârea Judecătoriei Chişinău, sediul Rîșcani din 22 februarie 2024, s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de SRL"SPADHAUSEN TELECOM". S-a admis acțiunea reconvențională depusă de SRL"LEMN COMERȚ". S-a încasat de la SRL"SPADHAUSEN TELECOM", în beneficiul SRL"LEMN COMERȚ", suma de 51373 lei, cu

titlu de prejudiciu, suma de 8032,93 euro, conform cursului BNM, la data executării, cu titlu de plăți contractuale și taxa de stat de 6150,85 lei.

Solicitarea apelantului:

4. Nefiind de acord cu hotărârea instanței de fond, la 1 martie 2024, apelanta SRL"SPADHAUSEN TELECOM", a declarat apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătoriei Chişinău, sediul Rîşcani din 22 februarie 2024, solicitând admiterea cererii de apel, casarea integrală a hotărârii, cu emiterea unei noi hotărâri.
5. Potrivit fișei de repartizare a dosarului, cauza civilă a fost repartizată spre examinare în ordine de apel, judecătorului Ana Panov în mod automat-aleatoriu pe data de 17 iunie 2024.
6. Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 26 iunie 2024, nu s-a dat curs cererii de apel depusă de apelanta SRL"SPADHAUSEN TELECOM". S-a acordat apelantei un termen de 10 zile din momentul recepționării încheierii, pentru prezentarea apelului motivat, cu indicarea motivelor de fapt şi de drept pe care se întemeiază apelul, a probelor invocate în susținerea apelului, a dovezii de plată a taxei de stat în mărime de 6632,00 lei și a dovezii de plată a taxei de timbru în mărime de 200,00 lei.
7. La 2 iulie 2024 prin intermediul oficiului poștal, apelanta SRL"SPADHAUSEN TELECOM" a prezentat cererea de apel motivată, dovada de plată a taxei de stat în mărime de 5230,00 lei și a taxei de timbru în mărime de 200,00 lei, ulterior la 17 iulie 2024 prezentând și diferența taxei de stat în mărime de 1402,00 lei, înlăturând în termen neajunsurile cererii de apel, dat fiind faptul că încheierea Curții de Apel Chișinău din 26 iunie 2024 prin care nu s-a dat curs cererii de apel, a fost recepționată la 15 iulie 2024, fapt confirmat prin extrasul de pe poșta electronică.
8. Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 17 iulie 2024, s-a acceptat spre examinare cererea de apel declarată de apelanta SRL"SPADHAUSEN TELECOM".

Argumentele părților:

9. În motivarea apelului s-a indicat, că nu este de acord cu hotărârea instanței de fond, o consideră ca fiind neîntemeiată, prin aplicarea eronată a normelor materiale şi aprecierea arbitrară a probelor anexate la dosar, fapt pentru care trebuie să fie casată.

Menționează că la 4 mai 2018, a fost încheiat contractul de locațiune între SRL"SPADHAUSEN TELECOM" (locatar) şi SRL"LEMN COMERȚ" (locator) pe o perioadă de 2 ani. Obiect al contractului este transmiterea în folosință

temporară a unui oficiu dintr-un centru comercial, aflat în proprietatea locatorului, amplasat pe *****.
Notează că ulterior, contractul a fost prelungit de comun acord la 15 mai 2020, fiind încheiat şi un acord adițional la 20 aprilie 2021, parte componentă a contractului, cu modificări în ceea ce ține de locul oficiului, prețul chiriei, în rest condițiile contractului încheiat la 4 mai 2018 au rămas neschimbate. Nefiind stabilit un termen, consideră în mod tacit că contractul a fost prelungit pe o perioadă nedeterminată.
Susține că începând cu septembrie 2021, locatarul a început să înștiințeze locatorul despre existența unui viciu material a bunului închiriat şi anume nefuncționarea aparatului de aer condiționat, fapt care perturba activitatea reclamantului şi făcea imposibilă folosirea în totalitate şi conform destinației a bunului în perioada mai caldă sau mai rece a anului. În pofida nenumăratelor notificări trimise continuu către locator în vederea înlăturării neajunsurilor, acesta nu a întreprins nici o măsură de combatere a viciului existent.
Precizează că potrivit pct. 6.4 din contractul de locațiune este prevăzută expres obligația locatorului de a contribui la crearea şi menținerea condițiilor prielnice de folosire de către locatar a bunurilor închiriate, precum şi de a nu tulbura exercitarea posesiei şi folosinței de către acesta. Astfel, era imposibil utilizarea bunului închiriat conform destinației din cauză că lipsesc condiții prielnice de folosire, acestea servind ca temei de neexecutare esențială a obligațiilor contractuale.
Notează că la 12 iulie 2022, în adresa locatorului SRL”LEMN COMERȚ” a fost trimisă o declarație unilaterală de rezoluțiune, pe motiv de neexecutare esențială a obligațiilor contractuale, fiind respectat termenul de 30 de zile, stabilit de contract în punctul 9.7.4. În această ordine de idei, menționează că ”punctul 60 din hotărâre” în care instanţa de judecată atestă că reclamantul SRL”SPADHAUSEN TELECOM”, nu are dreptul de a solicita constatarea faptului rezoluțiunii contractului de locațiune din 4 mai 2018, atâta timp cât nu există temei juridic de a pretinde satisfacerea acestuia, fapt ce face nevalabilă declarația de rezoluțiune a contractului”, este eronată, deoarece art. 1084, alin.(2) din Codul civil, prevede că una sau ambele părţi îşi pot rezerva în mod expres prin contract dreptul la rezoluțiune pentru neexecutarea obligațiilor, pentru alte motive sau chiar fără motiv. Mai mult, în punctul 9.7.3 lit. b), din contractul de locațiune încheiat între părţi, este prevăzut dreptul locatarului de a rezilia contractul în cazul descoperirii unor neajunsuri/vicii a bunului închiriat, care nu au putut fi depistate inițial şi care face imposibilă utilizarea acestuia în scopul prevăzut de contract. Deci, luând în considerare că, contractul în mod tacit a fost încheiat pe o durată nedeterminată, fiind cu executare succesivă, părțile pot înceta raportul contractual în orice moment când a apărut încălcarea sau la dorința acestora.

