

## DECIZIE

15 februarie 2017

mun. Chișinău

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

în componență:

Președinte, judecătorul  
Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva  
Iurie Bejenaru  
Oleg Sternioală  
Nicolae Craiu  
Ala Cobăneanu

examinând recursurile declarate de către Centrul Internațional de Expoziții „Moldexpo” Societate pe Acțiuni și Întreprinderea Mixtă „Sinax” Societate cu Răspundere Limitată

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Centrului Internațional de Expoziții „Moldexpo” Societate pe Acțiuni împotriva Întreprinderii Mixte „Sinax” Societate cu Răspundere Limitată cu privire la încasarea datoriei

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 12 aprilie 2016, prin care a fost admis apelul declarat de Întreprinderea Mixtă „Sinax” Societate cu Răspundere Limitată, casată parțial hotărârea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 17 decembrie 2014 și emisă în această parte o nouă hotărâre de respingere a pretențiilor

constată

La 17 aprilie 2013, CIE „Moldexpo” SA a depus cerere de chemare în judecată împotriva ÎM „Sinax” SRL cu privire la încasarea datoriei.

În motivarea acțiunii a indicat că la 21 decembrie 2006, între CIE „Moldexpo” SA și ÎM „Sinax” SRL a fost încheiat contractul de locațiune nr. 160, prin care ÎM „Sinax” SRL i-a fost transmis în folosință și posesie un teren cu suprafața de 1,3 ha, situat pe str. Ghiocailor, 1, mun. Chișinău.

Menționează că conform pct. 6.1., 6.1.1. și 6.1.2. din contractul nominalizat, ÎM „Sinax” SRL s-a obligat să achite lunar chiria terenului în condițiile stipulate în contract, pe durata a 2 ani de la semnarea contractului, în mărime de un dolar SUA pentru un m<sup>2</sup> pe an, iar după expirarea termenului stabilit în pct. 6.1.1., în mărime de 3 dolari SUA pentru un m<sup>2</sup> pe an.

Susține că la 23 februarie 2010, între CIE „Moldexpo” SA și ÎM „Sinax” SRL a fost încheiat contractul nr. 59 de prestare a serviciilor, având ca

obiect reglementarea raporturilor dintre părți privind compensarea de către ÎM „Sinax” SRL a sumelor pentru întreținerea teritoriilor adiacente și căilor de acces pavilioanelor nr. 9, 6, 7, precum și contractul nr. 60, care are ca obiect reglementarea raporturilor dintre părți privind compensarea de către ÎM „Sinax” SRL a sumelor aferente consumului de energie electrică și acoperirea parțială de către aceasta a cheltuielilor de exploatare a rețelelor, utilajului și a consumului tehnologic al reclamantei, prin plata unui comision din costul energiei electrice consumate.

Susține că la 24 februarie 2004, între CIE „Moldexpo” SA și ÎM „Sinax” SRL a fost încheiat contractul de locațiune nr. 32, prin care a fost transmis ultimei în folosință temporară terenul cu suprafața de 3089 m<sup>2</sup>.

Relevă că la 01 ianuarie 2007, CIE „Moldexpo” SA și ÎM „Sinax” SRL au încheiat contractul nr. 8/6a cu privire la prestarea serviciilor de transportare a semnalului telefonic, care prevede transportarea semnalului telefonic prin intermediul rețelelor ingineresti proprietate a reclamantei.

Mai relevă că la 09 iunie 2006, între CIE „Moldexpo” SA și ÎM „Sinax” SRL a fost încheiat contractul de locațiune nr. 79, prin care a fost transmis ÎM „Sinax” SRL în posesiune și folosință temporară terenul cu suprafața de 150 m<sup>2</sup>, pentru care aceasta era obligată să achite lunar 3 dolari SUA pentru un m<sup>2</sup>.

Invocă că la moment, ÎM „Sinax” SRL neglijează și se eschivează de la executarea obligațiilor contractuale și nu achită plata pentru chirie, plata pentru prestarea serviciilor de transportare a semnalului telefonic, plata pentru energia electrică consumată, dând dovadă de un comportament de rea-credință și acumulând o datorie în sumă de 916122,53 lei.

