

Dosarul nr. 2ra-1840/19

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Central (judecător D. Băbălău)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (judecători V. Cotorobai, I. Țurcan și M. Anton)

DECIZIE

27 noiembrie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Dumitru Mardari
Maria Ghervas
Iurie Bejenaru
Victor Burduh
Nina Vascan

examinând recursul declarat de Anton Lefter, reprezentat de avocatul Irina Cușniriova,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de „Centrul comercial Jumbo“ SRL împotriva lui Anton Lefter cu privire la încasarea datoriei de bază și a cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 04 aprilie 2019 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admis apelul declarat de „Centrul comercial Jumbo“ SRL, casată hotărârea Judecătoriai Chișinău, sediul Central, indicată ca fiind din data de 02 octombrie 2018, și emisă o nouă hotărâre,

c o n s t a t ă :

La 26 decembrie 2017, „Centrul comercial Jumbo“ SRL a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Anton Lefter cu privire la încasarea datoriei de bază în sumă de 42 041, 24 lei și a cheltuielilor de judecată (f.d. 3-8, vol. I).

În motivarea acțiunii, reclamanta „Centrul comercial Jumbo“ SRL a relatat că la 01 mai 2012, ÎM „Leutis“ SRL, în calitate de prestator, a încheiat cu Anton Lefter, în calitate de beneficiar, contractul de prestări servicii nr. 249.

Reclamanta a susținut că prin pct. 1.2 din contractul de prestări servicii nr. 249 din 01 mai 2012, ÎM „Leutis“ SRL s-a obligat să-i presteze lui Anton Lefter, proprietar al bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX, amplasat în incinta Centrului comercial „Jumbo“ de pe bd. Decebal nr. 23/1, mun. Chișinău, anumite servicii, cum ar fi alimentarea cu energie termică și energie electrică, evacuarea deșeurilor etc.

Reclamanta a declarat că prin pct. 3.1 din contractul de prestări servicii nr. 249 din 01 mai 2012, Anton Lefter s-a obligat să plătească retribuiția convenită.

Totodată, reclamanta a indicat că prin pct. 2.2.2 din contractul de prestări servicii nr. 249 din 01 mai 2012, Anton Lefter s-a obligat să participe împreună cu ÎM „Leutis“ SRL la activitățile de publicitate organizate de ÎM „Leutis“ SRL și să achite cota sa în compensarea cheltuielilor de publicitate ale Centrului comercial „Jumbo“ și ale produselor expuse în sumă de 0,9 euro (fără TVA) lunar, convertiți în lei moldovenești conform ratei de schimb a Băncii Naționale a Moldovei la data achitării, pentru fiecare metru pătrat.

Reclamanta a specificat că potrivit pct. 2.2.1 din contractul de prestări servicii nr. 249 din 01 mai 2012, Anton Lefter s-a obligat să plătească retribuiția convenită între zilele de 5 și 10 ale lunii curente pentru luna următoare.

Reclamanta a menționat că în baza actului de predare-primire din 26 februarie 2015, ca efect al dobândirii de către reclamantă a dreptului de proprietate asupra Centrului comercial „Jumbo“, începând cu data de 01 martie 2015, reclamanta a preluat de la ÎM „Leutis“ SRL toate drepturile și obligațiile rezultate din contractele de locațiune și de prestării servicii pe care ÎM „Leutis“ SRL le-a încheiat cu terții.

Reclamanta a afirmat că Anton Lefter nu și-a executat corespunzător obligațiile asumate în baza contractului de prestări servicii nr. 249 din 01 mai 2012, în particular – obligația de a achita cota sa în compensarea cheltuielilor de publicitate ale Centrului comercial „Jumbo“ și ale produselor expuse.

Astfel, reclamanta a evidențiat că a înaintat către Anton Lefter reclamațiile nr. 40 din 19 septembrie 2016, nr. 41 din 10 februarie 2017, nr. 42 din 10 februarie 2017, nr. 18 din 20 aprilie 2017 și nr. 51 din 20 noiembrie 2017, avertizându-l că a acumulat restanțe la achitarea cotei sale în compensarea cheltuielilor de publicitate ale Centrului comercial „Jumbo“ și ale produselor expuse, însă fără efect.

Reclamanta a punctat că la data de 20 noiembrie 2017, datoria totală a lui Anton Lefter este în sumă de 42 041,24 lei, dintre care și datoria în sumă de 6 461,55 lei față de ÎM „Leutis“ SRL, pe care a preluat-o reclamanta în baza actului de predare-primire din 26 februarie 2015.

Prin hotărârea din 02 noiembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central, a fost respinsă ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de „Centrul comercial Jumbo“ SRL împotriva lui Anton Lefter cu privire la încasarea datoriei (f.d. 162-168, vol. I).

La 06 noiembrie 2018, „Centrul comercial Jumbo“ SRL a declarat apel împotriva hotărârii din 02 noiembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central (f.d. 161, vol. I).

