

DECIZIE

03 octombrie 2018

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Iulia Sîrcu
Dumitru Visternicean, Galina Stratulat,
Dumitru Mardari, Nicolae Craiu

examinând recursul declarat de Dalea Igor, reprezentat de avocatul Burduja Victoria,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Dalea Igor împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Zoomed” și Societății cu Răspundere Limitată „Vetmed Exim” cu privire la încasarea datoriei și rezilierea contractului de locațiune, împotriva deciziei din 17 ianuarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Dalea Igor și menținută hotărârea din 31 martie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul central,

c o n s t a t ă :

La 22 decembrie 2014, Dalea Igor a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Zoomed” și SRL „Vetmed Exim” cu privire la încasarea datoriei și rezilierea contractului de locațiune.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, la 23 iulie 2008 a încheiat cu SRL „Zoomed” un contract de locațiune, pe un termen de 2 ani, până la data de 23 iulie 2010, prin care i-a transmis ultimei în folosință temporară bunul imobil cu destinație comercială – încăperea nr. 10 din str. Gh. Asachi, 29, mun. Chișinău, cu suprafața de 49,5 m.p., SRL „Zoomed” obligându-se să achite chiria. La fel, prin contractul de locațiune, SRL „Zoomed” s-a obligat să achite și plata pentru impozitul pe imobil, serviciile comunale, precum și alte servicii (telefon, energia electrică, gaz).

A menționat reclamantul că, la 11 ianuarie 2010, prin cerere scrisă, a solicitat pârâtei SRL „Zoomed” mărirea chiriei la suma de 9800 lei, cererea fiind recepționată, conform avizului de recepție, la data de 15 ianuarie 2010 și acceptată tacit.

Deoarece SRL „Zoomed” nu-și onora obligația de plată conform contractului de locațiune, la 19 mai 2010 a solicitat acesteia printr-o somație încetarea locațiunii.

După ce SRL „Zoomed” și-a executat cu întârziere obligațiile de plată, achitând

chiria de 9800 lei inclusiv și pentru luna august 2014, raporturile contractuale au continuat după expirarea contractului de locațiune.

Reclamantul a susținut că, la 06 noiembrie 2014 i-a înmănat SRL „Zoomed” reclamația privind achitarea datoriei acumulate după luna august 2014 și eliberarea bunului închiriat, aceasta fiind lăsată fără răspuns.

A mai indicat reclamantul că, la moment, la intrarea în încăperea transmisă spre locațiune, este afișată autorizația de funcționare nr. 4028 din 28 martie 2012, valabilă până la data de 01 martie 2015, eliberată SRL „Vetmed Exim”, iar din informația Direcției generale comerț, alimentație publică și prestări servicii nr. 01-16/05-509 din 23 mai 2016 rezultă că aceasta din urmă a deținut autorizația de funcționare nr. 21145 din 30 martie 2012, valabilă până la 01 martie 2015.

A presupus reclamantul că SRL „Vetmed Exim” este sublocatar al bunului imobil în litigiu, având un contract de locațiune din 06 martie 2012. Astfel, acesta nu își onorează obligațiile de plată la chirie și la servicii comunale, acumulând o datorie de 49 000 lei (pentru lunile septembrie, octombrie noiembrie, decembrie 2014 și ianuarie 2015).

Prin prezenta acțiune reclamantul a solicitat încasarea în mod solidar de la SRL „Zoomed” și SRL „Vetmed Exim” în beneficiul său a datoriei pentru chirie în mărime de 49 000 lei și plata pentru servicii comunale în mărime de 5049,68 lei, precum și rezilierea contractului de locațiune din 23 iulie 2008. A solicitat și compensarea cheltuielilor de judecată legate de achitarea taxei de stat și asistență juridică.

Prin hotărârea din 31 martie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul central, acțiunea a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.

Prima instanță a ajuns la concluzia netemeinicii acțiunii, susținând că Dalea Igor la momentul încheierii contractului de locațiune cu SRL „Zoomed” nu era proprietarul ap. 10 din str. Gh. Asachi, 29, mun. Chișinău, deși a indicat în contract că este proprietar, totodată, acesta neavând niciun drept în majorarea prețului pentru chirie.

