

DECIZIE

22 iunie 2016

mun. Chişinău

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

în componența:

Președintele ședinței  
Judecători

Tatiana Vieru,  
Mariana Pitic, Valentina Clevadî,  
Tamara Chișca-Doneva, Iuliana Oprea

examinând recursul declarat de Societatea Comercială „Biancomlil” Societatea cu Răspundere Limitată în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea Comercială „Biancomlil” Societatea cu Răspundere Limitată împotriva Societății Comerciale „Cons-Parcaj” Societatea cu Răspundere Limitată privind încasarea cheltuielilor pentru reparația capitală a încăperii, a venitului ratat și a prejudiciului moral, și cererea de chemare în judecată depusă de Societatea Comercială „Cons-Parcaj” Societatea cu Răspundere Limitată împotriva Societății Comerciale „Biancomlil” Societatea cu Răspundere Limitată privind încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată, împotriva deciziei Curții de Apel Chişinău din 08 decembrie 2015,

C O N S T A T Ă :

La 23 februarie 2010, SC „Biancomlil” SRL a depus cerere de chemare în judecată împotriva SC „Cons Parcaj” SRL cu privire la înlăturarea obstacolelor în exploatarea încăperii, iar la 18 decembrie 2012 a depus cerere de concretizare a pretențiilor.

În motivarea cererii inițiale și a cererii de concretizare a invocat că la 25 martie 2008, între SC „Cons-Parcaj” SRL și SC „Biancomlil” SRL a fost încheiat contractul de sublocațiune nr. 03/03/08, potrivit căruia SC „Cons-Parcaj” SRL a transmis în sublocațiune către SC „Biancomlil” SRL încăperea cu suprafața totală de 10 m.p., amplasată pe adresa mun. Chişinău, str. Sarmisegetuza 12, contra sumei de 15 euro. Contractul a fost încheiat pe un termen de doi ani și unsprezece luni, începând cu 25 martie 2008 până la 25 februarie 2011.

Sustine că la aceeași dată, între SC „Cons-Parcaj” SRL și SC „Biancomlil” SRL a fost încheiat un acord adițional, potrivit căruia SC „Biancomlil” SRL primea în sublocațiune încăperea industrială - sanitară cu suprafața de 10 m.p., suma finală de achitarea fiind de 500 lei inclusiv TVA, de asemenea conform aceluiași acord SC „Biancomlil” SRL urma să achite suplimentar pentru consumul energiei electrice pentru 1 kwh x 1.03 x 1.53 lei, pentru consumul 1 m3 apă (potabilă, menajeră) 24,2 lei, și 150 lei pe lună pentru evacuarea gunoiului.

Indică că, deoarece intenția firmei SC „Biancomlil” SRL era de a deschide pe acest teritoriu un service auto, tot în acea sumă SC „Biancomlil” SRL a primit în sublocațiune de la SC „Cons-Parcaj” SRL o încăpere cu suprafața de 200 m.p.

Notează că, printr-o înțelegere verbală între directorul SC „Biancomlil” SRL și administratorul SC „Cons-Parcaj” SRL, s-a convenit ca încăperea cu suprafața de 200 m.p. ce era într-o stare deplorabilă și anume, nu avea rețele electrice, nu avea grup sanitar, geamuri, nu era conectată la sistemul de canalizare, la apeduct ș.a., SC „Biancomlil” SRL va efectua cu forțele proprii repararea și amenajarea încăperii date, iar SC „Cons-Parcaj” SRL la rândul său va menține prețul la arendă până la 25 februarie 2011, adică până la expirarea contractului de sublocațiune.