Consideră eronată constatarea instanţei precum că ”în temeiul rezoluțiunii contractului de locațiune, la materialele cauzei nu se atestă nici un act prin care să se confirme depistarea neconformității ce ține de temperatura optimă în încăperea închiriată”, deoarece în cazul unui contract încheiat pe o durată nedeterminată şi cu caracter succesiv, locatarul poate declara unilateral rezoluțiunea chiar şi fără a avea un oarecare motiv. Pe lângă aceasta, la dosar sunt anexate mai multe notificări din partea reclamantului prin care solicită pârâtului înlăturarea neajunsurilor şi poze care arată temperaturi neconforme timpului de vară în încăpere, de aproximativ 28 de grade Celsius. În general, temperatura optimă recomandată pe timp de vară în încăpere este de aproximativ 24-25 grade Celsius, iar pe timp de iarnă de 20-22 grade Celsius. Astfel, consideră neîntemeiată aprecierea instanţei cu privire la nepertinenţa probelor prezentate, or, plângerile repetate din același motiv, precum şi înaintarea prezentei acţiuni, duce la ideea că de fapt neconformitățile notificate nu erau înlăturate de pârât, iar viciul continua să persiste, ceea ce împiedică substanțial utilizarea spațiului închiriat. Mai mult, faptul că pârâtul înlătura neconformitățile de fiecare dată nu este dovedit, precum a reținut instanţa, acesta anexând la materialele cauzei doar contractul de prestări servicii din 25 aprilie 2021 încheiat între pârât şi compania (”LISMAR-VENT”SRL) care prestează servicii de asistență tehnică şi întreţinere a sistemelor de ventilație şi condiționare.
Afirmă că nu este de acord cu aprecierea instanței de fond precum că ”periodicitatea plângerilor demonstrează că la zi situația se remedia”, or, prin aprecierea dată, instanţa încalcă dreptul locatarului de a poseda şi folosi corespunzător bunul închiriat conform destinației, în baza legii şi a contractului.
Notează că potrivit punctului 6.4 din contractul de locațiune, locatorul este obligat să contribuie la crearea şi menținerea condițiilor prielnice de folosire de către locatar a bunului închiriat şi să nu tulbure exercitarea de către locatar a posesiei şi folosinței acestuia.
Consideră că existența permanentă a neconformităților din vina locatorului, care necesită remedierea la zi, tulbură dreptul exclusiv a locatarului de a poseda şi folosi bunul conform destinației.
Afirmă că nu este de acord nici cu constatarea instanței de fond, precum că ”la materialele cauzei nu se atestă nici un act care să confirme predarea bunului imobil, condiție obligatorie a cerinței rezoluțiunii, achitarea retribuțiilor pentru folosirea spațiului locativ, precum şi semnarea deciziei de rezoluțiune de către ambele părţi”, or, la 12 iulie 2022, reclamantul a trimis în adresa pârâtului declarația de rezoluțiune şi a stabilit restituirea bunului închiriat pentru data de 12 august 2022. La prezentarea Viorică Botnari, persoană împuternicită prin procură de către reclamant pentru a semna şi a restitui bunul închiriat, partea pârâtă a refuzat să semneze actul de predare-primire. Astfel, luând în considerare faptul că, reclamantul a dorit să execute obligația de predare-primire a bunului imobil, iar