Își întemeiază pretențiile în baza dispozițiilor art. 167, 174 CPC, art. 512-514, 572, 575, 602, 619, 620, 748, 875, 906 Cod civil.

Solicită de a încasa de la ÎM „Sinax” SRL datoria la contractele încheiate în sumă 805235,96 lei și a penalității contractuale în sumă de 110886,57 lei, în total suma de 916122,53 lei, cât și a cheltuielilor de judecată și a dobânzii de întârziere la data pronunțării hotărârii judecătorești.

Prin hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 17 decembrie 2014 acțiunea a fost admisă, a fost încasată de la ÎM „Sinax” SRL în beneficiul CIE „Moldexpo” SA suma de 805235,96 lei cu titlu de datorie contractuală, suma de 110886,57 lei cu titlu de penalitate de întârziere, suma de 260605 lei cu titlu de dobândă de întârziere și suma de 27483,67 lei cu titlu de cheltuieli de judecată pentru achitarea taxei de stat. A fost încasată de la ÎM „Sinax” SRL în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 7818,15 lei.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 22 aprilie 2015 a fost admis apelul declarat de către ÎM „Sinax” SRL, casată hotărârea primei instanțe în partea sumelor rezultate din contractul de locațiune nr. 160 din 21 decembrie 2006, prin care s-a calculat datoria de bază în sumă de 665457 lei, penalitatea în sumă de 96406,27 lei și dobânda de întârziere în sumă de 260605 lei și emisă în această parte o nouă hotărâre de respingere a pretențiilor date. În rest hotărârea primei instanțe în partea în care a fost încasată suma de 139748 lei cu titlu de datorie și suma de 14480 lei cu titlu de penalitate contractuală a fost menținută. A fost modificată suma încasată în

folosul CIE „Moldexpo” SA din contul ÎM „Sinax” SRL cu titlu de cheltuieli de judecată pentru achitarea taxei de stat la depunerea cererii de chemare în judecată, micșorând această sumă de la 27483 lei până la 4627 lei. A fost exclusă din dispozitivul hotărârii mențiunea privind încasarea de la ÎM „Sinax” SRL în folosul statului a taxei de stat în mărime de 7818 lei.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 11 noiembrie 2015 a fost admis recursul declarat de către CIE „Moldexpo” SA, casată decizia instanței de apel și restituită pricina spre rejudecare în instanța de apel, de un alt complet de judecată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 12 aprilie 2016 a fost admis apelul declarat de către ÎM „Sinax” SRL, casată hotărârea primei instanțe în partea încasării de la ÎM „Sinax” SRL în folosul CIE „Moldexpo” SA a penalității de întârziere în sumă de 96406,27 lei și a dobânzii de întârziere în sumă de 260605 lei, calculate în temeiul contractului de locațiune nr. 160 din 21 decembrie 2006 și emisă în această parte o nouă hotărâre de respingere a pretențiilor respective.

În rest hotărârea primei instanțe în partea în care a fost încasată suma de 805235,96 lei cu titlu datorie și suma de 14480,30 lei cu titlu de penalitate de întârziere, a fost menținută.

A fost modificată suma încasată în folosul CIE „Moldexpo” SA din contul ÎM „Sinax” SRL cu titlu de cheltuieli de judecată pentru achitarea taxei de stat, micșorând-o de la 27483,67 lei până la 24591,48 lei.

A fost exclusă din dispozitivul hotărârii mențiunea privind încasarea de la ÎM „Sinax” SRL în folosul statului a taxei de stat în mărime de 7818 lei.

La 16 iunie 2016, CIE „Moldexpo” SA a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel în partea respingerii pretențiilor cu privire la încasarea penalității în sumă de 96406,27 lei și a dobânzii de întârziere în sumă de 260605 lei și emiterea în această parte a unei noi hotărâri cu privire la admiterea și acestor pretenții.