Menționează că începând cu 25 martie 2008, timp de aproximativ 5-6 luni de către SC „Biancomlil” SRL au fost efectuate lucrările de reparație și amenajare a încăperii respective. Pentru reparația și amenajarea efectuată reclamantul, a cheltuit peste 200,000 lei, fapt confirmat prin avizul expertizei tehnice nr. 30 din 16 februarie 2010 conform concluziei căreia s-a constatat că SC „Biancomlil” SRL a cheltuit 203 801 lei. Lucrările date au fost efectuate de SC „Biancomlil” SRL în calitate de locatar, necătând la faptul că, în conformitate cu prevederile art. 898 Cod civil, obligația efectuării reparației capitale a bunului, ține de locator.

Susține că după conectarea tuturor rețelelor electrice și conectarea încăperii respective la furnizorul de energie electrică, administrația SC „Biancomlil” SRL a dorit să instaleze pentru încăperea respectivă un contor separat de evidență a energiei electrice, care a fost procurat cu pașaportul tehnic respectiv și sigiliu conform legislației în vigoare de la furnizorul de energie electrică, însă administrația SC „Cons-Parcaj” SRL a insistat ca contorul respectiv să fie instalat în clădirea lor, unde administrația SC „Biancomlil” SRL nu avea acces.

Afirmă că, după finisarea lucrărilor de reparație și amenajare a încăperii, respective, SC „Biancomlil” SRL a instalat utilajul necesar și a început activitatea propriu zisă, achitând în tot acest timp plata pentru locațiune și cheltuielile comunale, necătând la faptul că firma practic nu a activat o perioadă îndelungată.

Invocă că, după un scurt timp de activitate, administrația SC „Cons-Parcaj” SRL, văzând că încăperea a fost amenajată și poate primi de la un alt agent economic un preț mai bun, a început să expedieze în adresa SC „Biancomlil” SRL facturi pentru consumul de energie electrică cu sume fabuloase.

Mai notează că, la solicitarea administrației SC „Biancomlil” SRL de a verifica în prezența lor datele contorului, administrația SC „Cons-Parcaj” SRL de fiecare dată găsea diferite motive pentru a le îngreui accesul la contorul respectiv.

Consideră că, toate aceste acțiuni au fost făcute de către administrația SC „Cons-Parcaj” SRL cu încălcarea prevederilor hotărârii Agenției Naționale Pentru Reglementarea în Energetică nr. 314 din 04 decembrie 2008 cu privire la aprobarea Regulamentului pentru furnizarea și utilizarea energiei electrice.

Ulterior, administrația SC „Cons-Parcaj” SRL a prezentat administrației SC „Biancomlil” SRL niște conturi de plată pentru consumul energiei electrice fabuloase, iar la solicitarea SC „Biancomlil” SRL să le fie permis accesul la contorul de evidență a energiei electrice care a fost, de asemenea, procurat de SC „Biancomlil” SRL în mod brutal au primit refuz făcându-li-se sugestii ca SC „Biancomlil” SRL să elibereze încăperea respectivă și în general să părăsească teritoriul.

Concretizează că, administrația SC „Cons-Parcaj” SRL văzând că SC „Biancomlil” SRL continuă activitatea și nu dorește să cedeze încăperea de care SC „Biancomlil” SRL se folosea legal în baza contractului de sublocațiune nr. 03/03/08 din 25 martie 2008, a început în mod unilateral să ridice plata pentru chirie de câteva ori pe an. Fapt confirmat

prin scrisoarea de înștiințare din 19 decembrie 2008 emisă de SC „Cons-Parcaj” SRL, conform căreia administrația SC „Cons-Parcaj” SRL a informat administrația SC „Biancomlil” SRL despre majorarea plății pentru chirie până la 140 euro, notificarea din 16 iunie 2009 conform căreia administrația SC „Cons-Parcaj” SRL a informat administrația SC „Biancomlil” SRL despre majorarea plății pentru chirie până la 440 euro.

Totodată, invocă că administrația SC „Cons-Parcaj” SRL a început să deconecteze de la rețeaua de energie electrică, administrația SC „Biancomlil” SRL fiind nevoită să instaleze un generator electric pentru a menține activitatea firmei la minim, însă de către administrația SC „Cons-Parcaj” SRL a fost categoric interzisă folosirea generatorului electric.

