

## DECIZIE

28 septembrie 2016

mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ  
lărgit al Curții Supreme de Justiție

în componență:

Președintele ședinței  
Judecători

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

examinînd recursul declarat de Societatea Comercială „Alimer Comerț”  
Societatecu Răspundere Limitată,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către Societatea  
Comercială „Ascensiune - Top” Societate cu Răspundere Limitată împotriva  
Societății Comerciale „Alimer-Comerț” Societate cu Răspundere Limitată cu privire  
la încasarea datoriei la chirie, a penalităților și a cheltuielilor de judecată, cererea  
reconvențională depusă de către Societatea Comercială „Alimer-Comerț” Societate  
cu Răspundere Limitată împotriva Societății Comerciale „Ascensiune-Top”  
Societate cu Răspundere Limitată cu privire la repararea prejudiciului material, a  
venitului ratat și a cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 29 martie 2016 prin care  
cererea de apel declarată de către Societatea Comercială „Alimer-Comerț” Societate  
cu Răspundere Limitată a fost respins, hotărîrea Judecătoriei Rîșcani, mun.  
Chișinău din 13 iulie 2015 a fost menținută,

## CONSTATĂ :

La 14 august 2013, SC „Ascensiune-Top” SRL a înaintat în instanța de  
judecată acțiune împotriva SC „Alimer Comerț” SRL privind încasarea datoriei la  
chirie, a penalităților și a cheltuielilor de judecată.

În suport a indicat că, la 01 octombrie 2012, în baza Contractului de locațiune  
nr. 6, SRL „Ascensiune-Top”, în calitate de Locator, a transmis în chirie SC  
„Alimer- Comerț” SRL, în calitate de Locatar, încăperea cu suprafața de 90,6 m.p.,

amplasată pe str. Alecu Russo nr. 2/1 pentru a fi folosită în activitatea de comercializare a produselor alimentare și prestarea serviciilor aferente.

Potrivit prevederilor p. 2.2, 2.6 din Contract, plata pentru chirie a fost stabilită de părți în mărime de 4077 USD pe lună, care urma a fi achitată de SC „Alimer-Comerț” SRL în valută națională (MDL), conform cursului oficial la data plății, prin transfer la contul bancar al SRL „Ascensiune-Top” în avans pentru luna următoare până la data de 25 a lunii curente.

Totodată, conform p. 2.5 din Contract SC „Alimer-Comerț” SRL a fost obligată să achite, până la data de 25.10.2012 în avans suma chiriei pentru 6 luni înainte.

Susține că, SC „Alimer-Comerț” SRL a ignorat prevederile contractului, nu a respectat inclusiv condițiile p. 2.5 (privind plata pentru 6 luni în avans după semnarea contractului) prin ce a creat față de SRL „Ascensiune-Top” o datorie la plata chiriei pentru lunile noiembrie, decembrie 2012 și iulie, august, septembrie 2013, ce constituie în total suma de 257 584,44 lei, aceasta fiind calculată în raport direct a prețului pentru chirie de 4077 USD/lună și cursul oficial al USD stabilit pentru lunile menționate.

Mai menționează că, potrivit prevederilor contractului, p.2.7 din contract, pîrîtul este obligat să achite o penalitate de 0,05% din plata chiriei neachitate pentru fiecare zi întârziere. Conform calculelor executate în acest aspect SC „Alimer-Comerț” SRL urmează să achite suplimentar penalitatea în sumă de 20 091,94 lei.

Totodată, în temeiul prevederilor art.619 Cod civil, SC „Alimer-Comerț” SRL este obligată să achite și dobânda de întârziere care, conform calculelor prezentate, constituie suma de 6 707,15 lei.

Susține că, încercările reclamantului SRL „Ascensiune-Top” de a soluționa litigiul pe cale extrajudiciară, prin stingerea datoriei de către debitor, au eșuat. Astfel, la data de 31.07.2013 debitorul SC „Alimer-Comerț” SRL a expediat în adresa SRL „Ascensiune-Top” o somație prin care a renunțat categoric să plătească chiria încăperii. Urmare acestui fapt debitorul a fost anunțată, despre rezilierea în mod unilateral a contractului și necesitatea eliberării încăperii închiriate cu restituirea bunului în posesia proprietarului.

