

## DECIZIE

26 octombrie 2016  
Chișinău

municipiul

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

În componența:

Președintele ședinței, – Svetlana Filincova,  
Judecători – Iuliana Oprea, Iurie Bejeanaru  
Galina Stratulat, Maria Ghervas,

Examinînd recursul declarat de către întreprinderea cu capital străin „Lemi Invest” S.A.,

în pricina civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de întreprinderea cu capital străin „Lemi Invest” S.A. împotriva Olesei Silenco, privind încasarea datoriei,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 06 aprilie 2016, prin care a fost admis apelul Olesei Silenco,

### **c o n s t a t ă :**

La 02 iulie 2014 întreprinderea cu capital străin „Lemi Invest” S.A. (în continuare ÎCS „Lemi Invest” S.A.) a depus cerere de chemare în judecată împotriva Olesei Silenco, solicitând încasarea sumei de 33 702,7 lei cu titlu de datorie .

În motivarea acțiunii a indicat că la 16 mai 2012 Olesea Silenco, în calitate de locatar și ÎCS „Lemi Invest” S.A., în calitate de locator, au încheiat contractul de locațiune a spațiului comercial din cadrul complexului comercial Shopping MallDova, situat pe str.Arborilor, nr.21, municipiul Chișinău, cu suprafața de 4 mp, pentru desfășurarea activității comerciale.

În temeiul pct.6.1.1. al contractului menționat, plata lunară a fost stabilită de părți la suma de 1 200 euro, fără TVA, iar durata de locațiune fiind stabilită pentru perioada începînd cu 01.06.2012 pînă la 31.08.2012.

La 25 mai 2012 părțile au semnat un contract adițional cu nr.1, prin care au modificat pct..6.1.1. și au stabilit plata lunară ca fiind suma de 720 euro, fără TVA. La fel, părțile au stabilit că în decursul primelor 7 zile ale fiecărei luni, locatarul va plăti chiria (plus TVA), în baza unei facturi fiscale emise de locator. Valoarea fiecărei facturi fiscale va fi calculată la cursul de schimb al BNM din prima zi a lunii.

A mai indicat că Olesea Silenco nu și-a îndeplinit obligațiile asumate, fapt prin care s-a creat datoria pentru plata chiriei în mărime de 33 702,7 lei, confirmată prin facturile fiscale eliberate în acest sens.

Prin hotărârea Judecătorei Strășeni din 29 ianuarie 2015 a fost admisă acțiunea. A fost încasat de la Olesea Silenco în beneficul ÎCS „Lemi Invest” S.A. datoria în sumă de 33 702 (treizeci și trei mii șapte sute doi) lei 70 bani și cheltuielile de judecată în sumă de 1 011 (una mie unsprezece) lei 10 bani.

În motivarea soluției, instanța de fond a reținut că din probele prezentate și cercetate în ședința de judecată s-a confirmat faptul că între Olesea Silenco și ÎCS „Lemi Invest” S.A. a fost încheiat un contract de locațiune a spațiului comercial, iar Olesea Silenco nu a executat obligațiile prevăzute de părți în contract și nu a achitat prețul chiriei.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 06 aprilie 2016 a fost admis apelul declarat de Olesea Silenco. A fost casată integral hotărârea Judecătorei Strășeni din 29 ianuarie 2015 și a fost emisă o nouă hotărâre, prin care a fost respinsă ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de ÎCS „Lemi-Invest” S.A.

Întru motivarea soluției, instanța de apel a reținut că nu s-a stabilit cu certitudine dacă contractul de locațiune a fost semnat de Olesea Silenco și nu și-a găsit confirmare consimțământul acesteia de a primi în locațiune încăperea pentru desfășura activitate comercială. La fel, instanța de apel a constatat că contractul de locațiune este nul, deoarece contravine normelor imperative ale legii, deoarece clauza contractuală referitor la cuantumul chiriei este abuzivă iar durata contactului a fost stabilită doar pentru 3 luni.