Astfel, ca rezultat al multiplelor deconectări de la energia electrică întreprinse de către administrația SC „Cons-Parcaj” SRL firma SC „Biancomlil” SRL practic nu a activat în anul 2009.

Mai indică că, de la data încheierii contractului de sublocățiune până la momentul când SC „Biancomlil” SRL a decis să nu se folosească de încăperea respectivă, auto service-ul a activat aproximativ 9-10 luni, restul perioadei SC „Biancomlil” SRL a fost implicată de la început în reparație apoi în litigiu cu administrația SC „Cons-Parcaj” SRL. Necătfînd la aceasta SC „Biancomlil” SRL a efectuat toate transferurile pentru chirie și serviciile de întreținere.

Din motivul că administrația SC „Cons-Parcaj” SRL prin diferite metode a stopat activitatea firmei SC „Biancomlil” SRL, ultima a suferit mai multe pierderi, și anume reparația încăperii în sumă de 203 801 lei, pentru care de către directorul SC „Biancomlil” SRL și alți angajați ai firmei au fost luate mai multe credite bancare fapt confirmat prin răspunsurile de la BC „MobiasBanca” și BC „Moldova Agroindbank”, creditele în cauză fiind rambursate până la finele anului 2012.

Menționează că, în perioada activării service-lui SC „Biancomlil” SRL avea un venit minim ce constituia circa 2000 lei zilnic, dar avînd stabilitate putea crește. Luând în considerație prevederile art. 14 alin. (2) Cod civil care prevede că 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).

Solicită încasarea cheltuielilor suportate pentru reparația capitală a încăperii închiriate în mărime de 203 801 lei, încasarea prejudiciului privind încălcarea dreptului (venitului ratat) în mărime de 1 440 000 lei, încasarea prejudiciului moral în sumă de 288 000 lei și a taxei de stat.

La 01 iunie 2009, SC „Cons-Parcaj” SRL, a depus cerere de chemare în judecată împotriva SC „Biancomlil” SRL cu privire la încasarea datoriei pentru sublocățiune și serviciile comunale în sumă de 15 868, 17 lei.

Ulterior, prin cererea de concretizare a pretențiilor depusă de reprezentantul SC „Cons-Parcaj” SRL, avocatul Ana Leșan, a solicitat încasarea din contul SC „Biancomlil” SRL a datoriei în sumă de 111 159, 41 lei.

În motivarea cererii inițiale și a cererii de concretizate a invocat că conform contractului de sublocățiune nr. 03-03/08 din 25 martie 2008, SC „Cons-Parcaj” SRL a transmis în sublocățiune SC „Biancomlil” SRL, bunul imobil cu o suprafață totală de 20 m.p., situat în mun. Chișinău, str. Sarmizegetusa, 12, iar conform pct. 1.3 al contractului, sublocatarul și-a asumat obligația de a achita lunar plata pentru sublocățiune în sumă de 30 euro, echivalentul în lei, conform cursului BNM la momentul achitării.

Menționează că, luând în considerație faptul că, s-a mărit suprafața dată în sublocațiune, prin acordul la contractul de sublocațiune părțile au stabilit că, pentru 220 m.p., ultimul v-a achita suma de 140 Euro, conform cursului BNM la momentul achitării.

Ulterior, prin notificarea din 16 iunie 2009, SC „Biancomlil” SRL i-a fost adus la cunoștință că, plata pentru 220 m.p., din 01 iulie 2009 va constitui 440 Euro lunar, echivalentul în lei conform cursului BNM la momentul achitării.

Menționează că, SC „Biancomlil” SRL a fost de acord, fapt ce se confirmă prin semnătura aplicată de către directorul SC „Biancomlil” SRL Ungureanu Lilian, pe notificare unde indică că este de acord și a luat cunoștință la 19 iunie 2009.

Face referire la prevederile art. 514 Cod civil, care stipulează că obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legi.