Pe parcursul examinării pricinii reclamantul și-a concretizat cerințele solicitînd încasarea de la pârâțul SC „Alimer-Comert” SRL, în beneficiul SRL „Ascensiune-Top” a datoriei pentru chiria neplătită pentru lunile noiembrie, decembrie 2012 și iulie, august, septembrie 2013, în sumă totală de 20 385 USD în valută națională - MDL conform cursului oficial valabil la data încasării, dobânda de întârziere conform art. 619 cod civil în sumă de 5473,24 USD în valută națională (MDL) conform cursului oficial valabil la data încasării, penalitatea conform p.2.7 din Contract în mărime de 0.05% pentru fiecare zi de întârziere a plății în mărime de 9825 USD, în valută națională (MDL), conform cursului oficial valabil la data încasării, cheltuielile de judecată conform facturilor prezentate și încasarea taxei de

stat.

Prin încheierea judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 05.03.2014, a fost primită în procedură pentru examinare cu cererea de bază, cererea reconvențională înintată de către SC „Alimer-Comerț” SRL împotriva SC „Ascensiune-Top” SRL privind încasarea sumei, prejudiciului material, a venitului ratat, și a cheltuielilor de Judecată.

În suport SC „Alimer-Comerț” SRL a invocat că, la data de 09 august 2012 între SC „Ascensiune-Top” SRL și SC „Alimer-Comerț” SRL a fost încheiat contractul de locațiune nr. 5, conform căruia SC „Ascensiune-Top” SRL s-a obligat să transmită SC „Alimer-Comerț” SRL în locațiune încăperea cu suprafața de 90,6 m.p. situată în municipiu Chișinău, strada Aleco Russo 2/1, începînd cu 01.10.2012.

Tot atunci părțile au semnat acordul adițional nr.1 la contractul nominalizat, conform căruia „după semnarea contractului nr. 5 din 09 12, locatarul în termen de trei zile achită locatorului un avans în mărime de 2500 dolari SUA în contul arendei încăperii, restul sumei prevăzută la pct.2.2. și 2.5 locatarul o va achita după semnarea actului de predare-primire a obiectului”.

La data de 13 august 2012 SC „Alimer-Comerț” SRL a achitat SC „Ascensiune-Top” SRL suma de 2500 (două mii cinci sute) dolari SUA.

Ulterior, la data de 01 octombrie 2012, între SC „Alimer-Comerț” SRL și SC „Ascensiune-Top” SRL a fost încheiat un alt contract de locațiune - nr. 6 cu privire la același obiect, conform căruia SRL „Ascensiune-Top” se obligă să transmită la SRL „Alimer-Comerț” în locațiune începînd deja cu 01 octombrie 2012 încăperea situată pe adresa str.A.Russo 2/1, mun.Chișinău cu suprafața de 90,6 m.p.

Conform punctului 2.2 al Contractului nr. 6 din 01 octombrie 2012, mărimea plății lunare a locațiunii constituie 4077 (patru mii șaptezeci și șapte) dolari SUA. Calculul plății de locațiune începe din 01.11.2012, termenul începerii calculării plății de locațiune poate fi prelungit, în legătură cu întîrzierea dării în exploatare a imobilului, la fel pentru această perioadă se amîna termenul de locațiune a acestui obiect.

Potrivit pct. 2.5 - prima plată a locațiunii se efectuează în avans pentru șase luni, iar SC „Alimer-Comerț” SRL a executat această prevedere prin transferarea pe contul de virament a SC „Ascensiune-Top” SRL suma de 305 775 lei.

La momentul încheierii contractelor imobilul, se reprezenta obiectul contractului, era în proces de construcție, iar avansul respectiv era necesar pîrîntului pentru a finisa construcția obiectului și al transmite în posesiunea SC „Alimer-Comerț” SRL.

Susține că, SC „Alimer-Comerț” SRL și-a onorat obligațiunile achitînd avansul prevăzut, respectiv și SC „Ascensiune-Top” SRL urma să-și onoreze obligațiunile și să transmită în locațiune bunul lipsit de orice viciu material sau juridic.

Din start părțile au stabilit în pct.6 al Contractului nr. 6 din 01 octombrie

2012, că bunul se transmite în locațiune în scopul desfășurării în incinta acestuia a activității de vânzare cu amănuntul a mărfurilor, pentru care este necesar de obținut autorizație de funcționare eliberată de autoritățile publice.

Potrivit pct. 2.1. al Regulamentului privind eliberarea autorizațiilor de funcționare a unităților comerciale și de prestare a serviciilor sociale pe teritoriul mun. Chișinău, aprobat prin Decizia Consiliului municipal Chișinău nr.13/4 din 27.12.2007 - „pentru obținerea autorizației de funcționare a unității comerciale, solicitantul va depune la Centrul de informare și documentare a populației al Primăriei Municipiului Chișinău o cerere-tip completată, la care urmează a fi anexate conform pct.2.2. al aceluiași Regulament, certificat proprietate asupra imobilului cu destinație nelocativă, eliberat de către Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, iar pentru unitățile amplasate în localuri noi, recent date în exploatare, este necesar de prezentat și procesul-verbal de recepție finală a obiectivului, acte pe care pînă la moment nu i-au fost transmise de către SC „Ascensiune-Top” SRL.