Prin decizia din 04 aprilie 2019 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de „Centrul comercial Jumbo“ SRL, casată hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Central, indicată ca fiind din data de 02 octombrie 2018, și emisă o nouă hotărâre, prin care a fost admisă cererea de chemare în judecată înaintată de „Centrul comercial Jumbo“ SRL împotriva lui Anton Lefter cu privire la încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată. S-a încasat în beneficiul „Centrul comercial Jumbo“ SRL, din contul lui Anton Lefter, suma de 42 041,24 lei cu titlu de datorie pentru servicii

publicitare. S-au încasat în beneficiul „Centrul comercial Jumbo“ SRL, din contul lui Anton Lefter, sumele de 1 262 lei și 946 lei cu titlu de cheltuieli de judecată (f.d. 210-219, vol. I).

La 08 iulie 2019, Anton Lefter, reprezentat de avocatul Irina Cușniriova, a declarat recurs împotriva deciziei din 04 aprilie 2019 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea acesteia și menținerea hotărârii din 02 noiembrie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Central (f.d. 3-10, vol. II).

În motivarea recursului, recurentul Anton Lefter, reprezentat de avocatul Irina Cușniriova, a susținut că la data încheierii cu ÎM „Leutis“ SRL a contractului de prestări servicii nr. 249, nu avea experiență de colaborare cu această întreprindere, și nici informații despre calitatea serviciilor prestate de aceasta.

În același timp, recurentul a declarat că ÎM „Leutis“ SRL nu și-a executat corespunzător obligațiile privind prestarea serviciilor de publicitate ale Centrului comercial „Jumbo“ și ale produselor expuse, asumate în baza pct. 2.2.2 din contractul de prestări servicii nr. 249 din 01 mai 2012, fie în general nu le-a executat.

Recurentul a afirmat că drept urmare a acestui fapt, s-a redus considerabil numărul de vizitatori ai Centrului comercial „Jumbo“, ceea ce a dus la plecarea locatarilor care închiriau încăperile în acest Centru comercial și la reducerea bruscă a numărului de potențiali locatari ai recurentului.

Recurentul a specificat că ÎM „Leutis“ SRL nu a prezentat vreun raport sau acte de lucrări executate ce țin de serviciile de publicitate ale Centrului comercial „Jumbo“ și ale produselor expuse.

Astfel, recurentul a menționat că prețul chiriei pentru încăperile care îi aparțin a scăzut de două ori și jumătate, convingându-se de ineficiența ÎM „Leutis“ SRL în promovarea bunurilor și a serviciilor din Centrul comercial „Jumbo“.

Recurentul a relevat că din aceste motive, la 20 august 2014, a expediat în adresa ÎM „Leutis“ SRL o cerere prin care și-a manifestat nemulțumirea față de calitatea serviciilor de publicitate prestate, propunând excluderea pct. 2.2.2 din contractul de prestări servicii nr. 249 din 01 mai 2012, însă fără efect.

În continuare, recurentul a evidențiat că la 26 octombrie 2015, a expediat în adresa ÎM „Leutis“ SRL o notificare privind rezilierea contractului de prestări servicii nr. 249 din 01 mai 2012, propunând, totodată, încheierea unui nou contract în ceea ce privește prestarea de către ÎM „Leutis“ SRL a serviciilor indicate la pct. 1.2 din contractul reziliat, adică a serviciilor de alimentare cu energie termică și energie electrică, evacuare a deșeurilor etc.

Recurentul a precizat că ÎM „Leutis“ SRL a ignorat notificarea respectivă.

În continuare, recurentul a punctat că în esență, nu există niciun contract în al cărei temei, „Centrul comercial Jumbo“ SRL să poată pretinde de la recurent achitarea serviciilor de publicitate, deoarece contractul de prestări servicii nr. 249 din 01 mai 2012 este unul cu condiții standard, fiind propus și formulat de către ÎM „Leutis“ SRL.

Recurentul a arătat că în conformitate cu art. 719 lit. k) din Codul civil, în cadrul condițiilor contractuale standard, fără a prejudicia dispozițiile care exclud posibilitatea derogării de la dispozițiile legale în defavoarea consumatorului, este

nulă clauza din contractele de vânzare-cumpărare, de prestări servicii sau de antrepriză, prin care un terț se subrogă sau se poate subroga în drepturile și obligațiile contractuale ale utilizatorului, cu excepția situației în care prevederea: conține numele terțului; stipulează dreptul partenerului său de contract la rezilierea contractului.

Astfel, recurentul consideră că este nulă clauza de la pct. 6.2 din contractul de prestări servicii nr. 249 din 01 mai 2012, care prevede că părțile au convenit că în cazul înstrăinării încăperilor sau al succesiunii în drepturi, dispozițiile contractului trec la noii proprietari și devin obligatorii pentru aceștia.

În continuare, recurentul a indicat că instanța de apel eronat a ignorat faptul rezilierii contractului de prestări servicii nr. 249 din 01 mai 2012, or conform art. 735 alin. (1) din Codul civil, o parte poate rezolvi contractul dacă există o neexecutare esențială din partea celeilalte părți.