Prin decizia din 17 ianuarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, apelul declarat de către Dalea Igor a fost respins și menținută hotărârea din 31 martie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul central.

Instanța de apel, susținând concluzia primei instanțe privind netemeinicia acțiunii, a stabilit că Dalea Igor nu a probat existența datoriilor din partea SRL „Zoomed” și SRL „Vetmed Exim” față de locațiunea încăperii nr. 10 din str. Gh. Asachi, 29, mun. Chișinău. la fel, a susținut instanța de apel că Dalea Igor nu a prezentat nici un calcul din care să rezulte din ce dată sunt în întârziere pârâții, suma datorată pentru fiecare perioadă de raportare, perioada în care s-a acumulat datoria cu totalul corespunzător.

La 20 aprilie 2018, Dalea Igor, reprezentat de avocatul Burduja Victoria, a declarat recurs împotriva deciziei din 17 ianuarie 2018 a Curții de Apel Chișinău.

În motivarea recursului s-a invocat ilegalitatea atât a deciziei recurate, cât și a hotărârii primei instanțe, recurentul susținând că instanțele de judecată nu au constatat și elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea justă a cauzei.

Astfel, recurentul a solicitat casarea deciziei din 17 ianuarie 2018 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 31 martie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul central, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

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.

Materialele dosarului atestă faptul că copia deciziei din 17 ianuarie 2018 a Curții de Apel Chișinău a fost expediată în adresa recurentului la 23 februarie 2018 (f.d. 191), însă nu se conțin date despre momentul recepționării acesteia.

În circumstanțele relevate, recursul declarat de către Dalea Igor la 20 aprilie 2018 se consideră depus în termenul prevăzut de lege.

La 15 mai 2018, în adresa intimațiilor SRL „Zoomed” și SRL „Vetmed Exim” a fost expediată spre cunoștință copia recursului declarat de Dalea Igor cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței la recurs.

Intimații nu și-au valorificat dreptul procedural respectiv și nu au depus referință în termenul stabilit.

Prin încheierea din 05 septembrie 2018 a Curții Supreme de Justiție recursul declarat de către Dalea Igor a fost considerat admisibil.

Examinând recursul, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că acesta urmează a fi admis, cu casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri, prin care acțiunea a admite în parte, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre.

Conform art. 512 alin. (1) Cod 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. 514 alin. (1) Cod civil, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

Potrivit art. 572 alin. (1) și (2) Cod civil, temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

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.

Din suportul probatoriu prezent la materialele cauzei rezultă că, recurentul-reclamant Dalea Igor deține cu drept de proprietate bunul imobil – încăperea nelocativă din str. Gh. Asachi, 29, nr. 10.

La 23 iulie 2008 Dalea Igor, în calitate de locator, și SRL „Zoomed”, în calitate de locatar, a fost încheiat pe un termen de 2 ani contractul de locațiune privind darea în arendă a încăperii nelocative din str. Gh. Asachi, 29, nr. 10. Conform prevederilor contractului, încăperea, cu suprafața de 49, 5 m.p. urma a fi folosită pentru activitatea farmaciei veterinare și cabinetului veterinar (f.d.17-19).

Potrivit pct. 6 din contractul de locațiune din 23 iulie 2008, pentru utilizarea încăperii, SRL „Zoomed” s-a obligat să achite 200 lei lunar, precum și să plătească impozitul pe imobil și serviciile comunale (telefon, energia electrică, gazul). Același

punct din contract prevede posibilitatea schimbării plății de arendă de către locator unilateral cu înștiințarea prealabilă a locatarului cu 30 de zile calendaristice.

În contractul de locațiune din 23 iulie 2008 de către recurentul-reclamant Dalea Igor s-a făcut mențiune că a primit suma de 2400 lei – plata locațiunii încăperii pentru un an.