Mai menționează, că în conformitate cu prevederile Contractului nr. 6 din 01 octombrie 2012 și legislației în vigoare SRL „Ascensiune-Top” este obligată să dea în exploatare imobilul, cu perfectarea tuturor actelor la autoritățile municipale în acest sens, și eliberarea actelor necesare locatarului pentru ca SRL „Alimer-Comerț” să obțină autorizațiile necesare, acord de voință expus de părți în pct.2.2 al Contractului nr. 6 din 01 octombrie 2012.

Potrivit art. 1 din Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr.285 din 23.05.1996-"recepția constituie o componentă a sistemului calității în construcții și este actul prin care comisia de recepție declară că acceptă și preia lucrarea definitivată de construcție și instalațiile aferente acesteia, cu sau fără rezerve, și că aceasta poate fi dată în folosință".

Menționează că, SRL „Ascensiune- Top” pînă în prezent nu a dat în exploatare imobilul ce a constituit obiect al contractului de locațiune și nu a înregistrat dreptul de proprietate asupra lui, în Registrul Bunurilor Imobile, motiv din care nu are nici un drept să calculeze și să încaseze careva plăți, or Codul Civil expres prevede în art.1260 că, termenul se instituie prin indicarea unei date calendaristice, a unei perioade sau prin referire la un eveniment viitor și sigur că se va produce. Evenimentul stabilit de părți privind începerea curgerii termenului de locațiune este „darea în exploatare a imobilului". Iar conform art. 321 Codul Civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, eveniment pe care părțile l-au prevăzut expres în Contract nr. 6 din 01 octombrie 2012 ca eveniment de la care începe calcularea plății de locațiune.

Remarcă că, dat fiind faptul că construcția nu a fost dată în exploatare, aceasta nici nu putea fi transmisă în locațiune la data de 01 octombrie 2012, fiind imposibilă desfășurarea în incinta încăperii a activității preconizate, astfel consideră

că SRL „Ascensiune-Top” tacit este în întârziere cu transmiterea bunului în locațiune, necătînd la faptul că bunul a fost transmis în natură.

Ulterior încheierii Contractului nr. 6 din 01 octombrie 2012 SC „Alimer-Comerț” SRL i-a propus SRL „Ascensiune-Top” încheierea unui acord adițional la contract, privind amînarea termenului de începere a curgerii termenului de calcul a locațiunii, însă SRL „Ascensiune-Top” necătînd la faptul că au fost duse negocieri o perioadă îndelungată, ultimul nu a acceptat această modificare, șantajînd cu rezilierea Contractului nr. 6 din 01 octombrie 2012.

Astfel, la sfîrșitul lunii martie 2013 SRL „Ascensiune-Top” a expediat în adresa SC „Alimer-Comerț” SRL, factura cu calculul locațiunii pentru trei luni, semnată la vînzătorul aflat în magazin, care nu cunoștea situația de fapt.

Consideră că facturile înaintate de SRL „Ascensiune-Top” privind calculul costului locațiunii, pentru termenul de pînă la darea în exploatare și obținerea dreptului de proprietate, contravin normelor imperative și înțelegerii dintre părți, iar sumele achitate pînă în prezent reprezintă datoria SC „Ascensiune-Top” față de SRL „Alimer-Comerț”. Acțiunile SRL „Ascensiune-Top” le califică ca fiind samavolnice, și care contravin legislației în vigoare și acordului de voință stabilit între părți.

Conform legislației în vigoare - în cazul în care actul juridic este încheiat sub condiția survenirii unui eveniment oarecare, condiția poate fi recunoscută nerealizată atunci cînd este evident că survenirea ulterioară a evenimentului este imposibilă.

Menționează că, o condiție prioritară pentru valabilitatea locațiunii cazului din speță este darea în exploatare și înregistrarea dreptului de proprietate, iar nesurvenirea acestei condiții creează impedimente în exploatarea imobilului și face inutilă locațiunea.