În motivarea recursului a indicat că decizia instanței de apel în partea respingerii pretențiilor cu privire la încasarea penalității în sumă de 96406,27 lei și a dobânzii de întârziere în sumă de 260605 lei este neîntemeiată, deoarece instanța de apel nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată și anume art. 512, 514, 619, 624 și 668 Cod civil.

Menționează că prin neaplicarea normelor legale enunțate și prin aprecierea arbitrară a probelor, instanța de apel exonerează ÎM „Sinax” SRL de la plata penalităților și a dobânzii de întârziere.

Susține că instanța de apel nu a motivat cu suficientă claritate poziția sa în favoarea respingerii pretențiilor enunțate.

Afirmă că motivul indicat de către instanța de apel precum că recurentul nu a depus dovada prezentării intimatei spre achitare nu poate fi reținut, or, înscrisurile contabile, anexate la materialele cauzei, atestă cu certitudine suma datoriei acesteia față de recurent.

La 25 iulie 2016, ÎM „Sinax” SRL a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia și casarea deciziei instanței de apel în partea încasării de la ea a sumei de 665457 lei în baza contractului de locațiune nr. 160 din 21 decembrie 2006.

În motivarea recursului a indicat că decizia instanței de apel în partea enunțată este neîntemeiată, deoarece instanța de apel a încălcat în mod esențial și inadmisibil legislația în vigoare, a apreciat arbitrar probele și nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată.

Menționează că este eronată concluzia instanței de apel precum că ÎM „Sinax” SRL nu a probat achitarea cărorva plăți pe marginea contractului de locațiune, ori pe parcursul examinării cauzei și în materialele dosarului există explicațiile ÎM „Sinax” SRL care indică la faptul că ultima nu a achitat niciodată chiria pe acest contract și că toate solicitările de a confirma careva plăți adresate față de CIE „Moldexpo” SA în perioada de examinare a dosarului au fost lăsate fără răspuns, nicio probă în acest sens nefiind prezentată.

Susține că instanța de apel nu a adus careva argumentare la faptul că CIE „Moldexpo” SA nu a anexat la cererea de chemare în judecată nici un ordin de plată sau vreo factură fiscală ca documente confirmative de încasare sau cel puțin de solicitare a plății de chirie pe marginea acestui contract.

Afirmă că CIE „Moldexpo” SA nu și-a îndeplinit obligația contractuală stabilită în pct. 6.2 din contractul de locațiune nr. 160 din 21 decembrie 2006 de a expedia facturi fiscale către ea, fapt care a făcut și face imposibilă efectuarea cărorva achitări pe marginea acestui contract, or, obligația sa de achitare înserată în clauzele contractuale conform pct. 6.2 din contract apare doar după recepționarea facturilor pe parcursul a 5 zile lucrătoare.

Consideră că CIE „Moldexpo” SA nu este în drept să pretindă încasarea cărorva plăți rezultate din clauzele contractuale. Or, conform prevederilor art. 617 alin. (5) din Codul civil, debitorul nu este în întârziere atâta timp cât prestația nu a avut loc din cauza unor împrejurări neamputabile lui.

Relevă că instanța de apel nu a dat apreciere faptului că la anunțarea concursului de dare în locațiune a terenului și încheierea contractului de locațiune CIE „Moldexpo” SA nu a anunțat locatarul despre condițiile tehnice ale terenului care urma a fi dat în locațiune, despre existența unei hotărâri de Guvern, prin care era obligat să elaboreze concepția de replanificare a terenului care se află în gestiunea sa, să elaboreze planul și să efectueze lucrările necesare pentru strămutarea, fortificarea și amenajarea albiei râului Durlești. Prin urmare, ÎM „Sinax” SRL a fost dus în eroare privitor la calitățile, caracteristicile și condițiile tehnice ale terenului primit în locațiune, fapt care a făcut imposibilă executarea lucrărilor de construcție în termenul stabilit în contractul încheiat.