Mai indică și art. 572 alin. (2) Cod civil, potrivit căruia obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

Mai menționează că și-a executat obligațiile contractuale și a transmis în posesiune și folosință SC „Biancomlil” SRL, bunul imobil cu suprafața de 220 m.p., situat în mun. Chișinău, str. Sarmizegetusa, 12, însă acesta nu și-a onorat obligațiunile contractuale, acumulând față de SC „Cons-Parcaj” SRL la 01 septembrie 2010 o datorie totală pentru sublocațiune și serviciile comunale în sumă de 111 159,41 lei.

Concretizează că, în adresa SC „Biancomlil” SRL a fost înaintată notificare privind rezilierea contractului de sublocațiune și eliberarea bunului imobil din mun. Chișinău, str. Sarmizegetusa, 12 cu suprafața de 220 m.p. însă, prin răspunsul la notificare SC „Biancomlil” SRL a indicat că „încăperea dată în sublocațiune pe adresa mun. Chișinău, str. Sarmizegetusa, 12 de către locatar, nu poate fi eliberată în acești termeni și mai mult ca atât până la finisarea dosarului în cauză”.

Afirmă că, facturile prezentate de SC „Biancomlil” SRL sunt până la 06 iunie 2009, însă datoria în sumă de 111 159, 41 lei acumulată de SC „Biancomlil” SRL este pentru perioada iulie 2009 - septembrie 2010. Mai mult ca atât, SC „Biancomlil” SRL printr-o scrisoare de garanție, a garantat achitarea datoriei acumulate, însă nici această promisiune nu a fost îndeplinită.

Susține că prin nota extrajudiciară, SC „Cons-Parcaj” SRL a solicitat achitarea restanței pentru sublocațiune, cu avertizarea SC „Biancomlil” SRL privind eventualitatea intentării unei proceduri civile în instanța de judecată, cu privire la recuperarea silită a sumelor datorate. Însă, în termenul stabilit în somație, SC „Biancomlil” SRL nu a achitat restanța pentru locațiune și serviciile comunale.

Solicită încasarea din contul SC „Biancomlil” SRL datoria în sumă de 111 159, 41 lei cât și a cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 28 februarie 2014 a fost admisă parțial acțiunea SC „Biancomlil” SRL, s-a hotărât încasarea de la SC „Cons-Parcaj” SRL în beneficiul SC „Biancomlil” SRL cu titlu de cheltuieli pentru reparația capitală a încăperii suma de 203 801 lei și taxa de stat în mărime de 470 lei, a fost admisă acțiunea SC „Cons-Parcaj” SRL, s-a hotărât încasarea de la SC „Biancomlil” SRL în beneficiul SC „Cons-Parcaj” SRL cu titlu de datorie suma în mărime de 111159, 41 lei și suma taxei de stat în mărime de 1476, 04 lei, s-a încasat de la SC „Biancomlil” SRL taxa de stat în mărime de 3334, 78 lei, s-a încasat de la SC „Cons-Parcaj” SRL taxa de stat în mărime de 5644, 13 lei.