Conform prevederilor art. 878 din Codul civil, locatorul este obligat să predea locatarului bunul în starea corespunzătoare, conform destinației convenite prin contract, și să mențină bunul în această stare pe durata locațiunii. Bunul dat de locator trebuie să fie liber de orice viciu material sau juridic. Bunul este considerat liber de orice viciu material cînd are caracteristicile convenite. Bunul este liber de vicii materiale în cazul în care poate fi folosit conform destinației stabilite în contract.

La caz, locatarul s-a aflat în imposibilitatea de a folosi imobilul respectiv după destinația prevăzută de pct.1.6 a Contractului nr. 6 din 01 octombrie 2012 din vina locatorului.

Astfel, remarcă, că a expediat în adresa „Ascensiune-Top” reclamație, pe care acesta a recepționat-o la 31.07.2013, însă a ignorat-o.

Ulterior, la data de 20 septembrie 2013, „Ascensiune-Top”, a deconectat energia electrică la obiectul închiriat, solicitînd rezilierea contractului. După deconectarea energiei electrice, în adresa „Ascensiune-Top” a mai fost transmisă

repetat o reclamație, recepționată de „Ascensiune- Top” la 23 august 2013, prin care s-a solicitat restituirea sumelor achitate în avans și achitarea prejudiciului cauzat, somația fiind ignorată.

Mai indică reclamantul că, la determinarea întinderii prejudiciului se ține cont de interesul pe care creditorul îl avea în executarea corespunzătoare a obligației, astfel SRL „Alimer-Comerț” la încheierea contractului avea interes de a activa timp de 35 luni și a obține un venit care să acopere investițiile efectuate în repararea și utilizarea imobilului, plus un profit. Pentru desfășurarea activității preconizate a investit în amenajarea și utilizarea imobilului suma de 537241,11, lei, care consideră că este un prejudiciu direct adus întreprinderii.

Conform prevederilor art. 909 Codul civil, la rezilierea contractului de locațiune, locatarul are dreptul să separe îmbunătățirile, efectuate cu permisiunea locatorului, pot fi separate fără a se deteriora bunul ori să ceară compensarea valorii lor de către locator dacă legea sau contractul nu prevede altfel.

Potrivit art. 311 Codul civil, posesorul de bună-credință poate cere titularului ce drept compensarea îmbunătățirilor, dacă acestea nu pot fi separate fără a se aduc. prejudicii bunului, intervențiilor, sarcinilor, impozitelor și a altor cheltuieli suporta:, pe parcursul posesiunii de bună-credință a bunului, care nu se compensează prr folosirea bunului și a fructelor obținute, ținându-se cont de care nu au fost percepuie din culpa lui. Această regulă se aplică și cheltuielilor ce au avut ca urmare sporire; valorii bunului dacă sporul valorii încă mai exista la momentul predării bunului.

La data de 19 august 2013, au recepționat somația prin care au fost informați ci „Ascensiune-Top” reziliază în mod unilateral contractul.

Drept urmare, la 20.08.2013 „Ascensiune-Top” a deconectat alimentarea cu energie electrică a imobilului închiriat și a solicitat rezilierea imediată a contractului nr. 6 din 01 octombrie 2012, ceea ce contravine pct.7.1 din contractul nr. 6 din 01 octombrie 2012 care prevede că „locatorul este în drept să rezilieze unilateral contractul, cu preîntâmpinarea locatarului cu 30 zile înainte...” și pct.10.2 care prevede că „toate litigiile și divergențele apărute între părți cu privire la interpretarea și aplicarea contractului, la fel și alte litigii, izvorâte din contract sau alt act ce are legătură cu obiectul acestuia, se vor soluționa pe cale amiabilă”.

Menționează, că termenul acordat prin demers este superficial, deoarece scrisoarea recomandată a fost recepționată de SRL „Alimer-Comerț” la data de 19 august 2013, iar la 20 august 2013 „Ascensiune-Top” deja a efectuat măsurile indicate în aceasta, fără a-i acorda un careva drept de a lua atitudine de situația creată, fapt ce contravine pct.10.3 din contractul nr. 6 din Oloctombrie 2012, care prevede un termen de 15 zile pentru remedierea pe cale amiabilă a litigiului.

Susține reclamantul că pe parcursul activității sale în interiorul spațiului închiriat preconiza să obțină un profit de 508 000 lei, conform calculului efectuat prin cumularea încasărilor zilnice cu scăderea din acestea a cheltuielilor, uzurii utilajului.

