

prima instanță: Judecătoria Strășeni
judecător- Vasile Rusu
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău
judecători : Svetlana Caitaz, Ala Nogai, Anatolie Doga

Republica Moldova
Curtea Supremă de Justiție
DE C I Z I E

18 martie 2015

mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit
al Curții Supreme de Justiție

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul – Svetlana Novac

Judecători – Oleg Sternioală, Iurie Bejenaru, Galina Stratulat, Ion Druță

examinînd recursul declarat de reprezentantul Primăriei Rădeni – Agachi Nicolae,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Frunză Alexandra împotriva Primăriei com. Rădeni, r-nul Strășeni privind declararea nulă a contractului de locațiune și încasarea prejudiciului material,

și cererea Procuraturii raionului Strășeni, în interesele Primăriei com. Rădeni împotriva lui Frunză Alexandra privind încasarea datoriei,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 11 septembrie 2014, prin care a fost admis apelul declarat de Frunză Alexandra,

constată:

La 21 aprilie 2008, Frunză Alexandra a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei Rădeni, r-nul Strășeni solicitînd:

- recunoașterea nulității contractului de arendă a căminului cultural din satul Zămcioji;
- restituirea cheltuielilor suportate în legătură cu reparația capitală a căminului cultural în sumă de 65044 lei;
- încasarea sumei de 500 lei achitată pentru perfectarea pașaportului tehnic a imobilului;
- repararea prejudiciului moral în mărime de 80 000 lei.

În motivarea acțiunii, reclamanta Frunză Alexandra a indicat că, prin adeverința nr.1028, eliberată de Primăria Rădeni la 05 iulie 2005 se confirmă că în

baza deciziei nr.04/07 din 10 iunie 2005 a fost scos la licitație căminul cultural din s.Zămcioji.

La 27 iunie 2005, s-au petrecut negocierile directe, la care ea a câștigat dreptul de arendă a obiectului - căminul cultural din s.Zămcioji, r-nul Strășeni.

Consideră reclamanta, că pîrîtul a falsificat actele, deoarece licitația în realitate nu a avut loc din motiv că lipsea pașaportul tehnic al clădirii.

Menționează reclamanta că, secretara Primăriei Rădeni i-a explicat că căminul cultural nu poate fi dat în arendă pe un termen de 30 de ani, deoarece lipsește pașaportul tehnic, motiv pentru care acesta urmează să fie dat în arendă pe un termen de 3 ani, iar ulterior cînd va fi perfectat pașaportul tehnic, contractul de arendă va fi prelungit pe un termen de 30 de ani.

Indică reclamanta că după încheierea contractului de arendă, a luat credit din bancă și a efectuat reparație în căminul cultural, însă pîrîtul nu a dorit să-i prelungească contractul de arendă și nici nu i-a acordat licența pentru vânzarea băuturilor alcoolice, cauzîndu-i astfel un prejudiciu material substanțial.

Consideră reclamanta că a fost dusă în eroare de Primăria Rădeni, r-nul Strășeni care a urmărit drept scop efectuarea reparației în căminul cultural din contul mijloacelor financiare care i-au aparținut ei.

Susține că i-a fost cauzat un prejudiciu moral, prin faptul că la cererea Primăriei Rădeni i-a fost verificată deseori activitatea de către diferite autorități, inclusiv fiindu-i interzisă comercializarea băuturilor alcoolice, motiv pentru care a fost permanent în stare de stres, creată și de imposibilitatea de a achita creditul la bancă.

La data de 15 august 2008, Frunză Alexandra a depus o nouă cerere de chemare în judecată prin care a solicitat suplimentar încasarea sumei de 14 000 lei.

La data de 10 iunie 2006, Procurorul raionului Strășeni a depus cerere de chemare în judecată, în interesele Primăriei Rădeni, raionul Strășeni împotriva lui Frunză Alexandra solicitînd încasarea datoriei pentru plata de arendă în mărime de 14 876, 440 lei.

În motivarea cererii de chemare în judecată Procurorul raionului Strășeni, în interesele Primăriei com.Rădeni a indicat că, în rezultatul controlului efectuat de procuratură s-a constatat că prin decizia Consiliului local Rădeni s-a decis de a scoate la licitație căminul cultural din satul Zămcioji, cu suprafața de 20 m.p.

