Dosar civil nr.2c-178/2022
PIGD nr.2-22136047-09-2c-16092022

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

27 decembrie 2022 mun.Bălţi

Judecătoria Bălţi, sediul Central,
Instanța compusă din:
Preşedintele ședinței, judecătorul Eduard Balan
grefier Anna Neagu

în sediul instanței, în ședință publică a judecat cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SA,,Loteria Națională a Moldovei" către SRL,,Medopteh" cu privire la constatarea faptului încetării contractului de locațiune nr.08052019/2 din 08 mai 2019 și compensarea cheltuielilor de judecată în sumă de 24300 lei,

C O N S T A T Ă:

Argumentele participanţilor la proces:

1. La 16 septembrie 2022 SA,,Loteria Națională a Moldovei" a depus cerere de chemare în judecată către SRL,,Medopteh" cu privire la constatarea faptului încetării contractului de locațiune nr.08052019/2 din 08 mai 2019 și compensarea cheltuielilor de judecată în sumă de 24300 lei.

2. În motivarea cererii reclamantul a indicat că, la 08.05.2019 SRL,,Medopteh" și SA,,Loteria Națională a Moldovei" a încheiat contractul de locațiune potrivit căruia SRL,,Medopteh" în calitate de locator a transmis în locațiune cu titlu oneros către SA,,Loteria Națională a Moldovei" spațiul ne locativ cu suprafața de 255 m.p. amplasat în ***** în scopul prestării serviciilor de agrement și desfășurării jocurilor de noroc pe un termen de 5 ani, urmând să achite chiria pentru folosirea bunului locaționat în mărime de 7 euro.

3. Indică că, la 30.05.2019 având ca reper contractul de locațiune din 08.05.2019 semnat cu SRL,,Medopteh", SA,,Loteria Națională a Moldovei" a prezentat către autoritatea publică locală notificarea privind inițierea activității de comerț. Astfel, menționează că, la 30.05.2019 Primăria mun.Bălți a emis refuzul de recepționare a notificării nr.R-23, care a fost contestat de SA,,Loteria Națională a Moldovei" în ordinea contenciosului administrativ, atât prevederea actului administrativ normativ în temeiul căruia a fost emis refuzul de către autoritatea publică locală, cât și nemijlocit actul administrativ prin care locatarului i s-a refuzat în desfășurarea activității preconizate potrivit contractului de locațiune din 08.05.2019.

4. Menționează că, prin hotărârea instanței de fond a fost admisă acțiunea înaintată de SA,,Loteria Națională a Moldovei" și s-a dispus anularea actului administrativ individual prin care s-a refuzat recepționarea notificării R-23, Primăria mun.Bălți fiind obligată să permită desfășurarea activității în sala locaționată.

5. Mai indică că, la 27.10.2021 Curtea Supremă de Justiție a declarat inadmisibil recursul înaintat de SA,,Loteria Națională a Moldovei" împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din

03.06.2021 privind contestarea actului administrativ individual privind refuzul de recepționare a notificării nr.R-23.

6. Referitor la contestarea actului administrativ normativ indică că, la 20.05.2020 Curtea Supremă de Justiție a emis decizia prin care a respins recursul declarat de SA,,Loteria Națională a Moldovei" împotriva deciziei Curții de Apel Bălți și a menținut în vigoare p.14.6 al actului administrativ normativ "Regulamentul de desfășurare a activității de comerț pe teritoriul mun.Bălți" aprobat prin Decizia Consiliului municipal nr.9/3 din 29.09.2016.
7. Astfel, indică că, SA,,Loteria Națională a Moldovei" a prezentat în mod repetat către autoritatea publică locală o nouă notificare privind inițierea activității de comerț, iar la 25.01.2022 autoritatea publică locală a remis refuz în recepționarea notificării pentru inițierea activității în domeniul jocurilor de noroc în sala locațională din *****.
8. În circumstanțele create, reclamantul consideră că, a intervenit clauza contractuală prevăzută la p.9.3 al contractului de locațiune din 08.05.2019, potrivit căruia locatarul este în drept să ceară rezilierea anticipată a contractului în mod unilateral fără a respecta prevederile pct.9.1 în cazul în care este limitat în realizarea drepturilor stabilite în prezentul contract.
9. Consideră că, prin actul administrativ individual emis de Primăria mun.Bălți privind refuzul în recepționarea notificării de inițiere a activității în sala locațională, SA,,Loteria Națională a Moldovei" în calitatea sa de locatar este privată de posibilitatea de a folosi bunul imobil potrivit scopului propus în contract de a desfășura activitatea indicată drept obiect al contractului, motiv din care SA,,Loteria Națională a Moldovei" consideră că este în drept de a declara unilateral încetarea contractului prin rezoluțiunea anticipată a contractului de locațiune din 08.05.2019 potrivit pct.9.3 al contractului.
10. Mai indică că, la 20.01.2022 SA,,Loteria Națională a Moldovei" a remis în adresa locatorului o scrisoare privind rezoluțiunea contractului de locațiune din 08.05.2019, parvenind răspuns la 11.02.2022 prin care pârâtul a menționat despre refuzul rezoluțiunii anticipate a contractului de locațiune.
11. Astfel, menționează că, la 04.04.2022 SA,,Loteria Națională a Moldovei" a întocmit o scrisoare de garanție prin care a solicitat repetat rezoluțiunea anticipată a contractului din motivul imposibilității continuării relațiilor contractuale și a garantat stingerea integrală a datoriei formate la plata chiriei în legătură cu nefolosirea spațiului în termen proxim. Astfel, scrisoarea respectivă însoțită de acordul de rezoluțiune a contractului a fost remisă prin e-mail de către SA,,Loteria Națională a Moldovei" în adresa reprezentantului pârâtului avocatul Ocerednaia Larisa, iar ulterior prin intermediul oficiului poștal, însă pârâtul a refuzat recepționarea acesteia, motiv pentru care la 18.03.2022 SA,,Loteria Națională a Moldovei" a eliberat imobilul locațional, fapt consemnat în procesul-verbal din 18.03.2022.
12. Menționează că, prin ordinele de plată nr.285 din 03.03.2022, nr.327 din 10.03.2022 și nr.469 din 08.04.2022, SA,,Loteria Națională a Moldovei" a stins datoria formată către pârât în temeiul contractului de locațiune din 08.05.2019, achitând chiria pentru perioada iulie 2021-decembrie 2021 și ianuarie 2022-februarie 2022, pentru luna martie fiind achitată plata în avans potrivit pct.2.4 a contractului din 08.05.2019 pentru ultima lună în valoare de 1785 euro transferată în lei la ziua achitării.
13. Indică că, urmare a refuzului manifestat de către locatorul SRL,,Medopteh" de a recepționa imobilul locațional în temeiul actului de predare-primire, reclamantul indică că a fost impus de circumstanțe să constate faptul restituirii bunului locațional de către locatar, starea bunului restituit, precum și refuzul locatorului de a-l recepționa și a semna acordul de rezoluțiune a contractului prin intermediul executorului judecătoresc Bumbac Rodica, care

la 07.04.2022 a comunicat administratorului SRL„Medopteh” contra semnătură Notificarea nr.187/2022 din 06.04.2022 și l-a informat despre necesitatea prezentării la 12.04.2022 ora 12.00 în incinta imobilului locațional amplasat în ***** în vederea constatării faptului restituirii bunului locațional de către SA„Loteria Națională a Moldovei”, însă potrivit Actului de constatare din 12.04.2022 întocmit de către executorul judecătoresc, la data și ora citată reprezentantul pârâtului SRL„Medopteh” nu s-a prezentat. Astfel, în condițiile art.25 Cod de executare, executorul judecătoresc a constatat următoarele: bunul imobil din ***** nr. Cadastral ***** locațional în temeiul contractului nr.08052019/2 de către SA„Loteria Națională a Moldovei” este liber (nu este amenajat cu mobilier), iar locatarul SA„Loteria Națională a Moldovei” nu desfășoară careva activitate în acest imobil, cu referire la starea generală de fapt a bunului imobil locațional din ***** nr.cadastral ***** a constatat că bunul imobil este în stare bună fără deteriorări.