Solicită încasarea de la pîrît a sumei de 305 775 lei achitată în avans pentru închirierea încăperii; 537 241,11 lei prejudiciu cauzat, pentru bunurile instalate în încăperea litigioasă și 508 000 lei - venitul ratat; încasarea cheltuielilor de judecată. (f.d.56-64)

Prin hotărîrea Judecătoriei Râșcani din 13.07.2015 s-a admis cererea de chemare în judecată înaintată de SC „Ascensiune-Top,, SRL. S-a încasat din contul SC „Alimer-Comerț" SRL, c/f: 1004600021828, cu sediul în mun. Chișinău, str. Șciusev 111, of. 101 în beneficiul SC „Ascensiune-Top" SRL, c/f: 1003600158848, în mun. Chișinău, str. A. Russo 1, of. 425 datorita în sumă de 20385 dolari SUA, dobînda de întîrziere în sumă de 5473,24 dolari SUA, penalitatea în sumă de 9825 dolari SUA convertiți în lei MDA conform cursului oficial al BNM la momentul executării.

S-a încasat din contul SC „Alimer-Comerț" SRL, c/f: 1004600021828, cu sediul în mun. Chișinău, str. Șciusev 111, of. 101 în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 32059,81 lei.

S-a încasat din contul SC „Alimer-Comerț" SRL, c/f: 1004600021828, cu sediul în mun. Chișinău, str. Șciusev 111, of. 101 în beneficiul SC „Ascensiune-Top" SRL, 7000 lei cheltuieli de judecată.

S-au menținut măsurile de asigurare a acțiunii aplicate prin încheierea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău nr. 2e-4034/2013 din 19.08.2013 pînă la rămînerea definitivă a hotărîrii, după care se v-or anula măsurile de asigurare.

S-a respins, ca neîntemeiată, cererea reconvențională înaintată de către SC „Alimer- Comerț" SRL împotriva SC „Ascensiune-Top" SRL privind încasarea sumei, prejudiciului material, a venitului ratat, și a cheltuielilor de judecată.

Pentru a hotărî astfel, instanța de fond s-a bazat pe cercetarea completă, a tuturor probelor prezente și a constatat că, cerințele invocate în acțiune se încadrează în prevederile legii.

La 10.08.2015 și 09.12.2015, SC „Alimner Comerț,, SRL a contestat cu apel hotărîrea instanței de fond.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 29 martie 2016, apelul declarat de către SC „Alimner Comerț,, SRL a fost respins, hotărîrea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 13 iulie 2015 a fost menținută.

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 iar argumentele formulate în cererea de apel sunt neîntemeiate.

Invocînd ilegalitatea deciziei instanței de apel, la 26 mai 2016, SC „Alimner Comerț,, SRL a depus cerere de recurs, prin care a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel cu pronunțarea unei noi hotărîri de respingere a acțiunii inițiale și de admitere a acțiunii reconvenționale.

În motivarea recursului, acesta a indicat că, decizia instanței de apel a fost adoptată cu aplicarea eronată a normelor de drept material și cu încălcarea normelor de drept procedural.

Totodată, mai invocă recurenta că instanța de apel nu a constatat și elucidat toate circumstanțele care au importanță pentru justa soluționare a litigiului.

Instanța de recurs constată că, decizia instanței de apel din data de 29 martie 2016 a fost contestată cu recurs de către SC „Alimner Comerț,, SRL la 26 mai 2016.

Astfel prin prisma art. 425 CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul depus de către SC „Alimner Comerț,, SRL în termen.

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 acestuia.

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

La data de 17 iunie 2016, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție a expediat în adresa SC „Ascensiune-Top" SRL copia recursului depus de către SC „Alimner Comerț,, SRL, cu informarea concomitentă a acestora despre necesitatea depunerii referinței.

Pînă la data examinării chestiunii admisibilității recursului depus de către SC „Alimner Comerț,, SRL, intimatul SC „Ascensiune-Top" SRL nu a depus referința în vederea expunerii opiniei vis-a-vis de argumentele înaintate în cererea de recurs.

În conformitate cu art. 441 CPC, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Judecînd recursul în limitele invocate pe baza materialelor din dosar, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul declarat de SC „Alimner Comerț,, SRL întemeiat și care urmează a fi admis și cu remiterea pricinii spre rejudecare în cadrul instanței de apel.

În favoarea concluziei enunțate se invocă următoarele argumente.

În conformitate cu prevederile art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, instanța de recurs, după ce judecă recursul este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită pricina spre rejudecare în instanța de apel în toate cazurile în care eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

Studiind materialele cauzei, Compeltul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție a stabilit cu certitudine

faptul că raportul litigios rezidă din clauzele contractelor de locațiune a încăperii din str. Alecu Russo nr. 2/1, mun. Chișinău.