La 25 mai 2016 ÎCS „Lemi Invest” S.A. a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 06 aprilie 2016, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei recurate și menținerea hotărârii instanței de fond.

În motivarea cererii a indicat că decizia recurată este neîntemeiată, emisă cu aplicarea eronată a normelor de drept material și procedural.

Susține recurentul că instanța de apel a apreciat eronat lipsa bunei-credințe a intimatei și lipsa concluziilor experților. Intimata nu a prezentat specimene ale semnăturii cu privire la actele pe care dînsa le contestă ca fiind neautentice.

Consideră recurentul că instanța urma să dea apreciere argumentelor prin prisma probelor anexate la dosar și anume, contractului de locațiune, acordurilor adiționale și facturilor fiscale.

Mai indică recurentul că aprecierea instanței de apel privind clauza abuzivă a contractului de locațiune este irelevantă speței, ori această clauză nu există. Relațiile dintre părți în speță sunt determinate de raporturile comerciale și nu cad sub incidența prevederilor ce țin de protecția consumatorului.

La fel, recurentul a menționat că instanța de apel a interpretat în mod eronat prevederile ce reglementează contractul de locațiune, ori legislația nu impune o durată minimă a contractului, fiind limitată doar durata maximă pînă la 99 de ani.

La 16 septembrie 2016 Olesea Silenco a depus referință la recursul declarat de ÎCS „Lemi Invest” S.A., solicitînd respingerea recursului. Intimata susține că nu a semnat contractul de locațiune și nici acordul adițional, nefiind întrunite în speță condițiile de valabilitate a actului juridic.

Studiind materialele dosarului, prin prisma argumentelor invocate în cererea de recurs și referință, raportate la prevederile Legii, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de ÎCS „Lemi Invest” S.A. necesită a fi admis, din considerentele ce urmează.

În septă, ÎCS „Lemi Invest” S.A. a inițiat acțiunea civilă în cauză în vederea încasării de la Olesea Silenco a datoriei în sumă de 33 702,7 (treizeci și trei mii șapte sute doi) lei, formată ca urmare a neexecutării obligației de plată a locațiunii spațiului comercial. Întru confirmarea pretențiilor, ÎCS „Lemi Invest” S.A. a prezentat contractul de locațiune încheiat la 18 mai 2012, privind locațiunea spațiului comercial situat la parter, în cadrul centrului comercial Shopping MallDova, situat pe str.Arborilor, nr.21, mun.Chișinău, cu suprafața de 4 mp (f.d.4-5).

Contractul de locațiune menționat supra evidențiază calitatea de locator a ÎCS „Lemi Invest” S.A. și calitatea de locatar a Olesei Silenco. La fel, contractul în cauză evidențiază plata lunară ca fiind stabilită de părți la suma de 1 200 euro, fără TVA, iar durata de locațiune fiind stabilită pentru perioada începînd cu 01.06.2012 pînă la 31.08.2012.

Totodată, întru confirmarea pretențiilor sale, ÎCS „Lemi Invest” S.A. a prezentat acordul adițional nr.1 din 25 mai 2012, potrivit căruia locatorul și locatarul (indicați în contractul de locațiune din 16 mai 2012) au convenit asupra prețului chiriei ca fiind suma de 720 euro, inclusiv TVA (f.d.8) și actul de primire-predare a spațiului locativ din 01 iunie 2016 (f.d.7).

Conform art.875 din Codul Civil, prin contractul de locațiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.

Conform art.512 alin.(1) din Codul Civil, 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.

Conform art.572 alin.(2) din Codul Civil, obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

Conform art.118 alin.(1) din Codul de Procedură Civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

În acest sens, Colegiul reține că în cursul examinării pricinii în ordine de apel Olesea Silenco a obiectat împotriva probelor prezentate de ÎCS „Lemi Invest” S.A. întru susținerea acțiunii, fiind susținut faptul că nu a semnat careva acte de închiriere a spațiului comercial și/sau de primire a acestuia în locațiune.