Mai relevă că instanța de apel urma să dea apreciere faptului că după semnarea contractului de locațiune, CIE „Moldexpo” SA o perioadă considerabilă de timp inclusiv pe perioada 2011-2013 nu a elaborat planurile necesare pentru amenajarea teritoriului pe care îl deține în gestiune pentru strămutarea albiei râului Durlești, chiar mai mult decât atât și după semnarea acordului nr. 142/1 privind strămutarea albiei râului Durlești, CIE „Moldexpo” SA nu a elaborat și nu a prezentat organelor abilitate planul urbanistic de detaliu al teritoriului și documentele necesare pentru aprobare și până la momentul actual nu a obținut autorizațiile și certificatele de urbanism corespunzătoare, or, careva probe în acest sens reprezentantul CIE „Moldexpo” SA nu a prezentat.

Consideră ca greșite trimiterile instanței de apel, prin care se încearcă a pune în sarcina ÎM „Sinax” SRL obligația de a cere rezilierea contractului în cazul în care existau impedimente din partea CIE „Moldexpo” SA la realizarea acestuia, or, din partea ultimului mereu existau promisiuni de clarificare a situației.

Astfel, prin scrisoarea nr. 326 din 25 aprilie 2007 CIA „Moldexpo” SA a anunțat ÎM „Sinax” SRL despre amânarea semnării schemei de delimitare a lotului pentru construcția obiectivului Parcul de agrement pe un termen nedeterminat reieșind din neînțelegerile cu organele Primăriei mun. Chișinău, cât și prin semnarea a mai multor acorduri adiționale, inclusiv a acordului nr. 1/2 din 09 ianuarie 2008, în care se specifică că pe perioada 01 ianuarie 2008 – 01 august 2008 nu se va plăti chirie în legătură cu realizarea proiectului obiectului și obținerea cărorva avize necesare.

Menționează că instanța de apel nu a dat apreciere nici faptului că CIE „Moldexpo” SA nu a respectat procedura de soluționare prealabilă a pricinii pe cale extrajudiciară.

La 08 septembrie 2016, ÎM „Sinax” SRL a depus referință la cererea de recurs declarată de CIE „Moldexpo” SA, prin care a solicitat declararea ca inadmisibilă a cererii de recurs declarată de CIE „Moldexpo” SA.

La 09 septembrie 2016, CIE „Moldexpo” SA a depus referință la cererea de recurs declarată de ÎM „Sinax” SRL, prin care a solicitat respingerea recursului declarat de ÎM „Sinax” SRL.

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

Din materialele dosarului rezultă că copia deciziei recurate a fost expediată în adresa părților la 18 mai 2016, fapt confirmat prin scrisoarea de însoțire (f. d. 253 vol. I), careva date despre recepționarea acesteia de către recurenți la materialele dosarului lipsesc.

Astfel, se constată că recurenții s-au conformat prevederilor legale și au declarat recursurile împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 12 aprilie 2016, în termenul legal.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursurile neîntemeiate și care urmează a fi respinse cu menținerea deciziei instanței de apel din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin.(1) lit. a) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel.

Înaintând acțiunea în judecată împotriva ÎM „Sinax” SRL, reclamanta CIE „Moldexpo” SA a solicitat încasarea de la ÎM „Sinax” SRL datoriei în sumă 805235,96 lei și penalitatea contractuală în sumă de 110886,57 lei, în total suma de 916122,53 lei, cât și a cheltuielilor de judecată și a dobânzii de întârziere la data pronunțării hotărârii judecătorești.

Fiind investită cu judecarea pricinii în cauză prima instanță a ajuns la concluzia temeiniciei acțiunii, și admitând-o, a încasat de la ÎM „Sinax” SRL în beneficiul CIE „Moldexpo” SA suma de 805235,96 lei cu titlu de datorie contractuală, suma de 110886,57 lei cu titlu de penalitate de întârziere, suma de

260605 lei cu titlu de dobândă de întârziere și suma de 27483,67 lei cu titlu de cheltuieli de judecată pentru achitarea taxei de stat. A fost încasată de la ÎM „Sinax” SRL în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 7818,15 lei.