La 11 ianuarie 2010, Dalea Igor a adresat direcotrului general SRL „Zoomed” o scrisoare, prin care a înștiințat că începând cu data de 10 ianuarie 2010 plata pentru arenda încăperii din str. Gh. Asachi, 29, nr. 10, va constitui 9800 lei. Totodată, prin aceeași scrisoare a informat că în caz de neachitare a datoriei formate la plata de arendă până la data de 31 ianuarie 2010, va fi nevoit să rezilieze contractul de locațiune și să ceară eliberarea încăperii arendate (f.d. 20), scrisoarea fiind recepționată de către SRL „Zoomed” la 15 ianuarie 2010 (f.d. 21).

S-a constatat că, după expirarea termenului stipulat în contractul de locațiune din 23 iulie 2008, SRL „Zoomed” a rămas în posesia încăperii în litigiu, astfel prelungind în mod tacit locațiunea.

Conform art. 904 alin. (1) Cod civil, dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea contractului de locațiune, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat.

În luna noiembrie 2014, Dalea Igor a adresat SRL „Zoomed” o reclamație cu privire la achitarea datoriei în baza contractului din 23 iulie 2008, cu solicitarea achitării datoriei acumulate în sumă de 29 400 lei pentru chirie și 580 lei pentru lumină. La fel, Dalea Igor i-a propus SRL „Zoomed” eliberarea încăperii date în locațiune. Prin prezenta reclamație, SRL „Zoomed”, pentru executarea solicitărilor, i-a fost acordat un termen de 2 zile din momentul recepționării reclamației. Potrivit avizelor de recepție (f.d. 24) SRL „Zoomed” a primit reclamația lui Dalea Igor referitor la achitarea datoriei și eliberarea benevolă a încăperii, la data de 06 noiembrie 2014.

Nefiind întreprinse nicio acțiune din partea SRL „Zoomed” în vederea executării reclamației, recurentul-reclamant Dalea Igor s-a adresat cu plângeri către Inspectoratul de Poliție Centru cu privire la ilegalitățile admise de către SRL „Zoomed”, la care inspectoratul, examinând faptele expuse, a stabilit că SRL „Zoomed neagă aceste circumstanțe, aceasta nedorind soluționarea problemei apărute pe cale amiabilă. Iar, din comunicarea nr. 369 din 15 ianuarie 2015 a Inspectoratului General al Poliției, Inspectoratul de Poliție Centru, adresată lui Dalea Igor la plângerea acestuia înregistrată cu nr. 488 din 13 ianuarie 2015 cu privire la încălcarea dreptului de proprietate de către SRL „Zoomed” și SRL „Vetmed Exim”, rezultă că în urma verificărilor efectuate de către organele de poliție, s-a stabilit că la momentul verificării ușile de la intrare în imobilul situat pe adresa str. Gh. Asachi, 29, nr. 10, mun. Chișinău, sunt sigilate cu ștampila SRL „Vetmed Exim”, motivele acestor acțiuni nefiind argumentate de către administrația întreprinderii.

Prin prezenta cerere de chemare în judecată, Dalea Igor solicită încasarea în mod solidar de la SRL „Zoomed” și SRL „Vetmed Exim” în beneficiul său a datoriei pentru chirie în mărime de 49 000 lei (pentru perioada septembrie 2014 – ianuarie 2015) și plata pentru servicii comunale în mărime de 5049,68 lei (3995,57 lei – energia termică,

847,51 lei – energia electrică și 206,60 lei – alte servicii comunale), precum și rezilierea contractului de locațiune din 23 iulie 2008, încheiat cu SRL „Zoomed”.

În cadrul examinării cauzei în prima instanță, recurentul-reclamant a prezentat informația de la Direcția generală comerț, alimentație publică și prestări servicii a Consiliului mun. Chișinău la interpelarea avocatului său Burduja Victoria, potrivit căreia în registrul electronic de evidență, SRL „Vetmed Exim” a deținut autorizația de funcționare nr. 21145 din data de 30 martie 2012, a cărei termen de valabilitate a expirat la 01 martie 2015, eliberată pentru farmacie veterinară din str. Gh. Asachi, 29, nr. 10, mun. Chișinău. Totodată, i s-a adus la cunoștință că autorizația de funcționare menționată a fost perfectată în conformitate cu prevederile Regulamentului privind eliberarea autorizațiilor de funcționare a unităților comerciale și de prestare a serviciilor sociale pe teritoriul municipiului Chișinău, aprobat prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 13/4 din 27 decembrie 2007, fiind prezentat setul complet de documente, inclusiv autorizația sanitară de funcționare nr. 4028 din 28 martie 2012 și contractul de arendă încheiat între Dalea Igor și SRL „Vetmed Exim”.