Analizând decizia recurată, Colegiul reține ca fiind întemeiate criticile recurentului privind netemeinicia deciziei instanței de apel, ori aceasta a fost emisă ca urmare a examinării arbitrare și superficiale a circumstanțelor cauzei, cu aplicarea eronată a normelor de drept material. În susținerea concluziei date, Colegiul notează că, prin prisma prevederilor art.118 din Codul de Procedură Civilă, sarcina probațiunii și anume, confirmarea faptului că contractul de locațiune, anexat în original la materialele dosarului, nu a fost semnat de către Olesea Silenco îi revine însuși intimatului.

Deși în speță, la demersul apelantei/la caz intimatului, prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 17 iunie 2015 a fost dispusă efectuarea unei expertize grafoscopice în scopul de a stabili dacă semnătura de pe contractul de locațiune din 16 mai 2012 este efectuată de Olesea Silenco, prin procesul-verbal din 05 februarie 2016 întocmit de Centrul Național de Expertize Judiciare a Ministerului Justiției al Republicii Moldova s-a constatat imposibilitatea de a răspunde la întrebarea specificată în încheierea de numire a expertizei, din cauza neprezentării modelelor de comparație corespunzătoare (f.d.107-108). Mai mult ca atât, prin procesul-verbal menționat s-a indicat expres că, în baza demersului nr.686 D din 01 decembrie 2015 a fost solicitată prezentarea suplimentară a modelelor libere de semnături executate de Olesea Silenco, însă în termenul indicat acestea nu au fost puse la dispoziția experților.

Prin prisma art.6 CEDO și art.241 din Codul de Procedură Civilă, întru asigurarea legalității și temeiniciei hotărârii, instanțele de judecată au obligația de a-și motiva hotărârile, care trebuie să cuprindă circumstanțele cauzei, constatate de instanță, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanțe, argumentele invocate de instanță la respingerea unor probe, răspunsuri la argumentele părților și legile de care s-a călăuzit instanța.

La fel, art.373 din Codul de Procedură Civilă, impune în sarcina instanței de apel obligația de a aprecia probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanța de apel de către participanții la proces.

Contrar normelor de drept citate supra, instanța de apel, într-un mod arbitrar a apreciat imposibilitatea efectuării expertizei grafoscopice ca fiind în detrimentul argumentelor invocate de ÎCS „Lemi Invest” S.A., fiind inversată eronat sarcina probațiunii, deși în mod cert materialele dosarului atestă că imposibilitatea

efectuării expertizei se datorează anume omisiunii/inacțiunii intimății (f.d.104), care, prin prisma art.56 și art.118 din Codul de Procedură Civilă, urma să depună eforturile necesare întru apărarea drepturilor și intereselor sale, ori însuși intimata a insistat asupra necesității efectuării expertizei.

Totodată, Colegiul remarcă faptul că instanța de apel a interpretat în mod eronat și arbitrar prevederile capitolului VIII din Codul Civil, care reglementează expres instituția locațiunii, ori legiuitorul în partea ce ține de durata contractului de locațiune nu a instituit decât o condiție și anume, termenul maxim al contractului de locațiune, nefiind limitată durata minimă a acestuia. Astfel, aprecierile instanței de apel la acest capitol sunt neîntemeiate și nemotivate, lipsite de orice suport juridic.

La fel, Colegiul reține criticile invocate de recurent privind declararea eronată a nulității contractului de locațiune în temeiul clauzelor contractuale abuzive, din motiv că asemenea abordare este irelevantă speței. Obiectul litigiului în cauză ține de executarea obligațiilor izvorâte dintr-un contract de locațiune a spațiului comercial, destinat activității economice/de întreprinzător, iar prin prisma prevederilor Legii privind clauzele abuzive în contractele încheiate cu consumatorii nr. 256 din 09.12.2011 și Legii privind protecția consumatorilor nr. 105-XV din 13.03.2003, aceste relații nu se includ în domeniul de aplicare a legilor date, în condițiile în care nu se atestă calitatea de consumator a locatarului, acestea se aplică la contractele încheiate între un comerciant și un consumator.