pârâtul nu şi-a onorat obligația de primire, a înaintat prezenta acțiune privind rezoluțiunea contractului de locațiune, încasarea sumei de 55009,28 lei cu titlu de garanţie financiară transferată pârâtului cât şi supraplata pentru locațiune pentru luna iunie 2022.
Notează că în ceea ce ține de achitarea retribuțiilor pentru folosirea spațiului locativ, pârâtul la data de 15 august 2022 a trimis în adresa reclamantului o notificare prin care a cerut înlăturarea deficiențelor la bunul închiriat, înregistrând cheltuieli nerezonabile, de 51373 lei, ce depășesc uzura naturală şi firească a bunului închiriat timp de 4 ani. În această sumă a fost încadrată reparația în oficiu şi restaurarea mesei directorului.
Evidențiază că în acord cu prevederile articolelor 1084, 1264, 1265 din Codul civil, ca urmare a neexecutării obligațiilor, reclamantul a trimis în adresa pârâtului o declarație de rezoluțiune. Fiind un act juridic unilateral, acesta nu necesită manifestarea acordului de către cealaltă parte pentru a produce efecte juridice.
Consideră eronată aprecierea instanței de fond precum că ”plata de garanţie în sumă de 53009,28 lei solicitată de reclamant nu se restituie locatarului în cazul neexecutării de către acesta a condițiilor contractuale”, or, reclamantul şi-a onorat obligaţiile contractuale de chirie, iar declarația de rezoluțiune a fost înaintată din culpa locatorului, ca urmare a neînlăturării de către acesta a viciului material care făcea imposibilă folosirea bunului. Mai mult, conform art. 926 din Codul civil, prin efectul rezoluțiunii, o parte contractantă (beneficiarul) care a primit vreo prestație prin executarea obligațiilor de către cealaltă parte contractantă în temeiul contractului supus rezoluțiunii sau al tranșei contractului supusă rezoluțiunii este obligată să i-o restituie. Or, potrivit alin.(2) al aceluiași articol, dacă prestația a constat în plata unei sume de bani, suma primită trebuie restituită.
Afirmă că instanța de fond eronat a considerat justificată încasarea sumei, cu titlu de plăţi contractuale de la SRL”SPADHAUSEN TELECOM”, în mărime de 8032,93 euro în beneficiul SRL”LEMN COMERȚ”, în perioada 13 august 2022 - 15 martie 2023, or, în baza declarației de rezoluțiune din 12 iulie 2022, contractul încetează la data de 12 august 2022.
Punctează că conform art. 921 alin. (3) din Codul civil, în cazul în care, în termenul acordat în notificarea de rezoluțiune debitorul nu execută obligaţiile contractuale invocate, rezoluțiunea operează, fără vreo altă declarație, la expirarea respectivului termen. Respectiv, pârâtul nu a înlăturat neajunsurile indicate în declarație, fapt ce a generat încetarea contractului la expirarea termenului invocat în notificarea de rezoluțiune. În ceea ce ține de actului de predare-primire a bunului închiriat acesta nu a fost semnat din culpa locatorului, prin refuzul acestuia.
Prin urmare, solicită admiterea cererii de apel, casarea hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acţiunii reconvenționale depuse de SRL”LEMN COMERȚ” şi admiterea pretențiilor din cererea de chemare în

judecată depusă de SRL”SPADHAUSEN TELECOM” privind rezoluțiunea contractului, încasarea sumei de 55009,28 lei cu titlu de garanţie financiară care a fost trimisă pârâtului la încheierea constructului, cât și supraplata pentru locațiune, luna iunie 2022.

10. În şedinţa judiciară, apelanta SRL”SPADHAUSEN TELECOM”, reprezentată de administratorul Spadoni Elia Fiumalbo Tino și avocatul Andrei Baș, au solicitat admiterea cererii de apel cu motivele de fapt și de drept invocate în instrumentul de atac.

Intimata SRL”LEMN COMERȚ”, reprezentată de Rodica Plăcintă, în baza procurii nr. 26 din 26 iunie 2024, în ședința instanței de apel, a solicitat respingerea cererii de apel, cu menținerea în vigoare a hotărârii instanței de fond, reiterând integral argumentele expuse în referință.

Aprecierea instanţei de apel:

11. Audiind participanții la proces, analizând şi studiind materialele pricinii, Colegiul consideră necesar de a admite apelul declarat de apelanta SRL”SPADHAUSEN TELECOM”, reprezentată de avocatul Andrei Baș, a casa hotărârea Judecătoriei Chişinău, sediul Rîșcani din 22 februarie 2024, cu emiterea unei noi hotărâri, din următoarele considerente.
12. În conformitate cu art. 362 alin. (1) din Codul de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel, apelanta respectând acest termen.
13. În conformitate cu art. 385 lit. c) din Codul de procedură civilă, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul şi să caseze integral sau parţial hotărârea primei instanţe, emițând o nouă hotărâre.
14. În temeiul art. 386 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, hotărârea primei instanțe se casează sau se modifică de instanţa de apel, dacă concluziile expuse în hotărâre sunt în contradicție cu circumstanţele pricinii.
15. Articolul 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, 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.
16. În temeiul art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea acţiunii.
17. În conformitate cu prevederile art. 373 alin. (1), (2), (5) din Codul 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 privește constatarea circumstanțelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă.

18. Colegiul Civil reține că instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reţinându-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligația 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 9 decembrie 1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29 mai 1997 §43*).
19. Potrivit recomandărilor avizului nr. 11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenţia Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătoreşti, 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.
20. Instanţa de apel menționează că art. 6 din Convenţia Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul justiţiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligației instanţelor de judecată de a-şi argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanţelor pricinii. 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.
21. În opinia Colegiului, prima instanță, nu a ținut cont de aceste deziderate, nu a dat eficiență deplină tuturor circumstanțelor cauzei și înscrisurilor prezentate, fapt ce a condus la adoptarea hotărârii, care nu este bazată pe fundament temeinic și materialul probator administrat.
22. Din suportul probatoriu prezent la materialele cauzei rezultă că la 4 mai 2018, a fost încheiat Contractul de locațiune nr. 2/2018, între SRL”LEMN COMERȚ”, în calitate de locator și SRL”SPADHAUSEN TELECOM”, în calitate de locatar (f.d.10-12).
23. Potrivit pct. 2.2 din contractul de locațiune nr.2/2018 din 4 mai 2018, obiectul contractului este oficiul nr. 11, cu suprafața de 77,5 m.p., amplasat la etajul 3, nivelul 4 al imobilului centru comercial din *****.
24. Potrivit pct. 3.2 din contractul nominalizat, chiria lunară pentru bunul închiriat și anume oficiul nr. 11 reprezintă echivalentul a 425,00 euro, în lei moldovenești inclusiv TVA.
25. Potrivit Acordului adițional nr. 1 din 20 aprilie 2021 s-a modificat pct. 2.2. din contractul de locațiune, având următorul conținut: locatorul transmite