La 10 august 2005, Ciubotaru Tudor, deținînd funcția de primar al comunei Rădeni, a semnat contractul de arendă, conform căruia Alexandrei Frunză i-a fost transmis în arendă căminul cultural din satul Zămcioji, cu suprafața de 20 m.p., în schimbul unei plăți de arendă în mărime de 1580 lei.

În cadrul controlului s-a stabilit că în contractul de arendă eronat a fost indicată suprafața arende de 20 m.p., deoarece în realitate aceasta constituie 92 m.p. și astfel pentru arendarea imobilului pe termen de 3 ani, urma a fi achitată plata de arendă în mărime de 14876, 40 lei. Arendașul nu a achitat plata de arendă nici pentru suprafața de 20 m.p., indicată în contractul de arendă.

Cere, Procuratura raionului Strășeni, în interesele Primăriei Rădeni, încasarea plății de arendă neachitate de la Frunză Alexandra în mărime de 14876, 40 lei.

Prin încheierea Judecătoriei Strășeni din 18 august 2008, pricinile civile la cererea de chemare în judecată depusă de Frunză Alexandra împotriva Primăriei com.Rădeni, raionul Strășeni cu privire la declararea nulă a contractului și repararea prejudiciului cauzat în urma nerespectării obligațiilor contractuale și cererea Procuraturii raionului Strășeni, în interesele Primăriei com. Rădeni împotriva lui Frunză Alexandra privind încasarea datoriei au fost conexe, pentru a fi examinate într-o singură procedură.

La data de 13 ianuarie 2009, reclamanta Frunză Alexandra a depus cerere de completare a pretențiilor din acțiune cu cerința privind constatarea faptului încheierii între Primăria Rădeni și ea a unui acord, prin care au stabilit că plata de arendă a căminului arendat din s.Zămcioji, raionul Strășeni să fie efectuată din contul cheltuielilor suportate de arendaș la reparația căminului cultural.

La 06 martie 2009 reclamanta - Frunză Alexandra a depus o cerere de modificare a temeiului și pretențiilor din acțiune, prin care a solicitat:

- declararea nulă a contractului de arendă nr.01 din 10.08.2005, încheiat între ea și Primăria com.Rădeni, raionul Strășeni;
- obligarea Primăriei Rădeni de a-i compensa cheltuielile legate de reparația căminului cultural din s. Zămcioji, raionul Strășeni în sumă de 93 238, 98 lei;
- încasarea cheltuielilor pentru procurarea aparatului de casă în sumă de 1000 lei;
- încasarea sumei de 800 lei pentru perfectarea pașaportului tehnic, în total 8140 și repararea prejudiciului moral în mărime de 500 000 lei.

Prin hotărârea Judecătoriei Strășeni din 18 mai 2009, cererea de chemare în judecată înaintată de Frunză Alexandra împotriva Primăriei com.Rădeni, raionul Strășeni privind declararea nulă a contractului, repararea prejudiciului material și moral și cererea Procuraturii raionului Strășeni, în interesele Primăriei com.Rădeni împotriva lui Frunză Alexandra privind încasarea datoriei au fost respinse ca neîntemeiate.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 03 iunie 2010, cererile de apel depuse de Frunză Alexandra și Primăria com. Rădeni au fost respinse, fiind menținută hotărârea Judecătoriei Strășeni din 18 mai 2009.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 23 februarie 2011, a fost admis recursul declarat de Frunză Alexandra, casată decizia Curții de Apel Chișinău din 03 iunie 2010 și hotărârea Judecătoriei Strășeni din 18 mai 2009, cauza fiind remisă la rejudecare în prima instanță.

În procesul rejudecării pricinii, reclamanta Frunză Alexandra la 27 septembrie 2011, a depus cerere de concretizare a cerințelor, solicitând:

- constatarea și recunoașterea nulă a contractului de arendă încheiat între ea și Primăria com. Rădeni;
- încasarea în beneficiul ei din contul Primăriei Rădeni a cheltuielilor legate de reparația căminului cultural în mărime de 95. 738, 98 lei ;
- încasarea cheltuielilor pentru perfectarea pașaportului tehnic în mărime de 800 lei;
- încasarea sumei de 23000 lei, pentru procurarea aparatului de casă;
- încasarea sumei de 1820 lei, achitate pentru achitarea taxei pentru licență;

- încasarea sumei de 3030 lei - ce constituie cheltuielile pentru marfa confiscată;
- încasarea sumei de 1000 lei - pentru compensarea amenzii achitate de ea;
- încasarea sumei de 5000 lei – cheltuieli legate de fondarea ÎI,,Frunză Alexandra”;
- încasarea prejudiciului material în mărime de 100 000 lei;
- încasarea cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 7 400 lei.