14. La fel, indică că, în corespundere cu prevederile p.6.4 bunul locațional urmează a fi restituit de locatar în stare bună, luându-se în considerare uzura normală a acestuia pe perioada acțiunii contractului și lucrările de reparație/replanificare agreate prin prezentul contract sau acorduri adiționale.

15. Menționează că, ținând cont de comportamentul de rea-credință manifestat de către locator prin refuzul de a se prezenta la data și ora citată de către executorul judecătoresc pentru primirea bunuluii locațional, SA„Loteria Națională a Moldovei” a apelat la serviciile de curierat prestate de către reprezentantul oficial al DHL Express în Moldova și la 13.04.2022 a transmis prin intermediul curierului cheile de la imobilul locațional anterior în temeiul contractului din 08.05.2019 atașând în colet și scrisoarea de însoțire prin care s-a explicat motivul remiterii către locator cheile de la locația din *****. Astfel, indică că, potrivit confirmării eliberate la 11.05.2022 și facturii din 19.04.2022, după mai multe încercări la 19.04.2022 ora 12.20, coletul cu cheile de la locație și scrisoarea de însoțire au fost livrate contra semnătură către administratorul pârâtului.

16. Mai indică că, la 15.08.2019 prin Legea nr.115 au fost aduse unele modificări prevederilor Codului Fiscal nr.1163/1997, astfel a fost abrogat art.295 lit.g/2) stabilindu-se în sarcina SA„Loteria Națională a Moldovei” plata taxelor locale pentru organizarea și desfășurarea jocurilor de noroc începând cu 01.01.2020, fapt care consideră că a făcut prestația locatarului atât de oneroasă încât ar fi vădit inechitabil de a o menține în sarcina locatarului. Mai menționează că, faptul modificării prevederilor legale au survenit după încheierea între părți a contractului de locațiune din 08.05.2019, iar SA„Loteria Națională a Moldovei” nu a cunoscut și nici nu putea cunoaște de modificarea circumstanței menționate.

17. Consideră că, imposibilitatea de folosire a imobilului potrivit scopului contractului a spațiului locațional urmare a refuzului autorității publice în recepționarea notificării de inițiere a activității în imobilul locațional, precum și modificările legislative în privința Codului Fiscal care impun în sarcina locatarului achitarea taxelor locale, reprezintă schimbări excepționale a circumstanțelor în sensul art.1083 Cod civil, care a intervenit după încheierea contractului și acordă dreptul locatarului la o rezoluțiune anticipată a contractului.

18. Solicită constatarea faptului încetării contractului de locațiune nr.08052019/2 din 08.05.2019 începând cu 21.03.2022 prin rezoluțiunea anticipată a contractului de locațiune încheiat între SRL„Medopteh” și SA„Loteria Națională a Moldovei” și compensarea cheltuielilor de judecată.

19. ***În referința la cererea de chemare în judecată***, reprezentantul pârâtului a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată. În susținerea poziției sale a indicat că, la

08.05.2019 între SRL„Medopteh” și SA„Loteria Națională a Moldovei” a fost încheiat contractul de locațiune a spațiului nelocativ nr.08052019/2 în conformitate cu care SRL„Medopteh” a deținut calitatea de locator, iar SA„Loteria Națională a Moldovei” de locatar. Astfel, indică că în conformitate cu p.1 al contractului, locatorul SRL„Medopteh” s-a obligat să transmită în folosință temporară locatarului spațiul nelocativ cu suprafața de 255 m.p. executată în variantă albă cu grup sanitar (lavoar și WC), cu tavanul casetat armstrong, a construcției comerciale cu nr.cadastral ***** amplasată în *****, denumit în continuare bunul locațional și privit ca un tot întreg indivizibil, precum și exploatat în scopul prestării serviciilor de agrement și a desfășurării jocurilor de noroc. Mai indică că, conform pct.3.1 al contractului- contractul se încheie pe un termen de 5 ani începând cu data de 08.05.2019-08.05.2024. Indică că, SRL„Medopteh” și-a îndeplinit obligațiile sale și a transferat către SA„Loteria Națională a Moldovei” în folosință temporară bunul comercial locațional, în Actul de predare-primire din 13.05.2019 fiind indicat că: 1) SRL„Medopteh” predă, iar SA„Loteria Națională a Moldovei” primește în posesie și folosință următorul obiect – încăpere cu destinație nelocativă comercială aflat în *****, starea obiectului – normal, corespunde cerințelor de utilizare conform destinației prevăzute în pct.1.1 din contractul de locațiune, altă informație- încăperea este situată la parter al imobilului, podul casetat armstrong varianta albă; 2) la momentul predării-primirii careva pretenții și observații n-au apărut; 3) la momentul predării-primirii au fost transmise următoarele bunuri: 1 grup sanitar (două cabine de WC echipate, lavuar comun, robinet), bunurile respective fiind în stare normală, funcțională; 4) 12 calorifere conectate la sistema de încălzire; 5) apeduct cu contor; 6) contor electric. Menționează că, potrivit pct.9.1 al contractului, prezentul contract poate fi reziliat prin acordul ambelor părți, astfel, indică că, SRL„Medopteh” nu dorește să rezilieze contractul de închiriere. Cât privește pct.9.3 din contract care prevede că, locatarul are dreptul de a rezilia unilateral contractul doar într-un singur caz când este limitat în realizarea drepturilor stabilite prin prezentul contract, indică că locatorul SRL„Medopteh” nu a limitat locatarul SA„Loteria Națională a Moldovei” în realizarea drepturilor stabilite prin contractul de locațiune a spațiului nelocativ, contractul dintre părți nefiind reziliat până în prezent, locatarul SA„Loteria Națională a Moldovei” folosind până în prezent bunul locațional. Ce ține de pct.5.2.4 din contract care prevede că, locatarul este obligat să folosească în perioada locațiunii bunul locațional, cât și bunurile care fac parte din aceasta cu adevărat proprietar, purtând răspundere pentru toate prejudiciile produse din culpa sa, menționează că SRL„Medopteh” a primit scrisoarea recomandată de la Judecătoria Bălți cu cererea de chemare în judecată depusă de SA„Loteria Națională a Moldovei” împotriva SRL„Medopteh” cu anexele, fiind anexată o copie a Actului de constatare întocmit de către executorul judecătoresc Bumbac Rodica. Astfel, indică că, făcând cunoștință cu Actul de constatare a faptelor și stărilor de fapt nr.092-1/2022 din 22.04.2022, îl consideră de a fi unul ilegal, deoarece de către executorul judecătoresc Bumbac Rodica au fost încălcate un șir de norme legale, având în vedere că concluzii și aprecieri ca în Actul respectiv pot fi făcute doar de către un expert sau specialist în domeniul construcțiilor prin efectuarea unor cercetări metodice cu aplicarea de cunoștințe speciale și procedee tehnico-științifice pentru formularea unor concluzii argumentate cu privire la anumite fapte, circumstanțe, obiecte materiale, fenomene și procese.

20. Prin încheierea din 14.11.2022 a fost respinsă cererea reprezentantului pârâtului SRL„Medopteh” cu privire la dispunerea efectuării expertizei în temeiul art.148 Cod de procedură civilă.