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, la 27 martie 2014, SC „Cons-Parcaj” SRL a declarat apel, prin care a solicitat admiterea apelului, casarea parțială a hotărârii primei instanțe în partea prin care s-a încasat de la SC „Cons-Parcaj” SRL în beneficiul SC „Biancomlil” SRL suma de 203 801 lei ce constituie cheltuielile pentru reparația capitală a încăperii, cu emiterea unei noi hotărâri în această parte prin care acțiunea depusă de SC „Biancomlil” SRL să fie respinsă.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 29 ianuarie 2015, s-a respins apelul declarat de către SC „Cons-Parcaj” SRL și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 28 februarie 2014.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 03 iulie 2015, s-a admis recursul declarat de către SC „Cons-Parcaj” SRL. S-a casat parțial decizia Curții de Apel Chișinău din 29 ianuarie 2015 în partea prin care a fost admisă acțiunea SC „Biancomlil” SRL și a fost încasat de la SC „Cons-Parcaj” SRL în beneficiul SC „Biancomlil” SRL cu titlu de cheltuieli pentru reparația capitală a încăperii suma de 203 801 lei, taxa de stat în mărime de 470 lei și de 5644, 13 lei, cu remiterea pricinii în partea dată la rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 08 decembrie 2015 s-a admis apelul declarat de SC „Cons-Parcaj” SRL. S-a casat hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 28 februarie 2014, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SC „Biancomlil” SRL împotriva SC „Cons-Parcaj” SRL privind încasarea cheltuielilor pentru reparația capitală a încăperii, a venitului ratat și a prejudiciului moral, și cererea de chemare în judecată depusă de SC „Cons-Parcaj” SRL împotriva SC „Biancomlil” SRL privind încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată, în partea prin care a fost admisă acțiunea SC „Biancomlil” SRL și a fost încasat de la SC „Cons-Parcaj” SRL în beneficiul SC „Biancomlil” SRL cu titlu de cheltuieli pentru reparația capitală a încăperii în sumă de 203 801 lei, încasată taxa de stat, și în această parte s-a emis o nouă hotărâre prin care s-a respins ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de SC „Biancomlil” SRL împotriva SC „Cons-Parcaj” SRL privind încasarea cheltuielilor pentru reparația capitală a încăperii și încasarea cheltuielilor de judecată.

Pentru a hotărî astfel, instanța a apel a indicat că prima instanță la soluționarea acțiunii înaintate de SC „Biancomlil” SRL a dat o apreciere eronată materialului probator prezentat și a interpretat eronat normele de drept material.

Nefiind de acord cu decizia instanței de apel, SC „Biancomlil” SRL a înaintat cerere de recurs, prin care solicită admiterea recursului, casarea integrală a deciziei Curții de Apel Chișinău din 08 decembrie 2015, prin care a fost admis apelul înaintat de SC „Cons-Parcaj” SRL împotriva hotărârii Judecătoriei centru, mun. Chișinău din 28 februarie 2014.

În motivarea cererii de recurs, recurentul a invocat încălcarea esențială și aplicarea eronată a normelor de drept material de către instanța de apel la judecarea pricinii, precum și aprecierea incorectă a probelor prezentate.

Indică recurentul că, începând cu 25.03.2008 a efectuat toate reparațiile necesare înlăturând toate neajunsurile pentru a aduce încăperea la condiții normale de igienă și de lucru pentru a putea ulterior să obțină autorizațiile necesare pentru activitate legală. Tot odată, afirmă că intimatul s-a obligat să mențină prețul de arendă stabilit inițial prin contract sau cel puțin, majorarea acestuia urma să fie una convenabilă pentru ambele părți.

Menționează recurentul că, pentru repararea și amenajarea imobilului a cheltuit peste 200 000 lei, fapt confirmat prin avizul expertizei tehnice nr. 30 din 16.02.2010, prin care s-a constatat că SC „Biancomlil” SRL a cheltuit 203 801 lei pentru reparația

imobilului amplasat pe str. Sarmisegetuza 12 dm mun. Chișinău. Lucrările date au fost efectuate de SC „Biamcomlil” SRL, în calitate de locatar, necătând la faptul că, în conformitate cu prevederile art. 898 CC, obligația efectuării reparației capitale a bunului, ține de locator.

Afirmă recurentul că, după efectuarea lucrărilor de reparație, administrația SC „Cons-Parcaj” SRL, văzând că încăperea a fost reparată și amenajată și că poate primi de la un alt agent economic un preț mai bun pentru sublocațiune, a început să împiedice activitatea recurentului cu diferite obstacole, și anume - deconectarea energiei electrice sistematice, condiții de majorare a tarifelor la servicii și arendă cu amenințări verbale de reziliere a contractelor, sudarea porților de la intrarea în încăpere. Datorită acestor impedimente ilegale activitatea SC „Biamcomlil” SRL a fost stopată practic din toamna anului 2009.