La data de 23 februarie 2012, reclamanta Frunză Alexandra a mai depus o cerere de concretizare a cerințelor (f.d.106-108).

Prin cererea de concretizare a cerințelor depusă la 14 septembrie 2009 (f.d.129-130, volumul II), reclamanta Frunză Alexandra a solicitat:

- încasarea din contul Primăriei com.Rădeni în beneficiul său a sumei de 122 333, 51 lei - ce constituie cheltuielile lucrărilor de reparație a căminului cultural;
- 2300 lei – cheltuieli pentru procurarea aparatului de casă;
- 1820 lei – ce constituie cheltuieli pentru achitarea taxei pentru licență;
- 3030 lei – cheltuieli pentru marfa confiscată;
- 1000 lei - pentru compensarea amenzii achitate ;
- 5000 lei – cheltuieli legate de fondarea ÎI,,Frunză Alexandra”;
- 800 lei- cheltuieli legate de perfectarea pașaportului tehnic;
- 9900 lei- cheltuieli pentru asistența juridică;
- 25000 lei – cheltuieli pentru efectuarea Raportului de constatare tehnico-științifică și încasarea taxei de stat.

Prin hotărârea Judecătoriei Strășeni din 29 noiembrie 2013, acțiunea înaintată de Frunză Alexandra a fost respinsă ca neîntemeiată, iar cererea înaintată de Procuratura raionului Strășeni, în interesele Primăriei com.Rădeni a fost admisă.

S-a dispus încasarea de la Frunză Alexandra în beneficiul Primăriei com. Rădeni a sumei de 14 876, 40 lei cu titlu de plată de arendă neachitată a încăperii cu suprafața de 92 m.p., și taxa de stat în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 5106, 80 lei (f.d.239-241, volumul-II).

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, la data de 11 decembrie 2013, Frunză Alexandra a declarat apel, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri, prin care acțiunea înaintată de ea să fie admisă, iar acțiunea înaintată de Procuratura Strășeni, în interesele Primăriei com.Rădeni să fie respinsă.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 11 septembrie 2014, a fost admis apelul declarat de către Frunză Alexandra, casată hotărârea Judecătoriei Strășeni din 29 noiembrie 2013, în partea respingerii acțiunii înaintate de Frunză Alexandra împotriva Primăriei com.Rădeni, raionul Strășeni și încasării de la Frunză Alexandra în beneficiul statului a taxei de stat în mărime de 5 106, 80 lei și s-a emis în această parte o nouă hotărâre, prin care:

S-a admis parțial acțiunea înaintată de Frunză Alexandra împotriva Primăriei com.Rădeni, raionul Strășeni.

S-a încasat de la Primăria com.Rădeni, raionul Strășeni în beneficiul Alexandrei Frunză cu titlu de prejudiciu suma de 122 333 lei.

În rest hotărârea Judecătorei Strășeni din 29 noiembrie 2013 a fost menținută fără modificări.

La 17 ianuarie 2015, reprezentantul Primăriei Rădeni - Agachi Nicolae a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 11 septembrie 2014, cu menținerea în vigoare a hotărârii Judecătorei Strășeni din 29 noiembrie 2013.

În motivarea recursului, reprezentantul Primăriei Rădeni - Agachi Nicolae a invocat dezacordul cu decizia instanței de apel, considerînd-o ilegală, neîntemeiată și emisă cu aplicarea eronată a normelor de drept material, din motiv că instanța de apel a interpretat eronat legea și concluziile expuse în decizie sunt în contradicție cu materialele pricinii.

Astfel, menționează că instanța de apel a dat o apreciere eronată raportului obligațional născut în temeiul contractului de arendă nr.01 din 10.08.2005, încheiat între Primăria Rădeni și Frunză Alexandra, obiectul căruia fiind darea în arendă a încăperilor nelocuibile cu suprafața de 20 m.p., termenul de valabilitate a contractului fiind stabilit de părți de la 10.08.2005 pînă la 10.08.2008.

Susține reprezentantul recurentului că instanța de apel a interpretat eronat clauzele esențiale ale contractului de arendă nr.1 din 10.08.2005.