În cadrul ședinței de judecată pentru dezbateri judiciare:

21. Reprezentantul reclamantului SA„Loteria Națională a Moldovei” - avocatul Roșca Inga, a susținut integral acțiunea înaintată, solicitând admiterea integrală a acesteia, cu constatarea faptului încetării contractului de locațiune nr.08052019/2 din 08 mai 2019 încheiat între SRL„Medopteh” și SA„Loteria Națională a Moldovei”, începând cu 21 martie 2022, prin rezoluțiunea anticipată a contractului de locațiune și încasarea din contul pârâtului cu titlu de cheltuieli de judecată suma de 24300 lei. Menționează că, SA„Loteria Națională a Moldovei” la 08.05.2019 a încheiat cu SRL„Medopteh” contractul de locațiune cu titlu oneros referitor la spațiul nelocativ cu suprafața de 225m.p. amplasat în ***** în scopul prestării serviciilor de agrement și desfășurării jocurilor de noroc pe un termen de 5 ani. Cât privește obiecțiile reprezentantului pârâtului precum că, potrivit extrasului SA„Loteria Națională a Moldovei” pe lângă activitatea de exploatare a automatelor de joc cu câștiguri bănești refuzată spre autorizare de autoritatea publică, SA„Loteria Națională a Moldovei” este în drept să desfășoare și alte activități de organizare și desfășurare a loteriilor, de stabilire a mizelor la competiții sportive, activități recreative, însă potrivit notificării prezentate a solicitat autorităților din mun.Bălți autorizarea doar a serviciilor de exploatare a automatelor de joc cu câștiguri bănești, considerând că potrivit contractului de locațiune putea desfășura și o altă activitate în incinta sălii, reprezentantul reclamantului consideră poziția respectivă una de rea-credință, or, sala cu suprafața de 244 m.p. a fost locațională de reclamant exclusiv pentru amplasarea automatelor de joc cu câștiguri bănești potrivit politicii manageriale ale reclamantului, faptul dat fiind cunoscut pârâtului până la încheierea contractului, acesta și fiind scopul contractului. Mai indică că, SA„Loteria Națională a Moldovei” este o societate pe acțiuni cu capital integral de stat și la achiziționarea serviciilor de locațiune, SA„Loteria Națională a Moldovei” organizează concursuri, pentru locaționarea serviciilor de locațiune în mun.Bălți SA„Loteria Națională a Moldovei” organizând concursul nr.4/2019, rezultatele concursului fiind plasate pe site-ul public al reclamantului www.lnm.md la 30.04.2019, printre câștigători fiind și întreprinderea SRL„Medopteh”. Consideră că, despre faptul că pârâtul cunoștea că spațiul locaționat era preconizat exclusiv pentru desfășurarea jocurilor de noroc cu amplasarea în sală a aparatelor de joc vădește și pct.5.1.3 al contractului potrivit căruia locatorul are obligația de a transmite locatarului bunul conform cerințelor specific indicate în caietul de sarcini al concursului aferent procedurii de achiziție a serviciilor de locațiune cu capacitatea rețelei electrice de cel puțin 30Kw. Mai mult ca atât, indică că, despre amplasarea în spațiul locaționat a aparatelor de joc vădește și obligația locatorului de a asigura sala locaționată cu capacitatea rețelei electrice de cel puțin 30kW pentru a face posibilă instalarea și exploatarea automatelor de joc. Referitor la argumentul pârâtului, precum că, sala a fost locaționată și pentru prestarea altor servicii în domeniul jocurilor de noroc precum vânzarea biletelor, reprezentantul indică că vânzarea biletelor reprezintă un alt parteneriat public privat ce reprezintă politica managerială a reclamantului, pârâtul neavând dreptul să intervină în afacerea reclamantului și să-i indice genul de activitate care urmează să desfășoare în ala locaționată, or, pentru vânzarea biletelor este irațional locaționarea unei astfel de săli pe când biletele se vând la casele magazinelor și ghișeele oficiilor poștale. Reprezentantul reclamantului consideră că, în circumstanțele descrise a intervenit clauza contractuală prevăzută la pct.9.3 al contractului, având în vedere că prin actul administrativ individual emis de Primăria mun.Bălți privind refuzul în recepționare a notificării de inițiere a activității în sala locaționată, SA„Loteria Națională a Moldovei” este privată de posibilitatea de a folosi bunul imobil potrivit scopului

propus în contract și de a desfășura activitatea indicată drept obiect al contractului la pct.1.1, motiv din care SA,,Loteria Națională a Moldovei" consideră că este în drept de a declara unilateral încetarea contractului prin rezoluțiunea anticipată a contractului de locațiune din 08.05.2019. Mai indică că, deși pârâtul a obiectat în privința actului de constatare întocmit de către executorul judecătoresc Bumbac Rodica, considerându-l întocmit cu depășirea atribuțiilor, acesta nu a prezentat instanței suficiente argumente în vederea întemeierii obiecțiilor formulate. Astfel, indică că executorul judecătoresc Bumbac Rodica nu a formulat careva concluzii în actul întocmit, apreciind doar starea exterioară, descriind percepția vizuală a bunului locațional și starea exterioară a acestuia, fără a formula concluzii referitor la calitatea, costul, corespunderea lucrărilor efectuate de locatar în imobilul locațional cu normativele în vigoare care sunt proprii unui expert, descriindu-le doar din exterior: culoarea pereților, starea acestora-vopsiți, tencuiți, culoarea tavanului, culoarea pardoselii, starea generală a bunului-fără deteriorări, stare bună. Referitor la obiecția pârâtului precum că executorul judecătoresc a ieșit la fața locului la 12.04.2022 și a inclus în Actul de constatare material fotografic realizat la 14.04.2022, consideră că faptul dat nu a fost tratat corect de către pârât, or, ultimele două imagini atașate la Act fila 13-14 sunt captări de ecran care denotă că imaginile foto au fost recepționate d executor pe poșta electronică la 14.04.2022 și nu sunt fotografii executate de executor la fața locului pe 14.04.2022 după cum menționează pârâtul. Menționează că, atașarea imaginilor foto sau oricare alte acte în Actul de constatare poate fi realizată de către executor și după ieșirea la fața locului, astfel, executorul judecătoresc în perioada 12.04.2022-22.04.2022 a acumulat actele necesare, s-a documentat și a întocmit în final actul. Consideră că, modificarea prevederilor Codului Fiscal aprobate prin Legea nr.115 din 15.08.2019 precum și imposibilitatea folosirii de către locatar a bunului imobil în scopul menționat în contract urmare a interdicției aplicate de autoritatea publică locală fac prestația locatarului negociată în temeiul contractului de locațiune din 08.05.2019 inechitabilă și irațională. Astfel, menționează că refuzul autorității publice în recepționarea notificării de inițiere a activității în imobilul locațional, precum și modificările legislative în privința Codului Fiscal care impun în sarcina locatarului achitarea taxelor locale reprezintă schimbări excepționale a circumstanțelor în sensul art.1083 Cod civil, care a intervenit după încheierea contractului și consideră că acordă dreptul locatarului de rezoluțione anticipată a contractului.