Judecând apelul declarat de ÎM „Sinax” SRL, instanța de apel prin decizia din 12 aprilie 2016 l-a admis, a casat hotărârea primei instanțe în partea încasării de la ÎM „Sinax” SRL în folosul CIE „Moldexpo” SA a penalității de întârziere în sumă de 96406,27 lei și a dobânzii de întârziere în sumă de 260605 lei, calculate în temeiul contractului de locațiune nr. 160 din 21 decembrie 2006 și a emis în această parte o nouă hotărâre de respingere a pretențiilor respective. În rest hotărârea primei instanțe în partea prin care a fost încasată suma de 805235,96 lei, cu titlu de datorie și suma de 14480,30 lei cu titlu de penalitate de întârziere a fost menținută. A fost modificată suma încasată în folosul CIE „Moldexpo” SA din contul ÎM „Sinax” SRL cu titlu de cheltuieli de judecată pentru achitarea taxei de stat, micșorând-o de la 27483,67 lei până la 24591,48 lei. A fost exclusă din dispozitivul hotărârii mențiunea privind încasarea de la ÎM „Sinax” SRL în folosul statului a taxei de stat în mărime de 7818 lei.

Este de menționat că decizia instanței de apel a fost contestată de către CIE „Moldexpo” SA doar în partea în care au fost respinse cerințele de încasare a penalității în sumă de 96406,27 lei și a dobânzii de întârziere în cuantum de 260605 lei în baza contractului de locațiune nr. 160 din 21 decembrie 2006, iar de către ÎM „Sinax” SRL decizia instanței de apel a fost contestată doar în partea prin care a fost încasată de la ÎM „Sinax” SRL în beneficiul CIE „Moldexpo” SA suma de 665457 lei în baza contractului de locațiune nr. 160 din 21 decembrie 2006.

Astfel, la caz se constată că la 21 decembrie 2006, între CIE „Moldexpo” SA, în calitate de locator și ÎM „Sinax” SRL, în calitate de locatar a fost încheiat contractul de locațiune nr. 160, prin care ÎM „Sinax” SRL i-a fost transmis în folosință și posesie un teren cu suprafața de 1,3 ha, situat pe str. Ghiocilor mun. Chișinău (f. d. 11-14 vol. I).

Instanța de recurs va reține că, potrivit pct. 6.1. al contractului menționat, locatarul pentru folosirea și posesia terenului, va plăti chirie în modul următor:

- 6.1.1 pe durata a 2 ani (24 luni) de la semnarea contractului, în mărime de 1 dolar SUA pentru un m<sup>2</sup> pe an;

- 6.1.2 după expirarea termenului stabilit în pct. 6.1.1 în mărime de 3 dolari SUA pentru un m<sup>2</sup> pe an.

Este cert și faptul că la 17 noiembrie 2009 între CIE „Moldexpo” SA, în calitate de locator și ÎM „Sinax” SRL, în calitate de locatar a fost încheiat Acordul adițional nr. 150 la contractul de locațiune nr. 160 din 21 decembrie 2006, prin care părțile au convenit că în pct. 6.1.1 din contractul de locațiune, care prevede că pentru folosirea și posesia terenului, locatarul va plăti chirie pe durata a 2 ani (24 luni) de la semnarea contractului, în mărime de un dolar SUA pentru un m<sup>2</sup> pe an, *termenul de „2 ani (24 luni)” a fost înlocuit cu cel de „3 ani (36 luni)”* (f. d. 18 vol. I).

Conform art. 875 Cod 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.

Raportând la caz aceste prevederi legale în coroborare cu dispozițiile art. 572 alin. (1) și (2) Cod civil, care statuează că temeiul executării rezidă în existența unei obligații, iar obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit, instanța de recurs relevă drept justă concluzia instanței de apel că ÎM „Sinax” SRL, atât la judecarea pricinii în prima instanță cât și în instanța de apel, nu a probat prin acte justificative achitarea plății la chirie în baza contractului de locațiune nr. 160 din 21 decembrie 2006 și acordului adițional nr. 150 la acest contract, pentru perioada solicitată de către CIE „Moldexpo” SA.