oficiul nr. 1 cu suprafața de 197,0 m.p., amplasat la etajul 2, nivelul 3 al imobilului Centru comercial din *****, și pct. 3.2 din contractul de locațiune nr. 2/2018 din 4 mai 2018 având următorul conținut: chiria lunară pentru bunul închiriat oficiul nr. 1 echivalentul în lei moldovenești a sumei de 1200 euro, inclusiv TVA.

26. Invocând că începând cu septembrie 2021, nu funcționa aparatul de aer condiționat, SRL"SPADHAUSEN TELECOM" a început a reclama imposibilitatea utilizării bunului închiriat.
27. La 12 iulie 2022 în adresa locatorului SRL"LEMN COMERȚ", a fost expediată declarația de rezoluțiune a contractului de locațiune nr. 2/2018 din 4 mai 2018, pe motiv de neexecutare esențială a obligațiilor contractuale, însă la 12 august 2022, locatorul SRL"LEMN COMERȚ" a refuzat să primească bunul imobil de la locatar.
28. Prin urmare, la 4 noiembrie 2022, SRL"SPADHAUSEN TELECOM" a depus cererea de chemare în judecată împotriva SRL"LEMN COMERȚ" privind rezoluțiunea contractului și încasarea sumei de 55009,28 lei cu titlu de garanţie financiară transferată SRL"LEMN COMERȚ" cât şi supraplata pentru locațiune pentru luna iunie 2022.
29. Ulterior, la 15 martie 2023, SRL"LEMN COMERȚ" a depus acțiune reconvențională împotriva SRL"SPADHAUSEN TELECOM" privind încasarea sumei prejudiciului și a plăților contractuale.
30. Iar prin hotărârea Judecătoriei Chişinău, sediul Rîșcani din 22 februarie 2024, s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de SRL"SPADHAUSEN TELECOM". S-a admis acțiunea reconvențională depusă de SRL"LEMN COMERȚ". S-a încasat de la SRL"SPADHAUSEN TELECOM", în beneficiul SRL"LEMN COMERȚ", suma de 51373 lei, cu titlu de prejudiciu, suma de 8032,93 euro, conform cursului BNM, la data executării, cu titlu de plăți contractuale și taxa de stat de 6150,85 lei.
31. Nefiind de acord cu hotărârea instanței de fond, apelanta SRL"SPADHAUSEN TELECOM", a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chişinău, sediul Rîșcani din 22 februarie 2024, solicitând admiterea cererii de apel, casarea integrală a hotărârii, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii reconvenționale depuse de SRL"LEMN COMERȚ" şi admiterea pretențiilor din cererea de chemare în judecată depusă de SRL"SPADHAUSEN TELECOM" privind rezoluțiunea contractului, încasarea sumei de 55009,28 lei cu titlu de garanţie financiară care a fost trimisă pârâtului la încheierea constructului, cât și supraplata pentru locațiune, luna iunie 2022.
32. Verificând legalitatea şi temeinicia hotărârii instanței ierarhic inferioare în raport cu criticele formulate în cererea de apel şi materialul probator, Colegiul

civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru conchide că soluția instanţei de fond cu privire la respingerea acțiunii depusă de SRL”SPADHAUSEN TELECOM” și admiterea acțiunii reconvenționale depusă de SRL”LEMN COMERȚ”, este una incorectă, rezultată din aprecierea incorectă a materialului probator şi interpretarea eronată a normelor de drept material.

33. Cadrul legal speței sunt prevederile art. 5 alin. (1) din Codul de procedură civilă, potrivit căruia orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime.
34. Conform prevederilor art. 9 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă, instanței judecătorești îi revine un rol diriguitor în organizarea și desfășurarea procesului, ale cărui limite și al cărui conținut sânt stabilite de prezentul cod și de alte legi.
35. Conform prevederilor art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.
36. Conform prevederilor art. 901 alin. (1) lit. d) din Codul civil, atunci când, fără justificare, debitorul nu îşi execută obligația, creditorul poate, în condițiile legii şi, după caz, ale contractului, la alegerea sa: d) să recurgă la rezoluţiunea contractului.
37. Conform prevederilor art. 915 din Codul civil, rezoluţiunea pentru neexecutare are loc când se întemeiază pe dispoziţiile art.916, 917, 918 sau 919, precum şi cînd se întemeiază pe un alt caz de neexecutare a obligaţiei contractuale pentru care legea sau contractul acordă creditorului dreptul la rezoluţiune.
38. Conform prevederilor art. 916 alin. (1) din Codul civil, creditorul are dreptul la rezoluţiune dacă neexecutarea de către debitor a obligaţiei contractuale este esenţială. Alin. (2) prevede că neexecutarea obligaţiei contractuale este esenţială în unul dintre următoarele cazuri: a) ea privează în mod substanţial creditorul de ceea ce se putea aştepta în baza contractului, în raport cu întregul raport contractual sau tranşa supusă rezoluţiunii, cu excepţia cazului în care la momentul încheierii contractului debitorul nu a prevăzut şi nici nu putea să prevadă în mod rezonabil acel rezultat; b) executarea întocmai a obligaţiei ţine de esenţa contractului; c) ea este intenţionată sau din culpă gravă; d) dă creditorului motiv să creadă că nu poate conta pe executarea din partea debitorului în viitor.
39. Conform prevederilor art. 921 alin. (1) din Codul civil, dreptul la rezoluţiune se exercită de către partea îndreptăţită prin declarație scrisă notificată celeilalte părţi contractante. Alin. (2) prevede că partea îndreptăţită, dacă