22. Reprezentantul pârâtului SRL,,Medopteh" - avocatul Ocerednaia Larisa, a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată. Menționează că, nu există temeiuri de rezoluțiune anticipată a contractului încheiat între părți la 08.05.2019. Astfel, indică că, la momentul predării către SA,,Loteria Națională a Moldovei" a încăperii nelocative situate în ***** din partea SA,,Loteria Națională a Moldovei" nu au fost înaintate careva pretenții sau observații. La fel, indică că între părțile contractante nu a existat nici o creștere a costului executării și nici o diminuare a valorii de contraprestație, mai mult ca atît, SRL,,Medopteh" nu dorește să rezilieze contractul de locațiune încheiat între părți, precum și faptul că SRL,,Medopteh" nu a limitat locatarul SA,,Loteria Națională a Moldovei" în realizarea drepturilor stabilite prin contract. Consideră că, contractul încheiat între părți la 08.05.2019 nu a fost reziliat până în prezent, SA,,Loteria Națională a Moldovei" folosindu-se până la moment de bunul locațional. Referitor la argumentul reclamantului privind schimbarea extraordinară a circumstanțelor, indică că, Regulamentul de desfășurare a activității de comerț pe teritoriul mun.Bălți a fost aprobat prin Decizia Consiliului mun.Bălți nr.9/3 din 29.09.2016 înaintea încheierii contractului între părți la 08.05.2019. Astfel, indică că,

potrivit deciziei respective, la pct.14.6 s-a interzis amplasarea unităților care prestează servicii cu privire la automatele de joc cu câștiguri în bani în perimetrul zonelor: a) zona 1 mun.Bălți, b) zona 2 mun.Bălți, orarul de funcționare a agenților economici care prestează servicii cu privire la automatele d joc cu câștiguri în bani fiind stabilit între orele 10.00-18.00. La fel, menționează că în decizia dată se indică că, activitățile de jocuri de noroc pot fi desfășurate doar după obținerea licenței emise de Camera de Licențiere și a autorizației emise de autoritatea administrației publice locale în condițiile Legii nr.285 din 18.02.1999 cu privire la jocurile de noroc, autorizațiile pentru agenții economici care prestează servicii cu privire la automatele de joc cu câștiguri în bani se eliberează numai în zona trei a municipiului la o distanță de 2km de școli, grădinițe, obiecte de alimentație publică, zone de locuit și parcuri. Mai indică că, prin hotărârea Primăriei Bălți nr.2/5 din 18.02.1999 s-a aprobat schema divizării teritoriului mun.Bălți în următoarele zone economice și de sistematizare: centru-zona 1 mun.Bălți, partea centrală-zona 2 mun.Bălți și periferiile – zona 3 mun.Bălți. Astfel, indică că, prin decizia Curții de Apel Bălți din 03.06.2021 a fost respinsă cererea de chemare în judecată depusă de SA„Loteria Națională a Moldovei” împotriva Consiliului mun.Bălți și Primăriei mun.Bălți cu privire la anularea pct.14.6 al actului normativ - Regulamentul de desfășurare a activității de comerț pe teritoriul mun.Bălți aprobat prin Decizia nr.9/3 din 29.09.2016. Menționează că, potrivit extrasului din Registrul de stat al persoanelor juridice, SA„Loteria Națională a Moldovei” poate desfășura următoarele activități: activități recreative, activitatea în domeniul jocurilor de noroc, organizarea și desfășurarea loteriilor, exploatarea automatelor de joc cu câștiguri bănești, stabilirea mizelor la competițiile sportive. Consideră că, Primăria mun.Bălți a refuzat SA„Loteria Națională a Moldovei” doar în ceea ce privește funcționarea sălilor de joc cu automate de joc cu câștiguri în bani, toate celelalte activități din domeniul jocurilor de noroc putând fi desfășurate în spațiul primit în folosință temporară în baza contractului de locațiune nr.08052019/2 și anume: organizarea și desfășurarea loteriilor, organizarea și desfășurarea pariurilor pentru competițiile/evenimentele sportive, organizarea jocurilor de noroc prin intermediul rețelelor de comunicații electronice. Mai indică că, spațiul ne locativ a fost locațional pentru a fi folosit nu numai pentru jocurile de noroc, dar și în scopul prestării serviciilor în domeniul agrementului, având în vedere că Primăria mun.Bălți nu a refuzat SA„Loteria Națională a Moldovei” să desfășoare activități de prestare de servicii în domeniul agrementului. Mai mult ca atât, indică că, Regulamentul de desfășurare a activității de comerț pe teritoriul mun.Bălți aprobat prin Decizia Consiliului mun.Bălți nr.9/3 nu stabilește o careva restricție în desfășurarea activităților de prestare a serviciilor în domeniul de agrement, reclamantul având dreptul de a desfășura acest tip de activitate în spațiul primit în folosință temporară în baza contractului de locațiune nr.08052019/2. La fel, indică că, drepturile locatarului SA„Loteria Națională a Moldovei” sunt stabilite nu numai prin clauza 5.2.10 din contractul de locațiune a spațiilor nelocative nr.08052019/2, dar și prin clauzele 5.2.11, 5.2.13, 5.2.,14, 5.2.15, în care consideră că locatarul nu a fost limitat în drepturi. Cât privește argumentul reclamantului cu referire la activitățile de prestare a serviciilor în domeniul agrementului ca monopol al statului, reprezentantul își exprimă dezacordul cu argumentul respectiv, menționând că în legătură cu acest tip de activitate nu au fost aduse modificări în Codul Fiscal, la fel indicând că, scutirea de la plata taxelor locale pentru activitățile care sunt monopol de stat a fost introdusă în Codul Fiscal prin Legea nr.26 din 11.03.2019 fiind intrată în vigoare la 22.03.2019 și valabilă doar 9 luni până la 01.01.2020.

Aprecierea instanței:

23. Audiind participanții la proces, examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate şi raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spața, instanța de judecată concluzionează de a admite acțiunea, reieșind din următoarele considerente.

24. Potrivit dispozițiilor art.118 alin.(1) Cod de procedură civilă, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel*.

25. Conform art.130 alin.(1) Cod de procedură civilă, *Instanța 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*.

26. În temeiul art.240 alin.(1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, *Instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele, care au importantă pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei şi admisibilitatea acțiunii*.

27. În contextul pretențiilor deduse judecării, instanța de judecată reține că în conformitate cu prevederile art.5 Cod de procedură civilă, „*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, libertăţile şi interesele legitime*".

28. Totodată, potrivit prevederilor art.9 alin.(1), (2) lit.a) Cod civil, *(1) Drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile. (2) Drepturile şi obligaţiile civile apar: a) din contracte şi din alte acte juridice.*

29. Instanța statuează că, prin prisma iminenței respectării dreptului la un proces echitabil, garantat de art.6 din Convenția Europeană pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăților fundamentale, pornind de la necesitatea asigurării dreptului părților la o hotărâre motivată, instanța de judecată își va motiva concluziile în prezenta speță, prin prisma analizei argumentelor prezentate de către părți, raportate la materialele cauzei civile și la cadrul legal incident.

30. Potrivit art.10 Cod civil, *(1) Persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară. (2) Neexercitarea de către persoanele fizice şi juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege.*

31. În conformitate cu prevederile art.1084 alin.(2-4) Cod civil, *(2) Una sau ambele părţi îşi pot rezerva în mod expres prin contract dreptul la rezoluţiune pentru neexecutarea obligaţiilor, pentru alte motive sau fără motiv. (3) Contractul prin care părţile provoacă rezoluţiunea (contract de rezoluţiune) trebuie să fie încheiat în forma cerută de lege pentru contractul supus rezoluţiunii. (4) Rezoluţiunea se aplică tuturor tipurilor de contracte, indiferent de modul de executare ori durata în timp.*

32. Potrivit art.1251 Cod 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.*

33. Art.1279 Cod civil prevede că, *locaţiunea încetează: a) la expirarea termenului locaţiunii; b) în cazul pieirii bunului închiriat;* ***c) în alte cazuri prevăzute de lege sau de contract.***

34. Conform art.1283 Cod civil, *(1) Locatarul este în drept să ceară rezoluţiunea locaţiunii în cazul în care: a) şi-a pierdut capacitatea de muncă şi nu poate folosi bunul închiriat; b) este privat de libertate şi nu-şi poate executa obligaţiile contractuale. (2) Legea sau contractul pot prevedea şi alte motive decît cele de la alin.(1) de rezoluţiune a locaţiunii din iniţiativa locatarului.*

35. După cum denotă materialele cauzei, la 08.05.2019 între SRL„Medopteh” și SA„Loteria Națională a Moldovei” a fost încheiat contractul de locațiune a spațiului ne locativ nr.08052019/2. Potrivit pct.1.1 al contractului, părțile au stipulat că, locatorul se obligă în baza prezentului contract să transmită în folosință temporară locatarului, spațiul ne locativ cu suprafața de 255 m.p. executată în variantă albă cu grup sanitar (lavoar și WC) cu tavanul casetat armstrong a construcției comerciale cu nr.cadastral ***** amplasată în *****, denumit în continuare bunul locaționat și privit ca un tot-întreg indivizibil, precum și exploatat în scopul prestării serviciilor de agrement și a desfășurării jocurilor de noroc cu program de lucru non-stop (24 de ore, 7 zile în săptămână).