Astfel, potrivit contractului de locațiune nr. 5 din 09.08.2012, SC „Ascensiune-Top” SRL, acționând în calitate de locator, urma să transmită în chirie locatarului SC "Alimer- Comerț" SRL încăperea cu suprafața de 93 m.p., amplasată pe str. Alecu Russo nr. 2/1, mun. Chișinău pe un termen de 35 luni, cu dreptul de a prelungi termenul contractului. Potrivit pct.2.5 din contract prima plată pentru chirie se va achita pentru 6 luni înainte.(f.d.66-68)

Ulterior, la contractul dat a fost încheiat un acord adițional nr. 1 din 09.08.2012 prin care locatarul "Alimer - Comerț" SRL și-a asumat obligația să achite un avans locatorului în termen de de 3 zile în sumă de 2 500 dolari SUA, iar restul sumei de 22 610 dolari SUA după semnarea actului de primire predare a încăperii, (f.d.69).

Prin urmare contractul a fost însoțit și de Actul de transmitere-primire din 26.09.2012, semnat reciproc de ambele părți, prin care locatorul a transmis încăperea cu suprafața de 90,6 m.p., amplasată pe str. Alecu Russo nr. 2/1, mun. Chișinău, cu numărul cadastral 010041407302, starea încăperii fiind satisfăcătoare, obiecții reciproce nefiind înaintate, (prezentat în instanța de apel de către reprezentantul intimatului SRL „Ascensiune-Top").

Astfel, la 01.10.2012, urmare a relațiilor începute prin contractul din 09.08.2012, părțile litigante au încheiat un nou contract de locațiune nr. 6 , potrivit căruia SRL „Ascensiune-Top", acționând în calitate de locator, urma să transmită în chirie locatarului SC "Alimer-Comerț" SRL încăperea cu suprafața de 90,6 m.p., amplasată pe str. Alecu Russo nr. 2/1, mun. Chișinău cu destinația, potrivit p. 1.6 din Contract, „activitatea sa de comercializare a produselor alimentare cu amănuntul și prestare a serviciilor aferente,, (f.d.4).

Contractele date au generat obligații reciproce, în sarcina locatorului SRL „Ascensiune-Top" fiind obligat să transmită locatarului SC "Alimer-Comerț" SRL încăperea ce a constituit obiect al contractului, iar în sarcina locatarului a stat obligația să achite în termen plata chiriei.

Fiind investită cu examinarea pricinii în fond, prin hotărîrea Judecătorei Râșcani din 13.07.2015 s-a admis cererea de chemare în judecată înaintată de SC „Ascensiune-Top,, SRL. S-a încasat din contul SC „Alimer-Comerț" SRL, c/f: 1004600021828, cu sediul în mun. Chișinău, str. Șciusev 111, of. 101 în beneficiul SC „Ascensiune-Top" SRL, c/f: 1003600158848, în mun. Chișinău, str. A. Russo 1, of. 425 datoria în sumă de 20385 dolari SUA, dobînda de întîrziere în sumă de 5473,24 dolari SUA, penalitatea în sumă de 9825 dolari SUA convertiți în lei MDA conform cursului oficial al BNM la momentul executării.

S-a încasat din contul SC „Alimer-Comerț" SRL, c/f: 1004600021828, cu sediul în mun. Chișinău, str. Șciusev 111, of. 101 în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 32059,81 lei.

S-a încasat din contul SC „Alimer-Comerț” SRL, c/f: 1004600021828, cu sediul în mun. Chișinău, str. Șciusev 111, of. 101 în beneficiul SC „Ascensiune-Top” SRL, 7000 lei cheltuieli de judecată.

S-au menținut măsurile de asigurare a acțiunii aplicate prin încheierea Judecătorei Rîșcani, mun. Chișinău nr. 2e-4034/2013 din 19.08.2013 pînă la rămînerea definitivă a hotărîrii, după care a se v-or anula măsurile de asigurare și s-a respins, ca neîntemeiată, cererea reconvențională înaintată de către SC „Alimer-Comerț” SRL împotriva SC „Ascensiune-Top” SRL privind încasarea sumei, prejudiciului material, a venitului ratat, și a cheltuielilor de judecată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 29 martie 2016, apelul declarat de către SC „Alimer Comerț,, SRL a fost respins, hotărîrea Judecătorei Rîșcani, mun. Chișinău din 13 iulie 2015 a fost menținută.

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție analizînd situația de fapt din prezenta speță în coraport cu probele anexate la dosar, menționează că, decizia instanței de apel pronunțată pe marginea pricinii respective poartă un caracter prematur din următoarele considerente.