Notează recurentul că, toate încălcările făcute de către intimat, au fost contestate cu numeroase adresări în instanțele de judecată și organele de poliție însă acest fapt nu l-a împiedicat pe intimat să-și continue abuzurile, chiar și după intervenția executorilor judecătorești care îi obligau să se conformeze.

La 27.04.2016, SC „Cons-Parcaj” SRL, reprezentată de avocatul A. Leșan a înaintat referință prin care solicită declararea ca fiind inadmisibil a recursului înaintat de către SC „Biamcomlil” SRL, menționând că recursul declarat nu se încadrează în prevederile art. 432 CPC, care ar justifica ilegalitatea deciziei contestate.

Instanța de recurs constată că, decizia instanței de apel din data de 08.12.2015 a fost expediată recurentului la data de 24.12.2016, însă deoarece la materialele cauzei nu există confirmarea recepționării deciziei recurate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție, prin prisma art. 425 CPC, consideră recursul depus la data de 15.03.2016 în termen.

Potrivit art. 440 alin. (2) CPC, recursul înaintat de SC „Biancomlil” SRL 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.

Judecând recursul declarat împotriva deciziei date în instanța de apel și verificând, în limitele invocate în recurs 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, SC „Biancomlil” SRL a înaintat acțiune în instanța de judecată împotriva SC „Cons-Parcaj” SRL privind încasarea cheltuielilor pentru reparația capitală a încăperii, a venitului ratat și a prejudiciului moral, iar SC „Cons-Parcaj” SRL a înainta acțiune reconvențională împotriva SC „Biancomlil” SRL privind încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată.

Judecând pricina, prima instanță a admis parțial acțiunea SC „Biancomlil” SRL, încasând de la SC „Cons-Parcaj” SRL în beneficiul SC „Biancomlil” SRL cu titlu de cheltuieli pentru reparația capitală a încăperii suma de 203 801 lei și taxa de stat în mărime

de 470 lei, a hotărât admiterea acțiunii SC „Cons-Parcaj” SRL, încasarea de la SC „Biancomlil” SRL în beneficiul SC „Cons-Parcaj” SRL cu titlu de datorie suma în mărime de 111 159, 41 lei și suma taxei de stat în mărime de 1476, 04 lei, a încasat de la SC „Biancomlil” SRL taxa de stat în mărime de 3334, 78 lei, și a hotărât încasarea de la SC „Cons-Parcaj” SRL taxa de stat în mărime de 5 644, 13 lei.

Instanța de apel prin decizia din 08 decembrie 2015 a admis apelul declarat de SC „Cons-Parcaj” SRL. A casat hotărârii Judecătorei Centru mun. Chișinău din 28 februarie 2014, în partea prin care a fost admisă acțiunea SC „Biancomlil” SRL și s-a încasat de la SC „Cons - Parcaj” SRL în beneficiul SC „Biancomlil” SRL cu titlu de cheltuieli pentru reparația capitală a încăperii în sumă de 203 801 lei, încasată taxa de stat, și în această parte a emis o nouă hotărâre prin care s-a respins ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de SC „Biancomlil” SRL împotriva SC „Cons-Parcaj” SRL privind încasarea cheltuielilor pentru reparația capitală a încăperii și încasarea cheltuielilor de judecată.

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.

Potrivit materialele cauzei, la 25 martie 2008, între SRL „Cons-Parcaj” SRL și SC „Biancomlil” SRL a fost încheiat contractul de sublocațiune și de prestare a serviciilor de depozit nr. 03-03/08, conform condițiilor căruia, SRL „Cons-Parcaj” a dat în sublocațiune SC „Biancomlil” SRL încăperea cu suprafața de 10 m.p., amplasată în mun. Chișinău, str. Sarmizegetusa 12, iar SRL „Biancomlil” s-a obligat să achite plata pentru locațiune, care a fost stabilită de părți la suma de 15 euro / lună (voi. I, f.d. 6-10).