36. La pct.9.1 al contractului, părțile au convenit că, contractul poate fi reziliat prin acordul ambelor părți. Totodată, potrivit pct.9.3 părțile au stipulat că, locatarul este în drept să ceară rezilierea contractului în mod unilateral, fără a respecta prevederile pct.9.1 în cazul în care: a) este limitat în realizarea drepturilor stabilite prin prezentul contract, iar la pct.9.4 locațiunea încetează: a) la expirarea termenului indicat în pct.3.1 al prezentului contract, b) prin acordul ambelor părți conform pct.9.1 al prezentului contract, c) în cazul în care locatorul încetează să presteze servicii de locațiune, d) în cazurile prevăzute la pct.9.2 și 9.3 al prezentului contract, e) în alte cazuri prevăzute de lege.

37. Potrivit certificatului din Registrul bunurilor imobile se denotă că, bunul imobil amplasat în *****, este înregistrat cu drept de proprietate cu cota-parte 1.0 după SRL„Medopteh”.

38. La 30.05.2019 SA„Loteria Națională a Moldovei” a prezentat către autoritatea publică locală notificarea privind inițierea activității de comerț și ca urmare la aceiași dată de către specialistul din cadrul autorității publice locale, fiind invocat art.16 alin.(3) a Legii cu privire la comerțul interior s-a emis Înștiințarea privind refuzul de recepționare a notificării privind inițierea activității de comerț pentru SA„Loteria Națională a Moldovei” nr.R-23 în temeiul art.14.6 în sensul că, se interzice amplasarea unităților care prestează servicii cu privire la automatele de joc în perimetrul zonelor 1 și 2 a mun.Bălți, orele de funcționare a agenților economici din domeniul numit se vor stabili de la 10.00 până la 18.00, activitatea respectivă poate fi desfășurată doar după obținerea licenței și a autorizației, autorizația pentru agenții economici ce prestează servicii de genul dat se eliberează numai pentru zona 3 a mun.Bălți la o distanță de 2 km de școli, grădinițe, obiecte de alimentație, zone de locuit și parcuri. Zonele în perimetrul cărora este permisă precum și interzisă desfășurarea activității cu privire la automatele de joc sunt delimitate în anexa 20.

39. Nefiind de acord cu înștiințarea de refuz în primire a notificării, SA„Loteria Națională a Moldovei” a expediat în adresa Primăriei mun.Bălți și Consiliul mun.Bălți la 20.06.2019 cerere prealabilă prin care a solicitat anularea pct.14.6 al actului normativ Regulamentul de desfășurare a activității de comerț pe teritoriul mun.Bălți aprobat prin decizia nr.9/3 din 29.09.2016. Astfel, ca urmare la 12.07.2019 Primăria mun.Bălți a respins cerințele cererii prealabile, motiv pentru care SA„Loteria Națională a Moldovei” la 23.08.2019 a depus în instanță cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei mun.Bălți prin care a solicitat

anularea actelor administrative răspunsurile nr.22 și nr.23 din 23.05.2019 și 30.05.2019 emise de reprezentantul Primăriei mun.Bălți privind refuzul recepționării notificării, anularea actului administrativ nr.P-03-14/3593 din 12.07.2019 emis de Primăria mun.Bălți și obligarea Primăriei mun.Bălți să emită un alt act administrativ prin care se va dispune admiterea recepționării notificării activității de comerț înaintate de către SA,,Loteria Națională a Moldovei" la 23.05.2019 și 30.05.2019, care a fost admisă prin hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul Central, din 07.09.2020, și ulterior casată prin decizia Curții de Apel Bălți din 03.06.2021, și la 27.10.2021 Curtea Supremă de Justiție prin încheiere declarând inadmisibil recursul înaintat de SA,,Loteria Națională a Moldovei" împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 03.06.2021.

40. Totodată, este de menționat că, prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 20.05.2020 a fost respins recursul declarat de SA,,Loteria Națională a Moldovei" împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 03.06.2021 și a menținut în vigoare p.14.6 al actului administrativ normativ "Regulamentul de desfășurare a activității de comerț pe teritoriul mun.Bălți" aprobat prin Decizia Consiliului municipal nr.9/3 din 29.09.2016.

41. Ulterior, SA,,Loteria Națională a Moldovei" a prezentat în mod repetat către autoritatea publică locală o nouă notificare privind inițierea activității de comerț, la 25.01.2022 de către reprezentantul Primăriei mun.Bălți fiind emisă înștiințare privind refuzul de recepționare în temeiul pct.16.8 din Regulamentul de comerț local nr.17/3 din 10.12.2021 aprobat de Consiliul municipal Bălți care prevede că, se interzice amplasarea unităților care prestează servicii cu privire la automatele de joc și automatelor de joc cu câștiguri în bani în perimetrul zonelor I și II a mun.Bălți.

42. La 20.01.2022 SA,,Loteria Națională a Moldovei" a expediat în adresa SRL,,Medopteh" scrisoare prin care a menționat despre imposibilitatea folosirii potrivit scopului contractului a spațiului locațional având în vedere schimbarea excepțională a circumstanțelor în sensul art.1083 Cod civil și anume refuzul autorității publice în recepționarea notificării de inițiere a activității în imobilul locațional care a intervenit după încheierea contractului. Astfel, SA,,Loteria Națională a Moldovei" a solicitat acceptarea declarației de rezoluțiune a contractului de locațiune din 08.05.2019, negocierea condițiilor de rezoluțiune a contractului în privința investițiilor și îmbunătățirilor aduse bunului locațional în raport cu plata restantă acumulată pentru locațiune la contul locatarului, la fel fiind menționat că, SA,,Loteria Națională a Moldovei" asigură eliberarea spațiului locațional în termen de 10 zile calendaristice de la acceptarea rezoluțiunii.

43. Prin răspunsul din 09.02.2022, SRL,,Medopteh" a menționat că, nu limitează SA,,Loteria Națională a Moldovei" în realizarea drepturilor prevăzute de contract și SA,,Loteria Națională a Moldovei" nu are temei de rezoluțiune anticipată a contractului încheiat între părți la 08.05.2019, în legătură cu care fapt SRL,,Medopteh" nu este de acord cu cererea SA,,Loteria Națională a Moldovei" de rezoluțiune a contractului și nu o acceptă. Totodată, a solicitat SA,,Loteria Națională a Moldovei" să respecte prevederile contractuale și să nu încalce drepturile locatorului, să stingă datoria la plata locațiunii și serviciile comunale în termenul stabilit în contract.