invocă un interes justificat, poate, în locul rezoluţiunii conform alin.(1), să ceară instanţei de judecată să declare rezoluţiunea prin hotărîre judecătorească. În condiţiile Codului de procedură civilă, partea îndreptăţită poate modifica acţiunea în declarare a rezoluţiunii într-o acţiune în executare silită a obligaţiei contractuale şi invers.

40. Conform prevederilor art. 926 alin. (1) din Codul civil, prin efectul rezoluţiunii o parte contractantă (beneficiarul) care a primit vreo prestaţie prin executarea obligaţiilor de către cealaltă parte contractantă în temeiul contractului supus rezoluţiunii sau al tranşei contractului supusă rezoluţiunii este obligată să i-o restituie. În cazul în care ambelor părţi contractante le revin obligaţii de restituire, obligaţiile sînt corelative. Alin. (2) prevede că dacă prestaţia a constat în plata unei sume de bani, suma primită trebuie restituită. Potrivit alin. (3), în măsura în care prestaţia (nefiind pecuniară) este transferabilă, ea trebuie restituită prin transfer. Alin. (4) prevede că dacă transferul ar putea cauza efort sau cheltuieli disproporţionate, prestaţia poate fi restituită prin plata valorii sale conform art.930. Potrivit alin. (5), în măsura în care prestaţia nu este transferabilă, ea trebuie restituită prin plata valorii sale conform art.930. Iar potrivit alin. (6) al aceluiași articol, obligaţia de restituire a unei prestaţii se extinde asupra oricăror fructe generate de prestaţie.
41. Conform prevederilor art. 1251 din 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.
42. Raportând la caz prevederile legale sus menționate, Colegiul constată că instanța de fond eronat a respins acțiunea depusă de SRL”SPADHAUSEN TELECOM” și a admis acțiunea reconvențională depusă de SRL”LEMN COMERȚ”.
43. Colegiul constată că la 4 mai 2018, între SRL”LEMN COMERȚ”, în calitate de locator și SRL”SPADHAUSEN TELECOM”, în calitate de locatar, a fost încheiat Contractul de locațiune nr. 2/2018, cu o durată de 24 luni (f.d.10-12).
44. Potrivit pct. 2.2 din contractul de locațiune nr.2/2018 din 4 mai 2018, obiectul contractului este oficiul nr. 11, cu suprafața de 77,5 m.p., amplasat la etajul 3, nivelul 4 al imobilului centru comercial din *****.
45. Potrivit pct. 3.2 din contractul nominalizat, chiria lunară pentru bunul închiriat și anume oficiul nr. 11 reprezintă echivalentul a 425,00 euro, în lei moldovenești inclusiv TVA.
46. Respectiv, părțile au stabilit de comun acord obligația locatarului de a plăti în favoarea locatorului, în avans, o plată de garanție în mărime de 3 luni de locațiune (1275 EUR).

47. Potrivit pct. 4.3. din prezentul contract, plata de garanție se va include în chiria lunară pentru prima lună de plată a locațiunii și în calitate de garanție pentru ultimele două luni de chirie a contractului.
48. La 15 mai 2020, părțile de comun acord au decis prelungirea contractului de locațiune nr. 2/2018, pentru o perioadă nedeterminată.
49. Ulterior, potrivit Acordului adițional nr. 1 din 20 aprilie 2021 (f.d.13), s-a modificat pct.2.2. din contractul de locațiune, având următorul conținut: locatorul transmite oficiul nr. 1 cu suprafața de 197,0 m.p., amplasat la etajul 2, nivelul 3 al imobilului Centru comercial din *****, și pct. 3.2 din contractul de locațiune nr. 2/2018 din 4 mai 2018 având următorul conținut: chiria lunară pentru bunul închiriat oficiul nr. 1 echivalentul în lei moldovenești a sumei de 1200 euro, inclusiv TVA.
50. Colegiul constată că SRL”SPADHAUSEN TELECOM”, începând cu septembrie 2021, a început a reclama imposibilitatea utilizării bunului închiriat din cauza nefuncționării aparatului de aer condiționat (f.d.14-25).
51. Conform pct. 9.7.3. din contractul de locațiune nr. 2/2018 din 4 mai 2018, Locatarul are dreptul să rezilieze anticipat contractul exclusiv în cazul în care:

a) bunurile închiriate, în virtutea unor circumstanțe pentru care Locatarul nu poartă răspundere, vor fi într-o stare inutilizabilă ca rezultat al survenirii forței majore;
b) în cazul descoperirii unor neajunsuri/vicii ale bunurilor închiriate, care nu au putut fi depistate inițial şi care face imposibilă utilizarea acestora în scopurile prevăzute în contract;
c) locatarul şi-a pierdut capacitatea de persoană juridică şi nu poate folosi bunurile închiriate;