Astfel, menționează că conform pct.3.2 a contractului părțile au stabilit că, reparația curentă și capitală a încăperii este efectuată de către proprietarul bunului închiriat.

Astfel, consideră că instanța de apel abuziv a concluzionat că legea ori contractul nu prevăd că reparația capitală urmează a fi efectuată de către locatar și astfel Frunză Alexandra este îndreptățită să ceară compensarea îmbunătățirilor aduse.

Conform art.434 alin.(1) CPC al RM, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Prin prisma normei de drept enunțate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de reprezentantul Primăriei Rădeni - Agachi Nicolae în termen, avînd în vedere că copia deciziei a fost expediată în adresa recurentului la 18.11.2014, fapt confirmat prin scrisoarea de expediere (f.d.57, volumul –III).

În conformitate cu art.439 alin.(2) Cod de procedură civilă, după parvenirea dosarului un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copiei de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia.

În cazul neprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se va decide în lipsa acesteia.

La data de 02 februarie 2015, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa lui Frunză Alexandra cererea de recurs, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței.

La data de 13 martie 2015 și ulterior la 17.03.2015, intimata Frunză Alexandra a depus referință la cererea de recurs, solicitînd respingerea recursului.

În conformitate cu art.441 Cod de procedură civilă , în cazul în care recursul este declarat admisibil un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

În conformitate cu art.444 Cod de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Judecând recursul în limitele invocate pe baza materialelor din dosar, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, consideră că acesta este depus în termen, întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe din următoarele motive.

În conformitate cu art.445 alin.(1) lit.f) Cod de procedură civilă, instanța după ce judecă recursul este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

La caz s-a constatat că Frunză Alexandra s-a adresat cu cerere de chemare în judecată, cerere care a fost concretizată pe parcursul examinării cauzei , solicitînd :

- încasarea din contul Primăriei com.Rădeni în beneficiul său a sumei de 122 333, 51 lei - ce constituie cheltuielile lucrărilor de reparație a căminului cultural;
- 2300 lei – cheltuieli pentru procurarea aparatului de casă;
- 1820 lei – ce constituie cheltuieli pentru achitarea taxei pentru licență;
- 3030 lei – cheltuieli pentru marfa confiscată;
- 1000 lei - pentru compensarea amenzii achitate ;
- 5000 lei – cheltuieli legate de fondarea ÎI„Frunză Alexandra”;
- 800 lei- pentru perfectarea pașaportului tehnic;
- 9900 lei- cheltuieli pentru asistența juridică;
- 25000 lei – cheltuieli pentru efectuarea Raportului de constatare tehnico-științifică și încasarea taxei de stat.

La data de 10 iunie 2006, Procurorul raionului Strășeni a depus cerere de chemare în judecată, în interesele Primăriei Rădeni, raionul Strășeni împotriva lui Frunză Alexandra solicitînd încasarea datoriei pentru plata de arendă în mărime de 14 876, 440 lei.

Prin încheierea Judecătoriei Strășeni din 18 august 2008, pricinile civile la cererea de chemare în judecată depusă de Frunză Alexandra împotriva Primăriei com.Rădeni, raionul Strășeni cu privire la declararea nulă a contractului și repararea prejudiciului cauzat în urma nerespectării obligațiunilor contractuale și cererea Procuraturii raionului Strășeni, în interesele Primăriei com.Rădeni împotriva lui Frunză Alexandra privind încasarea datoriei au fost conexate, pentru a fi examinate într-o singură procedură.

Prima instanță, fiind investită cu examinarea pricinii, a ajuns la concluzia de a respinge acțiunea înaintată de Frunză Alexandra, ca neîntemeiată, și a admite cererea înaintată de Procuratura raionului Strășenii, în interesele Primăriei com.Rădeni dispunînd încasarea de la Frunză Alexandra în beneficiul Primăriei com.Rădeni a sumei de 14876, 40 lei cu titlu de plată de arendă neachitată a încăperii cu suprafața de 92 m.p., iar în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 5106, 80 lei (f.d.239-241, volumul-II).

Este cert că nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, la data de 11 decembrie 2013, Frunză Alexandra a contestat-o cu cerere de apel.

