

DECIZIE

22 iunie 2016

mun. Chişinău

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

în componența:

Președintele ședinței
Judecători

Valeriu Doagă
Ala Cobăneanu, Galina Stratulat,
Oleg Sternioală, Iuliana Oprea

examinînd recursul declarat de către Întreprindea cu Capital Străin „Tower Group” Societatea cu Răspundere Limitată în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Întreprindea cu Capital Străin „Tower Group” Societatea cu Răspundere Limitată împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Intermedia” cu privire la repararea prejudiciului material urmare a neexecutării corespunzătoare a raporturilor de locațiune și compensarea cheltuielilor de judecată, împotriva deciziei Curții de Apel Chişinău din 02 decembrie 2015,

CONSTATĂ :

La data de 02 martie 2015, SRL „Tower Group” s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Intermedia” solicitînd primar obligarea pîrtei la respectarea condițiilor contractului de locațiune nr. 701,702,705 din 11 iunie 2013, iar în cazul neonorării obligațiilor contractului să se încaseze în beneficiul reclamantei valoarea venitului ratat și anume plata chiriei restante pînă la data de 12 iunie 2015.

În motivarea pretențiilor, reclamanta a invocat că, la 11 iunie 2013 între părți a fost încheiat contractul de locațiune nr. 701, 702, 705, ce a avut ca obiect locațiunea spațiilor comerciale cu suprafața de 76,9 m.p., numerotate conform planului încăperilor sub nr. 705, 701, 702, amplasate în centrul comercial „Atrium” din str. Albișoara nr. 4, mun. Chişinău.

Indică că, termenul locațiunii a fost stabilită un an, ulterior prelungit pînă la 12 iunie 2015. Plata chiriei de 15 euro pentru un metru patrat urma a fi achitată pînă la data de 10 a lunii curente, pentru următoarea lună.

Pîrta refuză să-și onoreze benevol obligațiile contractuale, a acceptat facturile fiscale eliberate de reclamantă. Deși pîrta a notificat mai multe ori reclamanta despre rezilierea contractului, reclamanta nu a identificat motive de reziliere, astfel că a considerat necesară respectarea condițiilor contractuale, notificînd despre acest fapt pîrta.

Ulterior, SRL „Tower Group” și-a concretizat pretențiile din acțiune, solicitând repararea prejudiciului material urmare a neexecutării corespunzătoare a raporturilor de locațiune în sumă de 31562,24 lei și compensarea cheltuielilor de taxă de stat în sumă de 1046 lei.

Reclamanta consideră contractul de locațiune valabil, asupra căruia nu a operat rezilierea, astfel că în perioada dată, de pînă la expirarea valabilității contractului, reclamanta nu poate transmite spațiile în locațiune altor agenți economici. La rîndul său, pîrîta nu achită plata de locațiune.

Astfel, reclamantei i-a fost cauzat prejudiciu sub forma venitului ratat. Venitul ratat, constituie media chiriei lunare de 7890,56 lei, raportată la perioada de 4 luni - de la 16 decembrie 2014 pînă la 08 aprilie 2015, care constituie suma de 31562,24 lei.

Prin hotărârea Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău din 25 mai 2015, cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Tower Group” împotriva SRL „Intermedia” cu privire la repararea prejudiciului material urmare a neexecutării corespunzătoare a raporturilor de locațiune și compensarea cheltuielilor de judecată, a fost respinsă ca neîntemeiată.

Invocînd ilegalitatea hotărîrii Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău din 25 mai 2015, la data de 27 mai 2015 SRL „Tower Group” a depus cerere de apel, solicitînd admiterea cererii de apel, casarea hotărîrii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri prin care cererea de chemare în judecată să fie admisă integral.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 02 decembrie 2015 s-a respins apelul declarat de către SRL „Tower Group” și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău din 25 mai 2015.

Pentru a hotărî astfel, instanța de apel a conchis că motivele invocate de apelant nu și-au găsit reflectare de fapt în probele acumulate la materialele dosarului, argumentele formulate în cererea de apel sunt neîntemeiate.

Totodată, instanța de apel a indicat că, prima instanță a elucidat pe deplin circumstanțele cauzei, a aplicat corect normele materiale și a adoptat o hotărîre întemeiată și legală cu respectarea normelor de procedură.

Nefiind de acord cu decizia instanței de apel, la data de 13.04.2016, SRL „Tower Group”, a declarat recurs prin care a solicitat admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei Curții de Apel Chișinău din 02 decembrie 2015 și a hotărîrii Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău din 25 mai 2015 cu emiterea unei noi decizii prin care acțiunea sa să fie admisă integral.