44. Potrivit procesului-verbal din 18.03.2022, la ședința Comisiei din cadrul SA,,Loteria Națională a Moldovei" create în scopul efectuării procedurii de gestionare a bunurilor instalate în sala cu automate de joc amplasată în ***** și care urmează a fi eliberată în temeiul rezoluțiunii anticipate a contractului nr.08052019-2 din 08.05.2019, s-a stabilit ordinea de zi privind examinarea procedurii de gestionare a bunurilor din sala cu automate

de joc din *****, care urmează a fi eliberată, a fost decis în vederea respectării prevederilor pct.5.2.9 și 6.4 a contractului de locațiune nr.08052019-2 din 08.05.2019 a lăsa în gestiunea locatorului următoarele bunuri instalate ce nu pot fi separate fără a deteriora spațiul locațional: 1) lucrări de reparații generale și renovare a spațiului, 2) sistemul electric integral montat, 3) pereții interiori ridicați sunt de 5buc. Cu o lungime totală de 50m, 4) pereții tencuiți și colorați în gri, 5) mocheta nouă cu suprafața de 156m.p. La fel, s-a decis că, toate lucrările ce țin de restituirea spațiului locațional amplasat în *****, trebuie să fie finalizate până la sfârșitul lunii martie 2022.

45. La 21.03.2022 SA,,Loteria Națională a Moldovei" a emis Acord de rezoluțiune a contractului de locațiune a spațiului ne locativ încheiat la 08.05.2019 și ghidându-se de principiul libertății contractuale, de prevederile art1084 Cod civil precum și de prevederile art.9.1 înserate în conținutul contractului de locațiune părțile convin asupra următoarelor: 1) a rezoluționa anticipat de comun acord Contractul de locațiune a spațiului ne locativ nr.08052019-2 din 08.05.2019, nr.cadastral ***** amplasată în *****, 2) contractul de locațiune a spațiului ne locativ nr.08052019-2 din 08.05.2019 va înceta a produce efecte juridice din 01.03.2022, 3) restituirea bunului locațional se va realiza în baza Actului de restituire semnat de ambele părți, în care se va indica starea bunului locațional precum și lista bunurilor inseparabile aferente imobilului locațional, 4) locatarul va elibera total și va restitui bunul locațional în baza Actului de restituire semnat de părți în termen de 10 zile calendaristice din momentul semnării prezentului Acord de rezoluțiune a contractului, 5) locatarul va restitui bunul locațional locatorului în aceiași stare în care bunul locațional a fost transmis locatarului, luând în considerație uzura normală a acestuia pe perioada acțiunii prezentului contract, 6) îmbunătățirile aduse bunului imobil locațional ce nu pot fi separate fără a prejudicia integritatea bunului, după încetarea contractului rămân la contul locatorului. Astfel, potrivit Acordului respectiv, se constată că acesta a fost semnat doar de către reprezentantul SA,,Loteria Națională a Moldovei", fiind aplicată ștampila în sensul dat.

46. La 21.03.2022 reprezentantul SA,,Loteria Națională a Moldovei", avocatul Roșca Inga, a expediat pe adresa de e-mail a reprezentantului SRL,,Medopteh", avocatul Ocerednaia Larisa, proiectele actelor de rezoluțiune a contractului, menționând că în scurt timp acestea urmează a fi semnate de către administrator și vor fi expediate cu semnătura și ștampila.

47. La 04.04.2022 SA,,Loteria Națională a Moldovei" a emis Scrisoare de garanție prin care a solicitat acceptarea rezoluțiunii anticipate a contractului de locațiune din 08.05.2019, ultima lună de locațiune considerându-se februarie 2022, dat fiind faptul că SA,,Loteria Națională a Moldovei" este în imposibilitate de a desfășura activitatea prevăzută de drept scop în contract, motiv din care indică că este limitată în realizarea drepturilor sale contractuale. La fel, indică că SA,,Loteria Națională a Moldovei" înregistrează o datorie către SRL,,Medopteh" ce rezultă din contractul de locațiune din 08.05.2019 în valoare totală de 257625,71 lei pentru perioada iulie 2021 - decembrie 2021 și ianuarie 2022 - februarie 2022, astfel, a garantat stingerea integrală prin achitarea restanței formate la plata chiriei în termen de o lună din momentul semnării Acordului de rezoluțiune a contractului de locațiune din 08.05.2019.

48. Potrivit ordinelor de plată din 03.03.2022, 10.03.2022 și 08.04.2022 se denotă că, SA,,Loteria Națională a Moldovei" a achitat SRL,,Medopteh" sumele 320700,42 lei, 227909,88 lei și 257626,51 lei, cu titlu de plată pentru chirie spațiu conform contractului nr.08052019/2 din 08.05.2019.

49. La 06.04.2022 a expediat în adresa SRL,,Medopteh" Notificare prin care a indicat că, la 21.03.2022 de către SA,,Loteria Națională a Moldovei" în adresa reprezentantului SRL,,Medopteh" avocatul Ocerednaia Larisa, iar ulterior prin intermediul oficiului poștal a fost expediată Scrisoarea de garanție și proiectul Acordului de rezoluțiune prin care s-a solicitat acceptarea anticipată a contractului de locațiune, totodată fiind garantată stingerea în termen prompt a datoriei formate. Astfel, menționează că urmare a negocierilor, SRL,,Medopteh" a refuzat rezoluțiunea anticipată a contractului și recepționarea bunului imobil locațional precum și întocmirea actului de predare-primire, motiv pentru care a indicat stabilirea termenului de prezentare la 12.04.2022, ora 12;00, iar în cazul imposibilității la 13.04.2022, ora 12:00, în incinta bunului locațional amplasat în *****, în vederea constatării faptului restituirii bunului locațional de către SA,,Loteria Națională a Moldovei" urmare a încetării contractului de locațiune potrivit art.1083 Cod civil, care va avea loc cu concursul executorului judecătoresc în temeiul prevederilor art.25 Cod de executare.

50. Potrivit procesului-verbal de înmânare întocmit de către executorul judecătoresc Bumbac Rodica, se denotă că în temeiul cererii SA,,Loteria Națională a Moldovei", la 07.04.2022, ora 11:45, au fost înmânate personal reprezentantului SRL,,Medopteh", Ungureanu Ivan, documentele: Notificare din 06.04.2022, Acord de rezoluțiune a contractului nr.08052019-2 din 21.03.2022, scrisoare de garanție.

51. La 19.04.2022 de către executorul judecătoresc Romah Oleg a fost întocmit Actul de constatare a faptelor și a stărilor de fapt, potrivit căruia se denotă că, la aceiași dată, ora 12:20, directorul SRL,,Medopteh", Ungureanu Ivan, a primit de la SA,,Loteria Națională a Moldovei" prin intermediul companiei de livrare rapidă DHL cheia de la ușa de la intrare în încăperea situată în *****, care a fost arendată de SA,,Loteria Națională a Moldovei". La fel, s-a indicat că, descuind încăperea au fost efectuate înregistrări foto care redau starea încăperii date.

52. La 22.04.2022 de către executorul judecătoresc Bumbac Rodica a fost întocmit Actul de constatare a faptelor și a stării de fapt, în care a constatat că: bunul imobil din *****, nr.cadastral ***** locațional în temeiul contractului nr.08052019/2 de către SA,,Loteria Națională a Moldovei" este liber (nu este amenajat cu mobilier), iar locatarul SA,,Loteria Națională a Moldovei" nu desfășoară careva activitate în acest imobil, cu referire la starea generală de fapt a bunului imobil locațional din *****, nr.cadastral ***** a constatat că bunul imobil este în stare bună fără deteriorări.