La caz, în susținerea poziției sus-enunțate, instanța de recurs, reține și ia act de datele din Registrul Bunurilor Imobile al ÎS „Cadastru,, potrivit cărora la 01.04.2015, după SC „Ascensiune-Top” SRL este înregistrată cu drept de proprietate construcția comercială din str. Alecu Russo nr. 2/1, mun. Chișinău cu suprafața de 40,4m<sup>2</sup> cu nr. cadastral 0100424.017.01; construcția cu suprafața de 6,0 m<sup>2</sup> , de pe aceeași adresă, cu nr.cadastral 0100424.017.02; construcția cu suprafața de 16,0 m.p., de pe aceeași adresă cu nr.cadastral 0100424.017.03. (f.d.181).

Prin urmare, instanța de recurs examinînd extrasul din Registrul bunurilor imobile, privitor la construcțiile deținute în proprietate de către SC „Ascensiune-Top”SRL, în coraborare cu Actul de primire-predare a bunului închiriat de către SC "Alimer-Comerț" SRL de la SC „Ascensiune-Top”SRL din 26.09.2012, anexat la materialele cauzei, se constată cert că numărul cadastral al bunului imobil transmis în locațiune, prin actul de primire - predare 010041407302 nu corespunde cu numărul cadastral al construcțiilor deținute de SC „Ascensiune-Top”SRL în proprietate (0100424.017.01; 0100424.017.02; 0100424.017.03) f.d. 181) . Or, aceste bunuri dețin numere cadastrale diferite. Totodată se ia act și de faptul că și spațiul acestor încăperi diferă considerabil. Astfel, prin act este transmis imobilul cu suprafața de 90,6 m<sup>2</sup>, iar potrivit datelor de la ÎS „Cadastru,, suprafața construcțiilor deținute în proprietate de SC „Ascensiune-Top”SRL este de 62,4 m.p. (40,4+6,0+16,0 = 62,4 m.p.).

În această ordine de idei, apare o incertitudine ce nu poate fi soluționată de către instanța de recurs, potrivit căreia se constată că încăperile date spre locațiune diferă, iar conform materialelor cauzei SC „Ascensiune-Top”SRL nu deține acte

prin care s-ar confirma dreptul de proprietate asupra bunul imobilul din str. A. Ruso, 2/1 cu nr.cadastral 1010041407302, pe care la transmis în locațiune SC „Alimer Comerț,, în baza contractului și actului de primire-predare.

Mai mult de cât atât, din materialele cauzei se conchide că la data transmiterii în locațiune către SC „Alimner Comerț,, SRL, încăperile litigioase aveau statut de construcții și nu încăperi date în exploatare, iar acest fapt este remarcat și prin înscrierile din Registrul Bunurilor Imobile, or, alte acte justificative în confirmarea faptului că după edificarea acestor construcții, SC „Ascensiune-Top" SRL a dat în exploatare construcțiile date cu suprafața de 90,6 m<sup>2</sup> nu sînt anexate la materialele cauzei. Totodată, se reține faptul că nici la OCT ÎS „Cadastru,, nu au fost operate careva modificări, din care ar rezulta că construcțiile au fost date în exploatare. Iar în situația în care locatorul nu a transmis către locatar restul spațiilor, acesta era în drept, prin prisma prevederilor pct.2.2, 5.2. din contract să amîne plata chiriei pentru spațiile netransmise în locațiune, pînă aceste încăperi v-or fi date în exploatare. Or, plata real achitată acoperă plata chiriei spațiului efectiv închiriat pentru toată perioada cât locatarul a deținut încăperea.

Prin urmare, completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că la rejudecare, instanța de apel urmează să studieze concluziile toate cele sus-menționate, or, potrivit art. 442, al. (1), CPC, judecînd recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărîrii atacate, fără a administra noi dovezi.

Mai mult ca atât, instanța de recurs reține că sub aspectul verificării actelor, instanța de apel urmează să verifice impactul adus de către acestea asupra examinării litigiului în cauză, or, neexaminarea unor acte sub toate aspectele este considerată o eroare judiciară ce nu poate fi corectată de către instanța de recurs, fapt pentru ce și survine necesitatea remiterii pricinii la rejudecare în cadrul instanței de apel.