52. Conform pct. 9.7.4. din contractul de locațiune menționat, în cazul pct. 9.7.3 lit.b) Locatarul va înștiința Locatorul cu 30 (treizeci) de zile înaintea rezilierii prezentului contract.
53. Colegiul atestă că la 12 iulie 2022, SRL”SPADHAUSEN TELECOM”, a expediat în adresa locatorului SRL”LEMN COMERȚ”, declarația de rezoluțiune a contractului de locațiune nr. 2/2018 din 4 mai 2018, pe motiv de neexecutare esențială a obligațiilor contractuale, respectând termenul de 30 zile stabilit prin prezentul contract.
54. Iar la 12 august 2022, locatorul SRL”LEMN COMERȚ” a refuzat să primească bunul imobil de la locatar.
55. Conform prevederilor art. 1254 alin. (3) din Codul civil, bunul este considerat liber de orice viciu material cînd are caracteristicile convenite. Bunul este liber de vicii materiale în cazul în care poate fi folosit conform destinaţiei stabilite în contract, dacă nu s-a convenit asupra unor anumite caracteristici, sau conform destinaţiei obişnuite a unor asemenea bunuri dacă nu s-a convenit asupra folosinţei.

56. Potrivit pct. 6.4 din contractul de locaţiune nr. 2/2018 din 4 mai 2018, este prevăzută expres obligația locatorului de a contribui la crearea şi menținerea condițiilor prielnice de folosire de către locatar a bunurilor închiriate, precum şi de a nu tulbura exercitarea posesiei şi folosinței de către acesta.
57. Respectiv, invocând imposibilitatea utilizării bunului închiriat conform destinației din cauza că lipsesc condiții prielnice de folosire, Colegiul constată că instanța de fond eronat a respins acțiunea depusă de SRL"SPADHAUSEN TELECOM", or, conform prevederilor art. 916 alin. (1) și (2) din Codul civil, creditorul are dreptul la rezoluţiune dacă neexecutarea de către debitor a obligaţiei contractuale este esenţială. Neexecutarea obligaţiei contractuale este esenţială în unul dintre următoarele cazuri: a) ea privează în mod substanţial creditorul de ceea ce se putea aştepta în baza contractului, în raport cu întregul raport contractual sau tranşa supusă rezoluţiunii, cu excepţia cazului în care la momentul încheierii contractului debitorul nu a prevăzut şi nici nu putea să prevadă în mod rezonabil acel rezultat; b) executarea întocmai a obligaţiei ţine de esenţa contractului; c) ea este intenţionată sau din culpă gravă; d) dă creditorului motiv să creadă că nu poate conta pe executarea din partea debitorului în viitor.
58. Colegiul apreciază ca fiind eronată aprecierea instanței de fond precum că SRL"SPADHAUSEN TELECOM", nu are dreptul de a solicita constatarea faptului rezoluţiunii contractului de locaţiune din 4 mai 2018, atâta timp cât nu există temei juridic de a pretinde satisfacerea acestuia, fapt ce face nevalabilă declarația de rezoluţiune a contractului, or, conform prevederilor art. 1084, alin.(2) din Codul civil, una sau ambele părţi îşi pot rezerva în mod expres prin contract dreptul la rezoluţiune pentru neexecutarea obligaţiilor, pentru alte motive sau fără motiv.
59. Mai mult, în punctul 9.7.3 lit. b), din contractul de locaţiune încheiat între părţi, este prevăzut dreptul locatarului de a rezilia contractul în cazul descoperirii unor neajunsuri/vicii a bunului închiriat, care nu au putut fi depistate inițial şi care face imposibilă utilizarea acestuia în scopul prevăzut de contract.
60. Respectiv, luând în considerare că contractul în mod tacit a fost încheiat pe o durată nedeterminată, fiind cu executare succesivă, părțile pot înceta raportul contractual în orice moment când a apărut încălcarea sau la dorința acestora.
61. Colegiul apreciază ca fiind eronată și aprecierea instanței de fond, precum că în temeiul rezoluţiunii contractului de locaţiune, la materialele cauzei nu se atestă nici un act prin care să se confirme depistarea neconformității ce ține de temperatura optimă în încăperea închiriată, or, în acord cu prevederile art. 1084, alin.(2) din Codul civil, în cazul unui contract încheiat pe o durată

nedeterminată şi cu caracter succesiv, locatarul poate declara unilateral rezoluţiunea chiar şi fără a avea un oarecare motiv.