Drept urmare, Colegiul reține că susținerea ÎM „Sinax” SRL precum că contractul de locațiune nr. 160 din 21 decembrie 2006 încheiat cu CIE „Moldexpo” SA ar fi unul de antrepriză și că obiectul contractului ar fi edificarea parcului de agrement este lipsită de suport legal.

Or, pct. 1.1 al contractului menționat indică cu certitudine că obiectul contractului constituie transmiterea cu drept de folosință și posesie locatarului ÎM „Sinax” SRL terenul cu suprafața de 1,3 ha situat pe adresa str. Ghiocelor 1 mun. Chișinău, iar edificarea parcului de agrement formează destinația terenului închiriat.

Instanța de recurs relevă ca corectă și soluția instanței de apel cu privire la încasarea din cotul ÎM „Sinax” SRL în beneficiul CIE „Moldexpo” SA a datoriei pentru chiria terenului cu suprafața de 1,3 ha, conform contractului de locațiune nr. 160 din 21 decembrie 2006, pentru perioada septembrie 2011 – ianuarie 2013, în sumă totală de 665457 lei, reieșind din cuantumul chirie de 3 dolari SUA pentru un m<sup>2</sup> anual, stabilit în pct. 6.1.2 din contract (f. d. 7 vol. I).

În acest sens se va reține acordul adițional nr. 150 din 17 noiembrie 2009 la contractul de locațiune nr. 160 din 21 decembrie 2006 prin care, după cum deja a fost menționat mai sus, părțile au convenit că în pct. 6.1.1 din contractul de locațiune, care prevede că pentru folosirea și posesia terenului, locatarul va plăti chirie pe durata a 2 ani (24 luni) de la semnarea contractului, în mărime de un dolar SUA pentru un m<sup>2</sup> pe an, termenul de „2 ani (24 luni)” a fost înlocuit cu cel de „3 ani (36 luni)” (f. d. 18 vol. I).

Astfel, este indubitabil că prin această mențiune a acordului, de către părțile contractante *a fost înlocuit termenul de „2 ani (24 luni)” cu cel de „3 ani (36 luni)”* prevăzut în contractul de locațiune nr. 160 din 21 decembrie 2006, pentru achitarea chiriei în mărime de un dolar SUA pentru un m<sup>2</sup> anual, fără a fi concretizat de când această specificare urmează a fi pusă în aplicare.

Ca consecință, acest termen de trei ani se va calcula din momentul încheierii contractului de locațiune și expiră la 21 decembrie 2009, pe când perioada pentru care se solicită încasarea plății la chirie este septembrie 2011 - ianuarie 2013.

Astfel, aceste constatări resping și susținerile recurentei ÎM „Sinax” SRL, precum că instanța de apel a menționat într-un mod general perioada de calcul a plății de chirie pretinse de CIE „Moldexpo” SA septembrie 2011 - ianuarie 2013 în mărime de 3 dolari SUA, fără a specifica datele concrete a lunii.

De altfel, nici critica recurentului ÎM „Sinax” SRL în sensul că datoria la chirie în mărime de 665467 lei nu a fost corect calculată, nefiind confirmată prin cursul de schimb valutar a unui dolar SUA pentru perioada respectivă nu poate fi reținută de instanța de recurs ca temei de admitere a recursului.

Asta deoarece susținerile date sunt pur declarative, atât timp cât ÎM „Sinax” SRL, contrar prevederilor art. 118 CPC, nu a prezentat probe incontestabile în confirmarea faptului că suma de 665467 lei a fost calculată greșit.

De asemenea, și argumentul recurentei ÎM „Sinax” SRL cu privire la faptul că la anunțarea concursului de dare în locațiune a terenului cu suprafața de 1,3 ha situat pe adresa str. Ghiocelor, 1 mun. Chișinău și încheierea contractului de locațiune pe acest pe acest teren, CIE „Moldexpo” SA nu a anunțat locatarul despre condițiile tehnice ale terenului care urma a fi dat în locațiune, cât și despre existența Hotărârii de Guvern prin care CIE „Moldexpo” SA a fost obligată să elaboreze concepția de replanificare a terenului care se află în gestiunea sa, să elaboreze planul și să efectueze lucrările necesare pentru strămutarea, fortificarea și amenajarea albiei râului Durlești.