53. Prin scrisoarea din 06.06.2022, SRL,,Medopteh" a menționat că, până la moment SA,,Loteria Națională a Moldovei" nu a îndeplinit obligațiunile asumate în temeiul contractului și nu a stins datoria formată. Totodată, referitor la art.1083 Cod civil invocat de SA,,Loteria Națională a Moldovei", a indicat că, între părți nu a existat nici o creștere a costului executării și nici o diminuare a valorii de contraprestație. La fel, a indicat că, SRL,,Medopteh" nu este de acord cu rezilierea contractului de locațiune și consideră că acesta nu a fost reziliat până la moment. Mai indică că, la 19.04.2022 în prezența executorului judecătoresc Romah Oleg a primit cheia transmisă prin serviciul poștal recomandat. Astfel, menționează că intrând în bunul locațional de SA,,Loteria Națională a Moldovei" a observat că lipsește sistema de încălzire cu cele 12 calorifere, descrise în Actul de primire-predare din 13.05.2019, la fel fiind cauzat un prejudiciu ce ține de podul casetat cu Armstrong acesta fiind vopsit în culoarea neagră, având în vedere că potrivit actului menționat, podul la transmiterea încăperii în locațiune a fost transmis în varianta albă.

Totodată, indică că, în încăpere s-au depistat construcții care au fost efectuate fără acordul locatorului, la fel a fost montată o construcție masivă de umbrire a vitrinei. Astfel, s-a indicat că, lucrările depistate consideră că, confirmă faptul cauzării de către SA,,Loteria Națională a Moldovei" a prejudiciului material SRL,,Medopteh" și până când nu vor fi lichidate, nu poate avea loc rezilierea contractului din 08.05.2019.

54. Prin răspunsul din 13.07.2022, SA,,Loteria Națională a Moldovei" a menționat că, la 18.03.2022 a eliberat spațiul locațional, SRL,,Medopteh" fiind informat prin intermediul executorului judecătoresc la 12.04.2022 despre necesitatea prezentării și recepționării bunului locațional. Cu referire la lipsa sistemului de încălzire constituit din 12 calorifere a indicat că, la indicațiile administratorului SRL,,Medopteh" acestea au fost ridicate fără a fi aduse înapoi și în continuare SA,,Loteria Națională a Moldovei" se va adresa către Inspectoratul de Poliție cu o plângere în vederea investigării cazului sustragerii sistemului de încălzire. Referitor la pretinsul prejudiciu privind vopsirea podului, menționează că, din conținutul Actului de predare-primire și potrivit contractului de locațiune nu rezultă că podul a fost vopsit în culoare albă, fiind indicat doar nivelul de reparare a bunului în "varianta albă". Cu referire la cauzarea prejudiciului prin montarea unei construcții de umbrire a vitrinei, indică că, această construcție era existentă la momentul predării-primirii imobilului. La fel, consideră că bunului locațional a fost restituit SRL,,Medopteh" în conformitate cu prevederile pct.6.4 din contractul de locațiune încheiat între părți la 08.05.2019, fapt reflectat în Actul de constatare întocmit de către executorul judecătoresc la 12.04.2022.

55. În vederea soluționării litigiului pe cale amiabilă, la 31.03.2022 reprezentantul reclamantului SA,,Loteria Națională a Moldovei" a expediat în adresa de e-mail a reprezentantului pârâtului SRL,,Medopteh", avocat Ocerednaia Larisa, scrisoare prin care a solicitat semnarea Acordului de rezoluțiune a contractului din 08.05.2019, asigurând totodată executarea promptă și integrală a obligației formate în termen de o zi din momentul semnării acordului, însă fără careva rezultate, motiv pentru care SA,,Loteria Națională a Moldovei" s-a adresat în instanța de judecată cu prezenta acțiune către SRL,,Medopteh" privind constatarea faptului încetării contractului de locațiune nr.08052019/2 din 08 mai 2019 încheiat între SRL,,Medopteh" și SA,,Loteria Națională a Moldovei", începând cu 21 martie 2022, prin rezoluțiunea anticipată a contractului de locațiune.

56. La caz, instanța de judecată menționează că, potrivit extrasului din Registrul de stat al persoanelor juridice, obiectul principal de activitate a SA,,Loteria Națională a Moldovei" este: activități recreative și activitatea în domeniul jocurilor de noroc, organizarea și desfășurarea loteriilor, exploatarea automatelor de joc cu câștiguri bănești, stabilirea mizelor la competițiile sportive.

57. Potrivit art.13 alin.(6) lit.c) a Legii privind comerțul interior, *Pentru desfăşurarea activităţilor de comerţ, comercianţii trebuie: c) să notifice autoritatea administraţiei publice locale conform prezentei legi,* totodată, potrivit art.14 alin.(1) a aceleiași Legi prevede că, *Activitatea de comerţ este condiţionată de depunerea notificării în comerţ de către persoana înregistrată în condiţiile legii. Activitatea de comerţ începe din data emiterii înştiinţării de recepţionare de către autoritatea administraţiei publice locale, prin intermediul resursei informaţionale în domeniul comerţului.*

58. Așadar, din materialele cauzei s-a constatat că, prin actul administrativ individual emis de Primăria mun.Bălți privind refuzul în recepționarea notificării de inițiere a activității în sala locațională amplasată în *****, SA,,Loteria Națională a Moldovei" în calitatea sa de locatar este privată de posibilitatea de a folosi bunul imobil potrivit scopului propus în contract de a

desfășura activitatea indicată drept obiect al contractului la pct.1.1 – locaționarea spațiului în scopul prestării serviciilor de agrement și desfășurării jocurilor de noroc.

59. Potrivit prevederilor art.921 alin.(1) Cod civil, *Dreptul la rezoluţiune se exercită de către partea îndreptăţită prin declaraţie scrisă notificată celeilalte părţi contractante.*

60. La 21.03.2022 SA,,Loteria Națională a Moldovei" a întocmit Acordul de rezoluțiune a contractului de locațiune a spațiului ne locativ nr.08052019-2 din 08.05.2019, la aceiași dată fiind expediat în adresa reprezentantului pârâtului SRL,,Medopteh", avocat Ocerednaia Larisa, însă fără careva rezultat, motiv pentru care acesta împreună cu Notificarea nr.187/2022 din 06.04.2022 și Scrisoarea de garanție din 04.04.2022 a fost comunicată administratorului SRL,,Medopteh" prin intermediul executorului judecătoresc Bumbac Rodica la 07.04.2022.

61. Așadar, faptul că rezoluțiunea nu este intrinsec legată de neexecutarea obligației contractuale rezultă din reglementarea art.1084 alin.(2) Cod civil, care permite părților să își rezerve, în mod expres prin contract dreptul la rezoluțiune, nu numai pentru neexecutarea obligațiilor, ci și pentru alte motive sau fără motiv.

62. La fel, urmează de menționat că, în modul utilizat de Codul civil, termenul rezoluțiune denotă orice încetare, la inițiativa uneia sau ambelor părți și înainte de executarea lui definitivă, a unui raport contractual născut valabil, adică dintr-un contract încheiat valabil.

63. Mai mult ca atât, atât din conținutul normelor legale cât și din conținutul contractului de locațiune din 08.05.2019 nu este prevăzut expres despre obligativitatea semnării de către cealaltă parte a Acordului de reziliere, fiind menționat a fi acesta un drept a locatarului în ce privește rezoluțiunea contractului, la fel fiind de menționat că, potrivit contractului locatarul are dreptul de a solicita rezoluțiunea contractului în mod unilateral.

64. Reieșind din cele menționate, se constată că, potrivit prevederilor pct.9.3 și pct.9.4 d) din contract, precum și prevederilor legale menționate, reieșind din faptul că SA,,Loteria Națională a Moldovei" este limitată în realizarea drepturilor stabilite prin contract și anume prin desfășurarea jocurilor de noroc, se constată faptul că, reclamantul este îndreptățit de a solicita constatarea faptului încetării contractului de locațiune nr.08052019/2 din 08 mai 2019 încheiat între SRL,,Medopteh" și SA,,Loteria Națională a Moldovei", prin rezoluțiunea anticipată a contractului de locațiune.