Constată Colegiul că, părțile contractante au încheiat un acord adițional, prin care a fost majorat costul locațiunii până la suma de 500 lei / lunar (voi. I, f.d. 11-12). Concomitent, prin acordul adițional la contractul de locațiune nr. 03-03/08 din 25.03.2008, părțile contractante au majorat cuantumul locațiunii până la suma de 140 euro lunar (voi. I, f.d. 14).

Studiind materialele cauzei, instanța de recurs precizează că înaintând prezenta acțiune în instanța de judecată SC „Biancomlil” SRL a solicitat încasarea cheltuielilor suportate pentru reparația capitală a încăperii închiriate în mărime de 203801 lei, menționând că, efectuarea lucrărilor de reparație se confirmă prin avizul expertizei tehnice nr. 30 din 16 februarie 2010, conform concluziei căreia se constată că SC „Biancomlil” SRL a cheltuit suma de 203 801 lei pentru efectuarea lucrărilor de construcție.

Menționează Colegiul că în temeiul pct. 2.3.3. al contractului de sublocațiune a încăperilor din 25 martie 2008 încheiat SRL „Cons-Parcaj” și SRL „Biancomlil”, locatarul poate efectua reparația încăperii arendate doar cu acordul în scris a locatorului.

Conform prevederilor art. 898 Cod Civil, locatorul este obligat să efectueze reparația capitală a bunului închiriat dacă legea sau contractul nu prevede altfel. Reparația capitală se efectuează în termenul stabilit în contract sau când reiese dintr-o necesitate stringentă. Nerespectarea de către locator a obligației prevăzute la alin.(1) și (2) acordă locatarului dreptul să efectueze reparația capitală și să treacă cheltuielile de reparație capitală în contul chiriei.

Potrivit art. 909 Cod Civil, la expirarea termenului sau la rezilierea contractului de locațiune, locatarul are dreptul să separe îmbunătățirile, efectuate cu permisiunea locatorului, care pot fi separate fără a se deteriora bunul ori să ceară compensarea valorii lor de către locator dacă legea sau contractul nu prevede altfel. Locatarul are dreptul să

separe îmbunătățirile efectuate fără permisiunea locatorului dacă pot fi separate fără a se deteriora bunul și dacă locatorul refuză să compenseze valoarea lor. În cazul în care îmbunătățirile efectuate fără permisiunea locatorului nu pot fi separate fără a se deteriora bunul, ele devin proprietate a locatorului. La cererea locatorului, construcțiile neautorizate de el urmează a fi demolate de către locatar sau pe contul lui.

Analizând normele legale citate mai sus în coraport cu circumstanțele de fapt ale speței și materialul probatoriu administrat, Colegiul consideră că, instanța de apel corect a conchis că prima instanță în mod eronat a admis cerința SC „Biancomli” SRL privind încasarea cheltuielilor pentru efectuarea reparației din contul SC „Cons-Parcaj” SRL, indicând că cerința respectivă este lipsită de temei juridic și suport probatoriu.

Instanța de recurs susține poziția instanței de apel care a constatat că, la dosar nu a fost anexat acordul dat în formă scrisă de SC „Cons-Parcaj” SRL în vederea efectuării lucrărilor de reparație a încăperilor date în locațiune, or, conform clauzelor contractului de locațiune încheiat la data de 25 martie 2008, locatarul era în drept de a efectua lucrări de reparație a încăperilor luate în locațiune doar cu acordul locatorului.

Deci, instanța de recurs consideră justă concluzia instanței de apel care a conchis că prima instanță eronat a indicat drept temei de drept în susținerea soluției de admitere a cerinței de încasare a cheltuielilor pentru efectuarea lucrărilor de reparație norma art. 898 Cod Civil, deoarece norma legală respectivă nu este aplicabilă litigiului deferit judecății, atât timp cât la încheierea contractului de locațiune, părțile contractante au stabilit că, locatarul poate efectua lucrări de reparație doar cu acordul locatorului.