În motivarea cererii de recurs, recurenta a invocat interpretarea greșită a normelor de drept material de către instanțe, respectiv decizia recurată fiind ilegală și neîntemeiată.

La data de 17.05.2016, intimatul SRL „Intermedia” a depus referință la recursul declarat de SRL „Tower Group” solicitînd respingerea acestuia ca fiind inadmisibil.

Potrivit art. 440 alin. (2) CPC, recursul înaintat de SRL „Tower Group” a fost considerat admisibil și transmis spre examinare într-un complet din 5 judecători.

Potrivit art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Judecînd recursul declarat împotriva deciziei date în instanța de apel și verificînd, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de intimat,

legalitatea deciziei atacate, Colegiul conchide că recursul declarat urmează să fie respins, pornind de la următoarele.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC al RM instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

Decizia recurată a fost adoptată în conformitate cu normele de drept material și procedural și este bazată pe aprecierea corectă și completă a tuturor probelor și circumstanțelor cauzei, motiv pentru care de către Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit este considerată legală și întemeiată.

Potrivit materialelor cauzei, Colegiul constată cu certitudine că, reclamanta SRL „Tower Group” s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Intermedia” solicitând repararea prejudiciului material urmare a neexecutării corespunzătoare a raporturilor de locațiune în sumă de 31562,24 lei și compensarea cheltuielilor de taxă de stat în sumă de 1046 lei.

Instanța de fond a respins integral acțiunea ca neîntemeiată, soluție menținută de instanța de apel care a respins cererea de apel a SRL „Tower Group”.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție susține soluția instanței de apel ca fiind legală și întemeiată, pornind de la următoarele.

În conformitate cu art. 512 alin. (1) din Codul Civil al RM, în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face.

Art. 514 din Codul Civil al RM, prevede că, obligațiile se nasc atât din contract, cât și din orice alt act, susceptibil de a le produce în condițiile legii.

Potrivit art. 572 alin. (2) al Codului Civil al RM, obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

În conformitate cu art. 980 alin. (1) din Codul Civil al RM, prin contractul de locațiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință sau posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.

Reieșind din materialele dosarului, Colegiul constată cu certitudine că, la data de 11 iunie 2013 între SRL „Tower Group” și SRL „Intermedia”, a fost încheiat contractul de locațiune nr. 701, 702, 705, ce a avut ca obiect locațiunea spațiilor comerciale cu suprafața de 76,9 m.p., numerotate conform planului încăperilor sub nr. 701, 702, 705, amplasate în Centrul Comercial „Atrium” din str. Albișoara nr. 4, mun. Chișinău.

Astfel, potrivit contractului, reține Colegiul că, termenul locațiunii a fost stabilit pe o perioadă de un an, ulterior fiind prelungit pînă la 12 iunie 2015. Plata chiriei de 15 euro pentru un metru pătrat urma a fi achitată pînă la data de 10 a lunii curente, pentru următoarea lună.

Constată Colegiul că, prin acordul adițional nr. 1 din 01 septembrie 2014, obiectul contractului a fost modificat, astfel locațiunea limitându-se doar la suprafața de 28,5 m.p. (încăperea nr. 705) din Centrul comercial „Atrium”, încăperile nr. 701 și nr. 702 au fost transmise recurentei-reclamant, iar ulterior transmise de către aceasta altor locatari.

Totodată, menționează Colegiul că, după cum și instanțele just au menționat, contractul de locațiune este un contract cu executare succesivă.

Astfel, potrivit art. 748 alin. (2) Cod civil, contractele cu executare succesivă în timp pot fi reziliate de orice parte pentru motive întemeiate, fără respectarea unui termen de grație sau de somație. Există motiv întemeiat atunci când, luându-se în considerare toate împrejurările cazului și interesele ambelor părți, nu se poate pretinde nici uneia dintre ele continuarea raporturilor contractuale până la expirarea termenului de grație sau de somație. Cel îndreptățit poate rezilia contractul doar într-un termen rezonabil, după ce a cunoscut sau a trebuit să cunoască motivul rezilierii.

În atare circumstanțe, avînd în vedere că, contractul de locațiune este unul cu executare succesivă, rezilierea putea opera doar în urma unei declarații de reziliere formulată într-un termen rezonabil și doar pentru motive temeinice.

Respectiv, Colegiul reține că, la 31 octombrie 2014, SRL „Intermedia” a notificat apelanta SRL „Tower Group” despre rezilierea contractului de locațiune începând cu 01 decembrie 2014, deoarece au intervenit unele modificări în activitatea antreprenorială a întreprinderii, ce implica necesitatea organizării unor platouri de filmare cu suprafețe mai mari și înălțimea tavanelor mai mari, spații indisponibile la recurenta-reclamant.