65. Cât privește argumentul reprezentantului pârâtului referitor la dezacordul rezilierii contractului de locațiune încheiat între părți, precum și faptul că SRL,,Medopteh" nu a limitat locatarul SA,,Loteria Națională a Moldovei" în realizarea drepturilor stabilite prin contract, instanța de judecată menționează că, potrivit pct.9.3 din contract este stipulat că, locatarul este în drept să ceară rezilierea contractului în mod unilateral în cazul limitării în realizarea drepturilor, adică nu este obligatoriu ca drepturile SA,,Loteria Națională a Moldovei" să fie limitate integral prin acțiunile SRL,,Medopteh" sau prin careva circumstanțe de fapt și de drept, acțiunile unor terțe persoane, fiind suficientă și o limitare parțială a activității SA,,Loteria Națională a Moldovei", ceea ce dă dreptul la rezilierea contractului pe motivul limitării drepturilor stabilite în contract. La caz, suntem în prezența unei limitări parțiale a activității locatarului din perspectiva activității din domeniul jocurilor de noroc, limitare suficientă care să ducă la aplicabilitatea la caz a temeiului de rezoluțiune unilaterală a contractului prevăzut la pct.9.3 al contractului de locațiune nr.08052019/2 din 08 mai 2019.

66. Referitor la un alt argument al reprezentantului pârâtului precum că, Primăria mun.Bălți a refuzat SA,,Loteria Națională a Moldovei" doar în ceea ce privește funcționarea sălilor de

joc cu automate de joc cu câștiguri în bani, toate celelalte activități din domeniul jocurilor de noroc putând fi desfășurate în spațiul primit în folosință temporară în baza contractului de locațiune nr.08052019/2 și anume: organizarea și desfășurarea loteriilor, organizarea și desfășurarea pariurilor pentru competițiile/evenimentele sportive, organizarea jocurilor de noroc prin intermediul rețelelor de comunicații electronice, instanța de judecată va manifesta acordul cu argumentul reprezentantului reclamantului în sensul dat și anume că, vânzarea biletelor reprezintă un alt parteneriat public privat ce reprezintă politica managerială a reclamantului, pârâtul neavând dreptul să intervină în afacerea reclamantului și să-i indice genul de activitate care urmează să desfășoare în sala locaționată, or, pentru vânzarea biletelor este irațional locaționarea unei astfel de săli pe când biletele se vând la casele magazinelor și ghișeele oficiilor poștale.

67. În raport cu cererea privind încasarea cheltuielilor de judecată, instanța de judecată denotă că, potrivit art.82 Cod procedură civilă, *Cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.*

68. Totodată, în conformitate cu prevederile art.90 lit.l) Cod procedură civilă, *din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte: l) alte cheltuieli necesare, suportate de instanţă şi de participanţii la proces.*

69. În conformitate cu prevederile art.94 alin.(1) Cod procedură civilă, *Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pârâtului - proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.*

70. În această ordine de idei, instanța de judecată reiterează regula potrivit căreia, 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 pretenţiile reclamantului.

71. Potrivit prevederilor art.96 alin.(1, 1^1) Cod procedură civilă, *(1) Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. (1^1) Cheltuielile menţionate la alin.(1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.*

72. Totodată, instanța de judecată la determinarea cuantumului cheltuielilor de judecată ține cont în această materie de practica Curţii Europene a Drepturilor Omului. Potrivit acesteia partea care a câștigat procesul nu va putea obține rambursarea unor cheltuieli decât în măsura în care se constată realitatea, necesitatea şi caracterul lor rezonabil (cauzele Costin împotriva României, Străin împotriva României, Stere şi alţii împotriva României, Raicu împotriva României).

73. În ordinea celor relatate, instanța de judecată relevă că, cheltuielile de judecată, pentru a fi încasate de către instanţa de judecată, din contul părţii care a pierdut procesul în beneficiul părţii care a obținut câștig de cauză, acestea trebuie raportate la o serie de criterii, şi anume: criteriul necesităţii, caracterul de realmente suportate şi criteriul de rezonabilitate în raport cu cuantumul cheltuielilor de judecată solicitate de a fi compensate.

74. Necesitatea și rezonabilitatea suportării cheltuielilor de judecată de către reclamant rezultă nemijlocit din necesitatea realizării, apărării dreptului/ interesului încălcat/ contestat al reclamantului, or, suntem în prezența unui litigiu cu caracter patrimonial, examinarea căruia este afectată de condiția achitării taxei de stat la înaintarea acțiunii.

75. În raport cu criteriul efectivității/realității suportării cheltuielilor de judecată pentru dovada cheltuielilor suportate, se evidențiază necesitatea prezentării, de către partea care pretinde compensarea cheltuielilor, a unor acte confirmative cum ar fi copii de pe dispozițiile de plată prin virament sau bonuri le de plată.

76. La caz, cheltuielile de judecată suportate de SA„Loteria Națională a Moldovei” se compun din: onorariul avocatului – 17700 lei, taxa de stat – 270, cheltuieli legate de înmânarea documentelor pârâtului prin intermediul executorului judecătoresc Bumbac Rodica - 450 lei, precum și întocmirea de către executorul judecătoresc Bumbac Rodica a Actului de constatare a faptelor și a stărilor de fapt - 6000 lei. Caracterul real/efectiv suportat al cheltuielilor de judecată solicitate spre compensare din contul pârâtului se confirmă prin următoarele acte cu caracter financiar: ordin de plată nr.464, nr.575, nr.1249 din 08.04.2022, 28.04.2022 și 09.09.2022, borderoul cheltuielilor juridice în temeiul contractului de asistență juridică nr.2220-7-5 din 19.07.2018 și ordin de plată nr.1692 din 13.12.2022.

77. Caracterul rezonabil al cheltuielilor de judecată sub forma cheltuielilor de asistență juridică, rezultă nemijlocit din acțiunile realizate de către reprezentantul reclamantului – avocat Roșca Inga, precum și din borderoul cheltuielilor juridice în temeiul contractului de asistență juridică nr.2220-7-5 din 19.07.2018 – studierea complexă a cauzei cu consultarea reclamantului, întocmirea proiectului notificării de rezoluțiune a contractului, întocmirea și înaintarea acțiunii civile, colectarea și prezentarea probelor, întocmirea obiecțiilor vis-a-vis de cererea pârâtului privind numirea expertizei și participarea în 4 ședințe de judecată cu deplasare.

78. Cu titlu de consecință a admiterii acțiunii înaintate de SA„Loteria Națională a Moldovei”, instanța de judecată încasează de la SRL„Medopteh” în beneficiul SA„Loteria Națională a Moldovei” suma de 24300 lei, drept compensare a cheltuielilor de judecată, ca fiind reale și rezonabile la caz.

79. În conformitate cu art.238-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de SA„Loteria Națională a Moldovei” către SRL„Medopteh” cu privire la constatarea faptului încetării contractului de locațiune și compensarea cheltuielilor de judecată.

Se constată faptul încetării contractului de locațiune nr.08052019/2 din 08 mai 2019 încheiat între SRL„Medopteh” și SA„Loteria Națională a Moldovei”, începând cu 21 martie 2022, prin rezoluțiunea anticipată a contractului de locațiune.

Se încasează de la SRL„Medopteh” în beneficiul SA„Loteria Națională a Moldovei” suma de 24300 (douăzeci și patru mii trei sute) lei, drept compensare a cheltuielilor de judecată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Bălți în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Bălți, sediul Central.

Preşedintele ședinței,
Judecător **Eduard Balan**