62. Ba mai mult, la materialele cauzei au fost anexate mai multe notificări din partea reclamantei-apelante SRL”SPADHAUSEN TELECOM”, prin care ultima solicită SRL”LEMN COMERȚ”, înlăturarea neajunsurilor şi poze care arată temperaturi neconforme timpului de vară în încăpere, de aproximativ 28 de grade Celsius.
63. Colegiul apreciază ca fiind neîntemeiată constatarea instanței de fond cu privire la nepertinenţa probelor prezentate, or, plângerile repetate din același motiv, precum şi înaintarea prezentei acţiuni, confirmă că neconformitățile notificate nu erau înlăturate de SRL”LEMN COMERȚ”, iar viciul continua să persiste. Iar, faptul că SRL”LEMN COMERȚ” înlătura neconformitățile de fiecare dată, nu este dovedit, precum a reținut instanţa de fond, acesta anexând la materialele cauzei doar contractul de prestări servicii din 25 aprilie 2021 încheiat între SRL”LEMN COMERȚ” şi SRL”LISMAR-VENT” care prestează servicii de asistență tehnică şi întreţinere a sistemelor de ventilație şi condiționare.
64. Colegiul atestă că instanța de fond dispunând respingerea acțiunii depusă de SRL”SPADHAUSEN TELECOM”, eronat a reținut faptul că la materialele cauzei nu se atestă nici un act care să confirme predarea bunului imobil, condiție obligatorie a cerinței rezoluţiunii, achitarea retribuțiilor pentru folosirea spațiului locativ, precum şi semnarea deciziei de rezoluţiune de către ambele părţi, or, la caz, SRL”LEMN COMERȚ” a refuzat să semneze actul de predare-primire. Respectiv, ultimul nu şi-a onorat obligația de primire a bunului imobil, motiv din care a și fost înaintată prezenta acțiune de către SRL”SPADHAUSEN TELECOM”.
65. Distinct din cele constatate, Colegiul constată că instanța de fond eronat a dispus respingerea cererii de chemare în judecată depusă de SRL”SPADHAUSEN TELECOM”, or, ultima a prezentat probe în susținerea temeiniciei acțiunii depuse.
66. Prin urmare, Colegiul ajunge la concluzia privind admiterea cererii de apel declarată de apelanta SRL”SPADHAUSEN TELECOM”, casarea hotărârii Judecătoriei Chişinău, sediul Rîşcani din 22 februarie 2024, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii depusă de SRL”SPADHAUSEN TELECOM” și dispunerea spre încasare de la SRL”LEMN COMERȚ”, în beneficiul SRL”SPADHAUSEN TELECOM”, a sumei de 55009,28 lei cu titlu de prestații, în limita acțiunii depuse.
67. De apt suma este formată din : plata la 14.05.2018 a sumei de garanție 16 817,60 lei, la 20.04.2021 a sumei de garanție de 33 846,67 lei și suma de 38 191,68 lei achitați mai mult pentru supraplata pentru chirie la 21.06.2022, dar

care n-a fost folosită, în legătură cu părăsirea înainte de termen a imobilului luat în chirie, confirmat prin actul de verificare din 17.01.2025 , f.d. .

68. Concomitent, conform prevederilor art. 82 din Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.
69. Conform prevederilor art. 90 din Codul de procedură civilă, din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte: a) sumele plătite martorilor, interpreţilor, experţilor şi specialiştilor; b) cheltuielile de efectuare a cercetărilor la faţa locului; c) cheltuielile de înştiinţare şi chemare a părţilor în judecată; d) cheltuielile de transport şi de cazare suportate de părţi şi de alţi participanţi la proces în legătură cu prezentarea lor în instanţă; e) cheltuielile suportate de cetăţenii străini şi de apatrizi în legătură cu plata interpretului dacă tratatele internaţionale la care Republica Moldova este parte nu prevăd altfel; f) cheltuielile de căutare a pîrîtului; g) cheltuielile de efectuare a expertizei; h) cheltuielile de executare a actelor judiciare; i) cheltuielile de asistenţă juridică; j) cheltuielile de declarare a insolvabilităţii; k) compensaţiile pentru timpul de muncă pierdut; l) alte cheltuieli necesare, suportate de instanţă şi de participanţii la proces.
70. În corespundere cu prevederile art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pârâtului – proporţional părţii respinse din pretențiile reclamantului.
71. Conform prevederilor art.96 alin.(1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. Iar potrivit alin.(1^1) cheltuielile menţionate la alin.(1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.
72. În așa împrejurări, reținând dispozițiile sus menționate, în legătură cu faptul că cererea de apel urmează a fi admisă, cu casarea hotărârii instanței de fond, Colegiul va dispune încasarea de la SRL”LEMN COMERȚ”, în beneficiul SRL”SPADHAUSEN TELECOM”, suma de 1651,00 lei cu titlu de taxă de stat achitată la depunerea cererii de chemare în judecată, fapt confirmat prin ordinul de plată nr.888 din 18 octombrie 2022, suma de 6632,00 lei cu titlu de taxă de stat achitată la depunerea cererii de apel, fapt confirmat prin ordinul de plată nr. 309 din 2 iulie 2024 și nota de plată seria și numărul A 00133172687459 din 17 iulie 2024, suma de 8000,00 lei cu titlu de cheltuieli

de judecată pentru asistența juridică, fapt confirmat prin bonul de plată din 14 martie 2023 (f.d.75).