Or, Hotărârea de Guvern nr. 755 pentru aprobarea Planului de acțiuni privind dezvoltarea generală a teritoriului din parcul „Valea Morilor”, a fost adoptată încă la 22 iulie 2005 și publicată în Monitorul Oficial cu nr. 101-103/815 din 29 iulie 2005, pe când contractul de locațiune a fost încheiat la 21 decembrie 2006, prin urmare, la momentul încheierii contractului de locațiune această hotărârea era în vigoare.

Mai mult, despre netemeinicia acestei susțineri a recurentului ÎM „Sinax”, vorbește și acordul adițional nr. 150 din 17 noiembrie 2009 la contractul de locațiune nr. 160 din 21 decembrie 2006.

Astfel, prin acest acord adițional nr. 150 din 17 noiembrie 2009, părțile contractante CIE „Moldexpo” SA, în calitate de locator și ÎM „Sinax” SRL, în calitate de locatar, au stabilit obligația locatarului ÎM „Sinax” SRL de a efectua lucrările de strămutare și amenajare a râului Durlești pe porțiunea dintre podul nr. 2 și hotarul terenului transmis în folosință, conform Anexei 1 (Proiect-schiță de strămutare a albiei râului Durlești) a acordului nr. 150. Cota de participare a locatorului la strămutarea și amenajarea râului Durlești este de 500000 lei și va fi acoperită din contul chiriei stabilită pentru folosința terenului conform pct. 6.1 din contract. Celelalte cheltuieli legate de realizarea tuturor lucrărilor de strămutare și amenajare a râului Durlești vor fi suportate de locatar (f. d. 18 vol. I).

În speță, însă, plata pentru chirie se solicită pentru perioada septembrie 2011 - ianuarie 2013, adică pentru o perioadă ulterioară încheierii acordului adițional nr. 150 din 17 noiembrie 2009, prin care ÎM „Sinax” SRL a acceptat modificările respective la contractul de locațiune nr. 160 din 21 decembrie 2006, mai mult, și-a luat obligațiunea de a amenaja o parte a teritoriului luat în arendă, care, însă, nu a fost executată.

Nu mai puțin important la acest segment este de menționat că nici contractul de locațiune nr. 160 din 21 decembrie 2006 și nici acordul adițional nr. 150 din 17 noiembrie 2009 nu condiționează plata chiriei pentru terenul cu suprafața de 1,3 ha, situat pe str. Ghiocelor mun. Chișinău de lucrările de replanificare și reamenajare a terenului luat în arendă.

Drept urmare, aceste constatări resping și afirmația recurentului ÎM „Sinax” SRL precum că CIE „Moldexpo” SA o perioadă considerabilă de timp, inclusiv perioada 2011-2013 nu a elaborat planurile necesare pentru amenajarea teritoriului pe care îl deține în gestiune pentru strămutarea albiei râului Durlești, nu a elaborat și nu a prezentat organelor abilitate planul urbanistic de detaliu al teritoriului.

În acest context, instanța de recurs reține și prevederile art. 667 alin. (1) Cod civil, potrivit cărora părțile contractante pot încheia în mod liber, în limitele normelor imperative de drept, contracte și pot stabili conținutul lor.

Prin urmare, în circumstanțele enunțate, achitarea datoriei ÎM „Sinax” SRL pentru chiria terenului nu poate fi condiționată de executarea Hotărârii de Guvern nr. 755 din 22 iulie 2005 de către CIE „Moldexpo” SA în sensul elaborării concepției de replanificare a terenului care se află în gestiunea sa, elaborarea planului și efectuarea lucrărilor pentru strămutarea, fortificarea și amenajarea albiei râului Durlești, mai mult că contractul de locațiune nr. 160 din 21 decembrie 2006 până la moment este în vigoare.