Copia de pe contractul de locațiune din 06 martie 2012, conform căruia Dalea Igor, în calitate de locatar, a transmis în locațiune SRL „Vetmed Exim”, în calitate de locatar, încăperea nelocativă din str. Gh. Asachi, 29, nr. 10, prezentă la materialele dosarului, nu este autenticată în modul corespunzător ca fiind identică cu originalul, iar însăși originalul contractului lipsește, nu poate fi luat drept probă admisibilă la caz. Mai mult ca atât recurentul-reclamant Dalea Igor neagă încheierea unui astfel de contract cu SRL „Vetmed Exim”, susținând că semnătura în rubrica locatar, nu este aplicată de dânsul.

Or, în conformitate cu art. 138 alin. (1) și (4) CPC, înscrisurile se depun în judecată de către părți și de alți participanți la proces. Înscrisul se depune în original sau în copie autenticată în modul stabilit de lege, indicându-se locul de aflare a originalului.

Iar potrivit art. 122 alin. (1) al aceluiași Cod, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.

Împrejurările atestă că, în perioada acțiunii contractului de locațiune din 23 iulie 2008, încheiat între Dalea Igor și SRL „Zoomed”, încăperea a fost folosită de către SRL „Vetmed Exim”.

Iar, în lipsa unor probe pertinente și concludente care ar dovedi faptul că Dalea Igor a fost sau se află în relații contractuale cu SRL „Vetmed Exim”, care la moment se folosește de bunul care a făcut obiectul contractului de locațiune din 23 iulie 2008 – situat pe str. Gh. Asachi, 29, nr. 10, mun. Chișinău, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că acțiunea urmează a fi admisă în partea încasării datoriei la plata chiriei în sumă de 49 000 lei și a serviciilor comunale în mărime de 5049,68 de lei de la SRL „Zoomed”, cu care Dalea Igor are încheiat contractul de locațiune din 23 iulie 2008, recunoscut de ambele părți. Prin urmare, răspunderea contractuală îi revine SRL „Zoomed”, aceasta din urmă nefiind lipsită de dreptul de a solicita, la rândul său, compensarea cheltuielilor de locațiune de la SRL „Vetmed Exim”.

Totodată, instanța de recurs consideră că umrează a fi admisă și acțiunea privind rezilierea contractului de locațiune din 23 iulie 2008, încheiat între Dalea Igor și SRL

„Zoomed”. Or, conform art. 906 alin. (1) Cod civil, locatorul este în drept să ceară rezilierea contractului dacă locatarul: a) nu folosește bunul închiriat la destinație sau în conformitate cu prevederile contractului; b) admite intenționat sau din culpă înrăutățirea stării bunului ori creează un pericol real pentru o asemenea înrăutățire; c) nu plătește chiria pe parcursul a 3 luni după expirarea termenului de plată dacă în contract nu este prevăzut altfel; d) încheie un contract de sublocățiune fără acordul locatorului.

Nu pot fi reținute argumentele primei instanțe în temeiul cărora a fost respinsă acțiunea precum că la momentul încheierii contractului de locațiune, locatorul recurentul-reclamant Dalea Igor nu era proprietarul încăperii date în chirie, or, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, eliberat de către ÎS „Registru”, Dalea Igor a devenit proprietarul bunului imobil din str. Gh. Asachi, 29, nr. 10, mun. Chișinău, în baza contractului de donație nr. 2311 din 23 aprilie 2004, ulterior bunul imobil fiind modificat prin comasare (procesul-verbal de recepție finală nr. 996 din 16 septembrie 2009).