Judecând apelul declarat de către Frunză Alexandra, instanța de apel concluzionând că prima instanță a interpretat eronat circumstanțele de fapt ale pricinii a considerat necesar de a admite apelul declarat de Frunză Alexandra, a casa hotărârea primei instanțe în partea respingerii acțiunii înaintate de la Frunză Alexandra împotriva Primăria com. Rădeni, raionul Strășeni și încasării de la Frunză Alexandra în beneficiul statului a taxei de stat în mărime de 5106, 80 lei, și a emis în această parte o nouă hotărâre, prin care a admis parțial acțiunea înaintată de Frunză Alexandra împotriva Primăria com. Rădeni, raionul Strășeni și a dispus încasarea de la Primăria com. Rădeni, raionul Strășeni în beneficiul Alexandrei Frunză cu titlu de prejudiciu a sumei de - 122 333 lei. În rest hotărârea primei instanțe a fost menținută.

Judecând pricina în ordine de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție a constatat că instanța de apel a interpretat eronat normele de drept material, pe când prima instanță justificat și amplu argumentat, cu pronunțarea asupra tuturor aspectelor importante cu trimitere la probele administrate, având în susținere cadrul legal aplicabil în speță, corect a ajuns la concluzia de a respinge acțiunea înaintată de Frunză Alexandra și a admite acțiunea înaintată de Procuratura Strășeni, în interesele Primăriei Rădeni.

În susținerea opiniei enunțate, instanța de recurs reține că, din materialele dosarului rezultă cu certitudine că la data de 10 iunie 2005, prin decizia Consiliului comunal Rădeni nr.04/07 s-a decis scoaterea la licitație de arendă a căminului cultural din satul Zămcioji (f.d.62, volumul -I).

La data de 18 iulie 2005, reclamanta Frunză Alexandra a fondat întreprinderea individuală „Frunză Alexandra (f.d.36, volumul-I), pe care a înregistrat-o la Camera Înregistrării de Stat (f.d.37, volumul-I).

Prin decizia Consiliului com. Rădeni, r-nul Strășeni nr.05/15 din 19.07.2005 s-a decis darea în arendă a căminului cultural din satul Zămcioji, raionul Strășeni pe un termen de 3 ani (f.d.11, volumul -I).

Tot materialul probator atestă că la data de 10.08.2005, Primăria com. Rădeni , raionul Strășeni a încheiat cu Frunză Alexandra contractul de arendă a căminului cultural din s. Zămcioji (f.d.12, volumul -I).

Potrivit contractului, autoritatea publică locală a transmis în arendă Alexandrei Frunză pe o perioadă de 3 ani (10.08.2005-10.08.2008) încăperea cu suprafața de 20 m.p., pentru o plată anuală de arendă de 1580 lei (pct.pct.1.1., 1.2., 2 din contract). Plata de arendă urma să se efectueze din contul serviciilor de discotecă, bar prestate de locatar (pct.3.3 din contract).

La încheierea contractului părțile au convenit că reparația capitală și curentă a acoperișurilor se efectuează de către deținătorul încăperii date în arendă (Primăria com. Rădeni), iar reparația curentă a spațiului arendat se efectuează din contul arendașului (pct.pct.3.2, 3.7 din contract).

După încheierea contractului de arendă (locațiune) Frunză Alexandra a efectuat reparația încăperii arendate. Devizul de cheltuieli fiind acordat cu primarul comunei T.Ciubotaru (f.d.102, volumul -I).

La 01 aprilie 2006, Primăria com.Rădeni a eliberat ÎI„Frunză Alexandra” autorizația nr.12 pentru desfășurarea activității barului și discotecii în s. Zămcioji, raionul Strășeni (f.d.61, volumul -II).

ÎI „Frunză Alexandra” a deschis un bar în încăperea arendată organiza discotecii.

La 21 iunie 2006, Consiliul com. Rădeni, raionul Strășeni a emis decizia nr.06/07 prin care a permis schimbarea destinației sălii căminului cultural din satul Zămcioji, raionul Strășeni în destinația „Cafenea” (f.d.32, volumul - I).

La 19 iunie 2007, Primăria com.Rădeni a eliberat lui Frunză Alexandra - Certificatul de urbanism nr.09 pentru proiectarea schimbării destinației unei încăperi a căminului cultural în cafenea (f.d.31, volumul - I).