Astfel, deși la materialele dosarului a fost anexate înscrisuri care vin să confirme pretențiile ÎCS „Lemi Invest” S.A., instanța de apel a evitat să le dea o apreciere clară și corectă acestora, nefiind cercetare însuși înscrisurile administrate.

În altă ordine de idei, Colegiul notează că, deși intimata în cursul examinării pricinii a susținut că nu a semnat contractul de locațiune și nici actul de predare primire, aceasta a susținut că a convenit ca pe numele ei să fie perfectate anumite acte (patenta de întreprinzător pe termen de 3 luni) și că a semnat unde era necesar (f.d.57; 69; 147). Aspectul dat nu a fost elucidat de instanța de judecată ierarhic inferioară, nefiind stabilit care alte acte se pretind ai fi semnate de către intimată în detrimentul contactului de locațiune, ori acestea lipsesc la materialele dosarului, iar însuși abordarea intimății în acest sens denotă un caracter contradictoriu.

Colegiul apreciază ca fiind declarative afirmațiile intimății privind lipsa oricăror raporturi juridice dintre Olesea Silenco și ÎCS „Lemi Invest” S.A., în condițiile în care intimata confirmă faptul depunerii semnăturii sale pe anumite acte, iar la materialele dosarului în acest sens nu se regăsește decât contractul de locațiune, anexa la contractul de locațiune și actul de primire-predare a spațiului locativ, toate înscrisurile fiind semnate de către intimată.

Astfel, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul în cauză ca fiind întemeiat și care urmează a

fi admis, ori instanța de judecată ierarhic inferioară a soluționat greșit litigiul și a examinat cauza într-un mod arbitrar.

Materialele dosarului atestă cu certitudine existența raporturilor juridice dintre ÎCS „Lemi Invest” S.A. și Olesea Silenco, care au încheiat un contract de locațiune a spațiului comercial, iar în speță nu se constată careva temeiuri pentru declararea nulității acestuia.

Din aceste considerente, Colegiul consideră concluziile instanței de apel ca fiind eronate, dictate de aplicarea eronată a normelor de drept material și aprecierea arbitrară a materialelor cauzei, motiv pentru care decizia Curții de Apel Chișinău din 06 aprilie 2016 urmează a fi casată, iar hotărîrea Judecătoriei Strășeni din 29 ianuarie 2015 urmează a fi menținută, ca fiind adoptată ca urmare a elucidării corecte a circumstanțelor pricinii, în corespundere cu normele de drept material și procedural.

Criticile invocate de intimată în referință nu pot fi reținute de Colegiu întru respingerea cererii de recurs, ori acestea poartă un caracter iluzoriu, iar abordarea acesteia nu vine să confirme propriile obiecții.

Conform art.445 alin.(1) lit.f) din Codul de Procedură Civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărîrea primei instanțe.

Reieșind din cele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, în conformitate cu art.445 alin.(1) lit. f) Cod Procedură Civilă;

#### **d e c i d e:**

Se admite recursul declarat de către întreprinderea cu capital străin „Lemi Invest” S.A.

Se casează integral decizia Curții de Apel Chișinău din 06 aprilie 2016, în pricina civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de întreprinderea cu capital străin „Lemi Invest” S.A. împotriva Olesei Silenco și menține hotărîrea instanței de fond – Judecătoriei Strășeni din 29 ianuarie 2015.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței,

Judecători –

Svetlana Filincova

Iuliana Oprea

Iurie Bejenaru

Galina Stratulat

Maria Ghervas