De asemenea, Colegiul menționează că, norma art. 898 Cod Civil, impune locatorului obligația de a efectua reparația capitală a bunului închiriat, însă, această normă urmează a fi apreciată de instanță în cumul cu clauzele contractului încheiat între părți, care nu prevede o astfel de obligație.

Reține instanța de recurs că, la etapa primirii încăperii în locațiune, locatarul SC „Biancomli” SRL nu a formulat careva obiecții referitor la starea încăperii luate în locațiune, circumstanță ce denotă că, la momentul semnării contractului de locațiune, încăperea respectivă se afla în stare satisfăcătoare, și putea fi utilizată conform destinației.

Colegiul menționează că instanța de apel corect a constatat că, avizul expertizei tehnice nr. 30 din 16 februarie 2010, anexat la f.d. 127-157, vol. I este anexat la dosar în copii, fără a fi autentificat în modul stabilit de legislația procesual civilă.

Astfel, prin prisma art. art. 139 alin. (4) CPC RM, instanța judecătorească nu poate considera dovedit un fapt adevărat numai prin copia de pe document, dacă originalul este pierdut, iar copiile de pe el prezentate de părți nu sânt identice, rămânând imposibilă determinarea prin intermediul altor probe a adevăratului cuprins al originalului.

Totodată, potrivit art. 118 alin. (4) și alin. (5) CPC RM, în cazul nerespectării prevederilor legii privind legalizarea probelor ori al pierderii unui document autentic, efectul defavorabil al nedovedirii afirmațiilor referitoare la circumstanțele de fapt ale pricinii va cădea asupra părții sau altui participant la proces care a avut posibilitatea și care trebuia să se asigure până la judecată cu probă veridică fără a suscita îndoieli. Instanța judecătorească (judecătorul) este în drept să propună părților și altor participanți la proces, după caz, să prezinte probe suplimentare și să dovedească faptele ce constituie obiectul probațiunii pentru a se convinge de veridicitatea lor.

Raportând normele legale menționate, la circumstanțele cauzei, instanța de recurs consideră că, avizul expertizei tehnice nr. 30 din 16.02.2010, nu poate fi reținut drept o

probă admisibilă, pertinentă și concludentă, așa după cum statuează art. 121-122 CPC RM, pe motiv că, acest aviz este anexat în copii.

Prin urmare, Colegiul notează că, în situația în care, la dosar nu au fost anexate înregistrări ce ar confirma circumstanțele de fapt invocate în acțiunea depusă de SC „Biancomlil” SRL, avizul menționat anterior nu poate fi pus la baza unei hotărâri judecătorești, or probele respective au fost administrate la dosar de prima instanță cu derogare de la normele procedurale stabilite anterior.

Ca urmare a studierii prezentului recurs Colegiul ajunge la concluzia clară și justă, că argumentele invocate de recurent poartă doar un caracter declarativ, formal fără a dispune de careva suport probatoriu și legal.

Respectiv, 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,

#### D E C I D E:

Se respinge recursul declarat de Societatea Comercială „Biancomlil” Societatea cu Răspundere Limitată.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 08 decembrie 2015 în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea Comercială „Biancomlil” Societatea cu Răspundere Limitată împotriva Societății Comerciale „Cons-Parcaj” Societatea cu Răspundere Limitată privind încasarea cheltuielilor pentru reparația capitală a încăperii, a venitului ratat și a prejudiciului moral, și cererea de chemare în judecată depusă de Societatea Comercială „Cons-Parcaj” Societatea cu Răspundere Limitată împotriva Societății Comerciale „Biancomlil” Societatea cu Răspundere Limitată privind încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței

Tatiana Vieru

Judecători

Mariana Pitic

Valentina Clevadi

Tamara Chișca-Doneva

Iuliana Oprea