La data de 15.06.2007, Biroul de Investigare a Fruadelor Strășeni a efectuat un control la ÎI „Frunză Alexandra”, în cadrul căruia a depistat desfășurarea de către ÎI„Frunză Alexandra” a activității de întreprinzător neautorizate de APL, în lipsa licențelor pentru comerț a băuturilor alcoolice și articole de tutungerie, comercializarea mărfurilor în lipsa documentelor de proveniență respective (f.d.33-34, volumul - I), pentru ce Frunză Alexandra a fost sancționată cu amendă în mărime de 1000 lei și confiscarea mărfii ridicate în valoare de 3030, 50 lei (f.d.65, volumul -II).

La data de 24 decembrie 2007, Consiliul com.Rădeni, raionul Strășeni a emis decizia nr.07/10 din 24.12.2007, prin care a interzis comercializarea către minori a băuturilor alcoolice, articole de tutun în unitățile comerciale din teritoriul comunei, a interzis comercializarea băuturilor alcoolice, articolelor de tutungerie în căminele culturale (f.d.35, volumul -I).

Ca urmare a interzicerii comercializării băuturilor alcoolice, articolelor de tutungerie încăperea arendată ÎI„Frunză Alexandra” și-a sistat activitatea în încăperea arendată, bunul arendat fiind restituit proprietarului, circumstanță recunoscută de ambele părți.

Totodată, în rezultatul unui control efectuat de Procuratura raionului Strășeni la Primăria com. Rădeni s-a stabilit, că suprafața transmisă în arendă Alexandrei Frunză în realitate a constituit 92 m.p. - și nu 20 m.p., după cum a fost indicat în contractul de arendă, ceea ce a servit drept temei pentru înaintarea de către Procurorul raionului Strășeni, în interesele Primăriei com.Rădeni a acțiunii de încasare a datoriei la plata de arendă.

În conformitate cu prevederile art.875 Cod civil al RM, contractul de locațiune este contractul prin care o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară, iar acesta se obligă să plătească chirie.

Potrivit art. 876 Cod civil al RM, contractul de locațiune a unui bun imobil trebuie să fie întocmit în scris.

Conform art. 886 alin. (1) și alin.(3) Cod civil, plata chiriei poate fi efectuată integral la expirarea termenului stabilit în contractul de locațiune. Dacă plata chiriei este stabilită pentru anumite perioade, ea trebuie efectuată după expirarea lor.

Dacă în folosirea bunului închiriat au apărut piedici din vina locatarului, acesta nu poate fi exonerat de plata chiriei.

În conformitate cu art.888 Cod civil al RM, locatarul este obligat:

- a) să folosească bunul la destinație și în conformitate cu prevederile contractului;
- b) să păstreze și să asigure integritatea bunului;
- c) să acopere cheltuielile curente de folosire și întreținere în stare normală a bunului;
- d) să efectueze reparația curentă a bunului.

Obligația efectuării reparației capitale se efectuează în termenul stabilit în contract sau când reiese dintr-o necesitate stringentă.

La expirarea termenului contractului, potrivit reglementărilor art. 903 lit.a) Cod civil, locațiunea încetează (dacă raporturile contractuale nu au fost prelungite în ordinea prevăzută de lege).

Prin prisma normelor de drept enunțate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că prima instanță corect a statuat asupra temeiniciei pretențiilor înaintate de Primăria com. Rădeni împotriva Alexandrei Frunză și în mod întemeiat a încasat de la Frunză Alexandra în beneficiul Primăriei Rădeni suma de 14 876, 40 lei cu titlu de plată de arendă pentru încăperea cu suprafața de 92 m.p., or în ședința de judecată s-a demonstrat cu certitudine că deși în contract s-a indicat transmiterea în locațiune a suprafeței de 20 m.p., în realitate Frunză Alexandra a închiriat și folosit 92 m.p.

Mai mult decât atât, temeiuri de exonerare (integrală sau parțială) a locatarului Frunză Alexandra de plata chiriei instanța de recurs nu a constatat, or nefolosirea bunului închiriat pe toată durata contractului de locațiune a avut loc din vina lui Frunză Alexandra, pe motiv că ÎI „Frunză Alexandra” a încălcat prevederile legale privind desfășurarea activității de întreprinzător.

Instanța de recurs consideră că prima instanță corect a respins cererea lui Frunză Alexandra privind anularea contractului de arendă din 10 august 2005, ca fiind neîntemeiată, deoarece termenul valabilității acestui contract a expirat la data de 09 august 2008.