Și argumentul recurentei ÎM „Sinax” SRL precum că instanța de apel nu a dat apreciere faptului că CIE „Moldexpo” SA nu a respectat calea prejudiciară obligatorie, este nefundat, ori materialele cauzei atestă incontestabil că la 07 noiembrie 2012 CIE „Moldexpo” SA a expediat ÎM „Sinax” SRL reclamația cu privire la achitarea datoriei pentru chiria terenului (f. d. 52 vol. I), care însă a rămas fără răspuns.

Într-un alt aspect, instanța de recurs conchide că nici faptul că CIE „Moldexpo” SA nu și-a îndeplinit obligația contractuală, stabilită la pct. 6.2 din contractul de locațiune nr. 160 din 21 decembrie 2006 și nu a expediat facturi fiscale către ÎM „Sinax” SRL nu constituie temei de a respinge acțiunea cu privire la încasarea plății la arendă pentru perioada solicitată.

Or, deținând în locațiune terenul cu suprafața de 1,3 ha din str. Ghiocilor, 1, mun. Chișinău, ca urmare a încheierii contractului de locațiune, ÎM „Sinax” SRL are și obligația la plata pentru chirie, fapt ce indubitabil rezultă și din dispozițiile art. 875 Cod civil, care reglementează că însuși contractul de locațiune în sine constituie un contract cu titlu oneros.

În același timp instanța de recurs notează că neeliberarea facturilor fiscale, conform pct. 6.2 din contractul de locațiune nr. 160 din 21 decembrie 2006, după cum corect a constatat și instanța de apel, constituie temei de a respingere cerința CIE „Moldexpo” SA cu privire la încasarea penalității de întârziere în sumă de 96406,27 lei și a dobânzii de întârziere în sumă de 260605 lei.

Drept urmare, instanța de recurs va respinge argumentul recurentului CIE „Moldexpo” SA cu privire la netemeinicia deciziei instanței de recurs prin care a fost respinsă această cerință.

În susținerea acestei opinii se vor reține și prevederile pct. 7.3 din contractul nr. 160 din 21 decembrie 2006, care expres indică că penalitatea în mărime de 0,1% din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere se va achita în cazul în care locatarul nu va achita chiria în termenul indicat în pct. 6.2. al contractului.

În speță însă, CIE „Moldexpo” SA nu a făcut dovada prezentării locatarului ÎM „Sinax” SRL a facturilor spre achitare pe când penalitatea, după cum reflectă

pct. 7.3 din contractul de locațiune nr.160 din 21 decembrie 2006, cât și dobânda de întârziere este condiționată de eliberarea facturilor de către locator.

Față de cele relevate, și alte argumente aduse de către recurenta ÎM „Sinax” SRL în dezacord cu decizia instanței de apel în partea contestată sunt lipsite de suport, acestea fiind similare celor invocate în cererea de apel, care au fost apreciate în mod corespunzător de către instanța de apel.

Distinct de cele menționate mai sus, având în susținere jurisprudența CEDO și anume cauza Rebaït și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr.26561/1995, unde Curtea a menționat că „... art. 6 § 1 al Convenției, nu impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes”, consideră necesar de a respinge și alte argumente invocate în cererile de recurs în sensul celor descrise.

Față de cele ce preced, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursurile declarate de către CIE „Moldexpo” SA și ÎM „Sinax” SRL și a menține decizia instanței de apel.

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

decide:

Se resping recursurile declarate de către Centrul Internațional de Expoziții „Moldexpo” Societate pe Acțiuni și Întreprinderea Mixtă „Sinax” Societate cu Răspundere Limitată.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 12 aprilie 2016, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Centrului Internațional de Expoziții „Moldexpo” Societate pe Acțiuni împotriva Întreprinderii Mixte „Sinax” Societate cu Răspundere Limitată cu privire la încasarea datoriei.

Decizia este irevocabilă.

Președinte, judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

Judecătorii

Iurie Bejenaru

Oleg Sternioală

Nicolae Craiu

Ala Cobăneanu