73. Distinct din cele constatate, Colegiul atestă netemeinicia acțiunii reconvenționale depusă de SRL”LEMN COMERȚ”, or, în susținerea acțiunii reconvenționale, ultima invocă faptul că de către SRL”SPADHAUSEN TELECOM” nu a fost respectat termenul de 30 zile stabilit în contractul părților, fapt ce nu corespunde adevărului, or, la materialele cauzei a fost anexată declarația de rezoluțiune a contractului de locațiune nr. 2/2018 din 4 mai 2018, adresată locatorului SRL”LEMN COMERȚ” la 12 iulie 2022. Respectiv fiind respectat termenul de 30 zile stabilit de părți în contract.
74. În aceeași ordine de idei, conform prevederilor art. 1265 alin. (1) din Codul civil, locatarul nu poartă răspundere pentru uzura normală a bunului închiriat dacă acesta a fost folosit potrivit destinaţiei şi în conformitate cu clauzele contractului. Iar potrivit alin. (2) al aceluiași articol, uzura normală presupune semnele obişnuite şi inevitabile ale unei folosinţe prudente însoţite de întreţinere corespunzătoare.
75. Respectiv, utilizarea bunului imobil închiriat timp de 4 ani, este de ordin natural și firesc ca bunurile locaționate să aibă o uzură normală.
76. Colegiul atestă că o altă solicitare a SRL”LEMN COMERȚ” în acțiunea reconvențională, este încasarea plății chiriei pentru perioada 13 august 2022 – 15 martie 2023, constituind suma de 8032,93 euro.
77. La acest compartiment, Colegiul punctează că declarația de rezoluțiune din 12 august 2022, reprezintă un act juridic unilateral, prin care se exercită un drept protestativ (dreptul la rezoluțiune), având ca efect stingerea raportului contractual supus rezoluțiunii.
78. Conform prevederilor art. 921 alin. (1) din Codul civil, dreptul la rezoluţiune se exercită de către partea îndreptăţită prin declaraţie scrisă notificată celeilalte părţi contractante.
79. Respectiv, declarația de rezoluțiune este supusă regulilor generale privind actele juridice unilaterale și este un act supus recepției, deci el nu produce efecte juridice și rezoluțiunea are loc din momentul recepției declarației de către cealaltă parte contractantă.
80. În aceeași ordine de idei, Colegiul atestă că la dosar, sunt anexate conversațiile dintre cele două părți, unde SRL”SPADHAUSEN TELECOM” a încercat de nenumărate ori să soluționeze prezenta problemă pe cale amiabilă, or, chiar și în declarația de rezoluțiune, administratorul SRL”SPADHAUSEN TELECOM”, menționează că plata pentru locațiune o garantează respectând condițiile contractuale, ceea ce denotă un comportament de bună-credință a locatarului, onorându-și obligațiile contractuale pe deplin.

81. Colegiul atestă că la materialele cauzei au fost anexate acte de verificare, ce demonstrează transferurile operate de SRL”SPADHAUSEN TELECOM” în beneficiul SRL”LEMN COMERȚ” privind plata locațiunii, iar careva restanță nu se atestă.
82. Distinct din cele constatate, Colegiul ajunge la concluzia privind admiterea cererii de apel declarată de apelanta SRL”SPADHAUSEN TELECOM”, casarea hotărârii Judecătoriei Chişinău, sediul Rîşcani din 22 februarie 2024, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere a cererii de chemare în judecată depusă de SRL”SPADHAUSEN TELECOM”, cu respingerea acțiunii reconvenționale depusă de SRL”LEMN COMERȚ”.
83. În final, Colegiul reiterează concluzia că instanța de fond incorect a adoptat soluția de respingere a acțiunii depusă de SRL”SPADHAUSEN TELECOM” și admitere a acțiunii reconvenționale depuse de SRL”LEMN COMERȚ”, hotărârea contravine cerinţelor art. 239 din Codul de procedură civilă, astfel că cererea de apel înaintată de apelanta SRL”SPADHAUSEN TELECOM”, urmează a fi admisă, fapt ce atrage după sine casarea hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi hotărâri.

În conformitate cu prevederile articolelor 385 lit. c), 389-390 din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău,-

D E C I D E:

Se admite cererea de apel declarată de apelanta SRL”SPADHAUSEN TELECOM”, reprezentată de avocatul Andrei Baș.

Se casează hotărârea Judecătoriei Chişinău, sediul Rîşcani din 22 februarie 2024, cu emiterea unei noi hotărâri, după cum urmează:

Se admite acțiunea depusă de SRL”SPADHAUSEN TELECOM”.

Se încasează de la SRL”LEMN COMERȚ”, în beneficiul SRL”SPADHAUSEN TELECOM”, suma de 55009,28 lei cu titlu de prestații, suma de 1651,00 lei cu titlu de taxă de stat achitată la depunerea cererii de chemare în judecată, suma de 6632,00 lei cu titlu de taxă de stat achitată la depunerea cererii de apel, suma de 8000,00 lei cu titlu de cheltuieli de judecată pentru asistența juridică.

Se respinge acțiunea reconvențională depusă de SRL”LEMN COMERȚ”, ca fiind neîntemeiată.

Decizia este definitivă, dar poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni de la data comunicării deciziei integrale.

Preşedintele şedinţei: Ana Panov

Judecătorii: Natalia Mămăligă

Ala Malîi