Instanța de recurs consideră că prima instanță corect a respins cererea privind încasarea sumei de 122 333, 51 lei –cheltuieli pentru efectuarea lucrărilor de reparație a căminului cultural, deoarece conform contractului semnat de părți la 10 august 2005 sunt prevăzute clauzele și anume: pct.3.7. - care prevede că reparația curentă a spațiului arendat se efectuează din contul arendașului, iar conform pct.3.8. al contractului – în cazul întreruperii contractului, deținătorul încăperii de arendă nu restituie arendașului cheltuielile suportate pentru reparație (f.d.13, volumul I).

În această ordine de idei, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că, părțile expres au stabilit imposibilitatea compensării cheltuielilor pentru reparație arendașului în cazul întreruperii contractului de arendă.

Faptul că, acțiunea contractului a fost întreruptă cu anticipație, adică pînă la expirarea termenului de acțiune - 10.08.2008 a contractului este confirmat de părți,

astfel însăși Frunză Alexandra a declarat că a fost nevoită să întrerupă acțiunea contractului din motiv că i s-a interzis vânzarea băuturilor alcoolice și produselor din tutun.

Astfel, contractul de arendă din 10.08.2005 care constituie unicul act juridic ce reglementează raportul juridic dintre părțile aflate în litigiu și are caracter obligatoriu nu acordă dreptul lui Frunză Alexandra de a solicita compensarea cheltuielilor suportate pentru îmbunătățirea încăperilor conform pct.3.8. al contractului.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că corect prima instanță a respins și cerințele reclamantei privind încasarea sumelor de 2300 - ce constituie cheltuieli pentru procurarea aparatului de casă, 1820 lei – cheltuieli pentru achitarea taxei pentru licență, 3030 lei - cheltuieli pentru marfa confiscată, 1000 lei – amenda achitată, 5000 lei - cheltuieli legate de fondarea ÎL „Frunză Alexandra”, din motiv că aceste cheltuieli sunt legate de activitatea de întreprinzător a reclamantei Frunză Alexandra.

Instanța de recurs consideră că corect prima instanță a respins și capătul de cerere referitor la încasarea sumei de 800 lei - achitați pentru perfectarea pașaportului tehnic, deoarece prin scrisoarea OCT Strășeni din 21.09.2011, adică la 3 ani și jumătate după depunerea cererii de chemare în judecată, reclamanta a fost informată că pentru efectuarea lucrărilor tehnice pentru obținerea pașaportului tehnic se adresează proprietarului bunului imobil sau la persoana care-i reprezintă interesele.

Corect au fost respinsă și cererea privind încasarea sumei de 9 900 lei – ce constituie cheltuieli pentru asistența juridică și 2500 lei pentru efectuarea raportului de constatare tehnico - științifică și a taxei de stat, deoarece sunt neîntemeiate.

În această ordine de idei, Colegiul consideră că prima instanță apreciind circumstanțele enunțate și aplicând corect normele de drept material just a respins acțiunea înaintată de Frunză Alexandra, ca neîntemeiată.

Astfel, din considerentele menționate, și având în vedere că instanța de apel a interpretat eronat normele de drept material, iar hotărârea primei instanțe este legală, întemeiată și adoptată cu respectarea normelor de drept material și procedural, cu verificarea și aprecierea probelor în conformitate cu art.130 Cod de procedură civilă, Colegiul ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de reprezentantul Primăriei Rădeni, a căsa decizia Curții de Apel Chișinău din 11 septembrie 2014 și a menține în vigoare hotărârea Judecătoriei Strășeni din 29 noiembrie 2013.

În conformitate cu art.445 alin.(1) lit.f), art.445 alin.(3) Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

decide:

Se admite recursul declarat de reprezentantul Primăriei Rădeni - Agachi Nicolae.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 11 septembrie 2014, și se menține hotărârea Judecătoriei Strășeni din 29 noiembrie 2013, adoptată în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Frunză Alexandra împotriva Primăriei com. Rădeni, r-nul Strășeni privind declararea nulă a contractului de locațiune și încasarea prejudiciului material, și cererea Procuraturii raionului Strășeni, în interesele Primăriei com. Rădeni împotriva lui Frunză Alexandra privind încasarea datoriei.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței, judecătorul

Svetlana Novac

Judecătorii

Iurie Bejenaru

Oleg Sternioală

Galina Stratulat

Ion Druță