Nu pot fi reținute nici argumentele instanței de apel precum că Dalea Igor nu a prezentat nici un calcul din care să rezulte din ce dată sunt în întârziere pârâții, suma datorată pentru fiecare perioadă de raportare, perioada în care s-a acumulat datoria cu totalul corespunzător, deoarece contravin materialelor dosarului, la caz, Dalea Igor a prezentat facturile de plată a sumei îndatorate la serviciile comunale achitate de către dânsul, și anume ordinul de încasare și cecul din 27 februarie 2015, care confirmă achitarea sumei de 3995,57 lei – pentru energia electrică (f.d. 46), factura pentru energia electrică în sumă de 847,51 lei, întocmită la data de 21 noiembrie 2014, care atestă o datorie de 568,80 lei (f.d. 48), ordinul de încasare a numerarului nr. 122347521 din ianuarie 2015 în sumă de 206,60 lei, care atestă o datorie de 154,95 lei pentru deservirea blocului locativ, transportare deșeuri, deservire echipament tehnic, antena TV (f.d. 49). În privința datoriei de 49 000 lei pentru chirie, aceasta rezultă din contractul de locațiune încheiat între Dalea Igor și SRL „Zoomed” la 23 iulie 2008, majorarea plății pentru chirie până la 9800 lei lunar a fost solicitată de către locator, Dalea Igor, prin cererea scrisă din 11 ianuarie 2010, adresată SRL „Zoomed”, ultima recepționând-o la 15 ianuarie 2010 și acceptând-o în mod tacit.

De asemenea, în conformitate cu art. 94 și 96 CPC, din contul SRL „Zoomed” urmează a fi încasate și cheltuielile de judecată suportate de către Dalea Igor și anume, taxa de stat - 3836,25 lei achitată prin ordinele de plată nr. 01 din 19 decembrie 2014 (1705 lei în prima instanță), și nr. BOQB-B100 din 04 septembrie 2017 (1278,75 lei – în instanța de apel) și nr. OL60-I100 din 20 aprilie 2018 (852 lei – în instanța de recurs) și plata pentru serviciile juridice acordate de avocata Burduja Victoria în sumă de 2000 lei, conform ordinului de plată nr. EE 579318 din 15 octombrie 2015 (f.d. 16).

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că s-a constatat într-o manieră certă ilegalitatea hotărârilor judecătorești pronunțate de către instanțele ierarhic inferioare, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat, a casa integral decizia din 17 ianuarie 2018 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 31 martie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul central și a emite o nouă hotărâre prin care a încasa de la SRL „Zoomed” în beneficiul lui Dalea Igor suma de 49 000 lei cu titlu de plata chiriei, 5049,68 lei – plata pentru serviciile comunale și cheltuielile de judecată (3836,25 lei –

pentru taxa de stat și 2000 lei – pentru asistență juridică), în rest acțiunea în privința SRL „Vetmed Exim” a respinge ca fiind neîntemeiată.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,
d e c i d e:

Se admite recursul declarat de Dalea Igor, reprezentat de avocatul Burduja Victoria.

Se casează decizia din 17 ianuarie 2018 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 31 martie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul central în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Dalea Igor împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Zoomed” și Societății cu Răspundere Limitată „Vetmed Exim” cu privire la încasarea datoriei și rezilierea contractului de locațiune, și se emite o nouă hotărâre prin care:

Se admite acțiunea lui Dalea Igor împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Zoomed” cu privire la încasarea datoriei și rezilierea contractului de locațiune.

Se încasează din contul Societății cu Răspundere Limitată „Zoomed” în beneficiul lui Dalea Igor suma de 49 000 (patruzeci și nouă mii) lei cu titlu de plata pentru chirie, 5049 (cinci mii patruzeci și nouă), 68 lei – plata pentru serviciile comunale, 3836 (trei mii opt sute treizeci și șase), 25 lei – cheltuieli pentru taxa de stat și 2 000 (două mii) lei – cheltuieli pentru asistența juridică.

Se respinge acțiunea lui Dalea Igor împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Vetmed Exim” cu privire la încasarea datoriei și rezilierea contractului de locațiune.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Dumitru Visternicean

Galina Stratulat

Dumitru Mardari

Nicolae Craiu