Menționează Colegiul că, neluând în considerare această notificare, SRL „Tower Group” a refuzat rezilierea contractului, fapt ce contravine principiilor comerciale, or motivele rezilierii sunt întemeiate.

La caz, constată Colegiul că, recurenta a acceptat tacit rezilierea contractului, or locatorul a recepționat spațiile care au constituit obiectul contractului, careva obiecții nu a înaintat, au fost stinse creanțele la chirie, fapt ce rezultă din actul de verificare.

Mai mult ca atât, Colegiul reține că, după înaintarea de către locatar a notificării privind rezilierea contractului, acesta a încetat achitarea serviciilor.

Prin urmare, stabilește Colegiul că, rezilierea contractului de locațiune a avut loc prin declarația de reziliere formulată de SRL „Intermedia”, iar recurenta-reclamant a acceptat tacit rezilierea contractului.

Conform art. 602 din Codul Civil al RM, (1) în cazul în care nu execută obligația, debitorul este ținut să-l despăgubească pe creditor pentru prejudiciul cauzat astfel dacă nu dovedește că neexecutarea obligației nu-i este imputabilă. (2) Neexecutarea include orice încălcare a obligațiilor, inclusiv executarea necorespunzătoare sau tardivă. (3) Repararea prejudiciului cauzat prin întârziere sau prin o altă executare necorespunzătoare a obligației nu-l eliberează pe debitor de executarea obligației în natură, cu excepția cazurilor cînd, datorită unor circumstanțe obiective, creditorul pierde interesul pentru executare.

Potrivit art. 11 din Codul Civil al RM, apărarea dreptului civil se face inclusiv prin recunoașterea dreptului și repararea prejudiciilor, iar conform art. 14 al Codului Civil, (1) persoana lezată într-un drept al ei poate cere repararea integrală a prejudiciului cauzat astfel. (2) Se consideră prejudiciu cheltuielile pe care persoana lezată într-un drept al ei le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului încălcat, pierderea sau deteriorarea bunurilor sale (prejudiciu efectiv), precum și beneficiul neobținut prin încălcarea dreptului (venitul ratat).

La caz, conchide Colegiul că, careva prejudiciu sub forma venitului ratat urmare a unei pretinse neexecutări corespunzătoare a obligațiilor derivate din contractual de

locațiune din partea SRL „Intermedia” nu a fost stabilit, or raporturile dintre părți au încetat prin reziliere, astfel că o pretinsă neutilizare a spațiilor, pentru care SRL „Tower Group” urma să obțină venit, nu este imputabilă intimatei, reclamanta a fost liberă în a dispune de spații începând cu data de 01 decembrie 2014.

Reieșind din cele menționate mai sus, prin prisma normelor indicate, Colegiul conchide că, intimata nu este ținută să despăgubească pe recurentă pentru prejudiciul cauzat, or neexecutarea obligației nu-i este imputabilă, deoarece contractul de locațiune nu mai produce efecte încă de la 01 decembrie 2014.

În temeiul celor expuse, Colegiul consideră justă concluzia instanțelor de a respinge acțiunea înaintată de ÎCS „Tower Group” SRL împotriva SRL „Intermedia” cu privire la repararea prejudiciului material urmare a neexecutării corespunzătoare a raporturilor de locațiune și compensarea cheltuielilor de judecată.

Colegiul, analizând materialele la dosar, în coraport cu legislația în vigoare ce guvernează raportul juridic litigios, ajunge la concluzia că soluția dată de către instanța de apel este una legală și întemeiată.

Astfel, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit atestă că motivele de casare invocate de recurent nu și-au găsit confirmare în cadrul examinării recursului și acesta urmează a fi respins ca nefondat.

Ținând cont de cele expuse, în baza art. 445 alin. (1) lit. a) din Codul de procedură civilă al RM, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

DECIDE:

Se respinge recursul declarat de Întreprindea cu Capital Străin „Tower Group” Societatea cu Răspundere Limitată.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 02 decembrie 2015, în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată a Întreprinderii cu Capital Străin „Tower Group” Societatea cu Răspundere Limitată împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Intermedia” cu privire la repararea prejudiciului material urmare a neexecutării corespunzătoare a raporturilor de locațiune și compensarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței

Valeriu Doagă

Judecători

Ala Cobăneanu

Galina Stratulat

Oleg Sternioală

Iuliana Oprea