Totodată, instanța de recurs, constată faptul că instanța ierarhic inferioară la momentul examinării cauzei era obligată să impună reprezentantul SC "Ascensiune Top" SRL să prezinte instanței probe, din care ar rezulta faptul că spațiul total al încăperii transmise în locațiune a fost de 90,6 m.p.. inclusiv, încăperi ușor demontabile. Careva înscrieri, care ar confirma acest fapt nu au fost prezentate la materialele cauzei, iar după cum este menționat în Certificatul de urbanism nr. 40/09 din 19 ianuarie 2009 și Autorizația de construire nr. 848 din 22 octombrie 2011, anexate la materialele cauzei în acest sens, de către reprezentantul intimatului, prin care a fost autorizată reconstruirea centrului comercial în complex cu pavilionul de așteptare la stația transportului urban de pasageri, au fost indicate construcțiile cu suprafețe totale de 40,4 m.p., 6,0 m.p., 16,0 m.p. Respectiv, SC "Ascensiune Top" SRL i s-a autorizat reconstruirea obiectului în limitele de 62,4 (șaizeci și două, 4) m.p., fără dreptul de extindere , care de fapt pînă în prezent nu

au fost date în exploatare, fapt rezultat din registrul de date a IS "Cadastru" nr. 0100424017. Or, la caz, instanța de recurs constată că la caz, apare o incertitudine asupra argumentelor aduse de către SC „Ascensiune Top” SRL potrivit căruia din 90,6 m.p. transmise SC „Alimer-Comerț”, SRL în locațiune în baza contractului din 01.10.2012, partea neînregistrată de 28,2 m/p. constituie încăpere ușor demontabilă, iar prin prisma prevederilor alin. (6) art.4 Legea nr.1543/25.02.98 nu poate fi înregistrată la OCT.

Având în vedere cele menționate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție constată că decizia instanței de apel poartă un caracter prematur, fapt care atrage încălcarea dreptului la un proces echitabil, fapt din care motive aceasta urmează a fi casată, cu remiterea pricinii pentru rejudecare în instanța de apel în alt complet de judecată.

Instanța de recurs menționează că, în conformitate cu art. 239 C.P.C., hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată. Iar în conformitate cu art. 241 alin. (5) C.P.C., în motivare se indică circumstanțele pricinii constatate de instanță, probele care se întemeiază concluziile ei privitor la aceste circumstanțe, argumentele invocate de instanță la respingerea unor probe, legile de care s-a călăuzit instanța.

Totodată, instanța de recurs reiterează și prevederile art. 373 C.P.C., care statuiază expres că, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță. Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel. Apelantului nu i se poate crea în propria cale de atac o situație mai dificilă decât aceea din hotărârea atacată cu apel, cu excepția cazurilor când consimte și când hotărârea este atacată și de alți participanți la proces.

În sprijinul normelor naționale vine și reglementările Curții Europene, astfel, instanța de recurs reiterează că, obligația de motivare a hotărârilor judecătorești se regăsește în jurisprudența constantă a Curții Europene pentru Drepturile Omului și își are izvorul în dreptul oricărei părți în cadrul unei proceduri să prezinte judecătorului observațiile și argumentele sale (CEDO, hotărârea Werner c. Austria din 24:11.1997), combinat cu dreptul părților și că aceste observații și argumente să fie examinate în mod efectiv (CEDO, hotărârea Van de Hurk c. Olanda din 19.04.1994), iar obligația de motivare a hotărârilor este singurul mijloc prin care se poate verifica respectarea drepturilor menționate anterior, ca piloni de bază ai dreptului la un proces echitabil.

Din considerentele menționate, având în vedere faptul că eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de SC „Alimer-Comerț”, SRL, a casa decizia instanței de

apel restituind pricina pentru rejudecare în instanța de apel – Curtea de Apel Chișinău în alt complet de judecată.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

### DECIDE :

Se admite recursul declarat de către Societatea Comercială „Alimer Comerț” Societate cu Răspundere Limitată.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 29 martie 2016, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către Societatea Comercială „Ascensiune - Top” Societate cu Răspundere Limitată împotriva Societății Comerciale „Alimer-Comerț” Societate cu Răspundere Limitată cu privire la încasarea datoriei la chirie, a penalităților și a cheltuielilor de judecată, cererea reconvențională depusă de către Societatea Comercială „Alimer-Comerț” Societate cu Răspundere Limitată împotriva Societății Comerciale „Ascensiune-Top” Societate cu Răspundere Limitată cu privire la repararea prejudiciului material, a venitului ratat și a cheltuielilor de judecată, cu remiterea pricinii spre rejudecare în instanța de apel – Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecători.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței

Valeriu Doagă

Judecători

Ala Cobăneanu

Galina Stratulat

Oleg Sternioală

Iuliana Oprea