În context, recurentul a reiterat motivele pentru care a considerat că ÎM „Leutis“ SRL nu și-a executat esențial obligațiile privind prestarea serviciilor de publicitate ale Centrului comercial „Jumbo“ și ale produselor expuse, asumate în baza pct. 2.2.2 din contractul de prestări servicii nr. 249 din 01 mai 2012.

De altfel, recurentul a menționat că nu a semnat facturile fiscale ce țin de plata acestor servicii, și nici actul de verificare între părți.

Astfel, recurentul consideră că instanța de apel a emis o decizie insuficient motivată, fără a acorda deplină eficiență prevederilor art. 239-240 din Codul de procedură civilă, încălcându-i dreptul la un proces echitabil, garantat de art. 6 alin. (1) din Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale.

La 14 august 2019, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa intimatei „Centrul comercial Jumbo“ SRL copia cererii de recurs depuse de Anton Lefter, reprezentat de avocatul Irina Cușniriova, împotriva deciziei din 04 aprilie 2019 a Curții de Apel Chișinău (f.d. 17, vol. II).

Intimata „Centrul comercial Jumbo“ SRL nu și-a valorificat dreptul de a depune referință la recursul declarat de Anton Lefter, reprezentat de avocatul Irina Cușniriova.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Din materialele cauzei, și anume din extrasul din poșta electronică a grefierului Curții de Apel Chișinău, Colegiul constată că recurentul Anton Lefter și reprezentantul acestuia, avocatul Irina Cușniriova, au recepționat, prin intermediul poștei electronice, copia scanată a deciziei integrale din 04 aprilie 2019 a Curții de Apel Chișinău la data de 15 mai 2019 (f.d. 220, vol. I).

Astfel, în raport cu recurentul Anton Lefter, termenul de declarare a recursului împotriva deciziei din 04 aprilie 2019 a Curții de Apel Chișinău a expirat la data de 15 iulie 2019.

Drept urmare, luând în considerare că recurentul Anton Lefter, reprezentat de avocatul Irina Cușniriova, a declarat recurs împotriva deciziei din 04 aprilie 2019 a Curții de Apel Chișinău la data de 08 iulie 2019, Colegiul ajunge la concluzia că

recurentul Anton Lefter, reprezentat de avocatul Irina Cușniriova, s-a conformat prevederilor legale, încadrându-se în termenul de declarare a recursului prevăzut de art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă.

Prin încheierea din 09 octombrie 2019 a Curții Supreme de Justiție, a fost considerat admisibil recursul declarat de Anton Lefter, reprezentat de avocatul Irina Cușniriova, împotriva deciziei din 04 aprilie 2019 a Curții de Apel Chișinău (f.d. 28-29, vol. II).

Verificând decizia din 04 aprilie 2019 a Curții de Apel Chișinău în limitele controlului de legalitate, în raport cu criticele invocate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că se impune respingerea recursului declarat de Anton Lefter, reprezentat de avocatul Irina Cușniriova, și menținerea deciziei din 04 aprilie 2019 a Curții de Apel Chișinău, pentru motivele ce se succed.

În conformitate cu art. 444 din Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces. Completul din 5 judecători decide asupra oportunității invitării tuturor participanților sau a reprezentanților acestora pentru a se pronunța cu privire la problemele de legalitate invocate în cererea de recurs.

În speță, Colegiul nu consideră oportun de a invita participanții la proces și reprezentanții acestora pentru a se pronunța cu privire la problemele de legalitate invocate în cererea de recurs, deoarece criticele recurentului Anton Lefter, reprezentat de avocatul Irina Cușniriova, au fost expuse cu suficientă claritate.

Conform art. 442 alin. (1) din Codul de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

Art. 445 alin. (1) lit. a) din Codul de procedură civilă stipulează că instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și, după caz, hotărârea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

Din materialele cauzei, Colegiul reține că la 01 mai 2012, ÎM „Leutis“ SRL, în calitate de prestator, a încheiat cu Anton Lefter, în calitate de beneficiar, contractul de prestări servicii nr. 249 (f.d. 11-13, vol. I).

Prin pct. 1.2 din contractul de prestări servicii nr. 249 din 01 mai 2012, ÎM „Leutis“ SRL s-a obligat să-i presteze lui Anton Lefter, proprietar al bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX, amplasat în incinta Centrului comercial „Jumbo“ de pe bd. Decebal nr. 23/1, mun. Chișinău, anumite servicii, cum ar fi alimentarea cu energie termică și energie electrică, evacuarea deșeurilor etc.

Prin pct. 3.1 din contractul de prestări servicii nr. 249 din 01 mai 2012, Anton Lefter s-a obligat să plătească retribuiția convenită.

Totodată, Colegiul relevă că prin pct. 2.2.2 din contractul de prestări servicii nr. 249 din 01 mai 2012, Anton Lefter s-a obligat să participe împreună cu ÎM „Leutis“ SRL la activitățile de publicitate organizate de ÎM „Leutis“ SRL și să achite cota sa în compensarea cheltuielilor de publicitate ale Centrului comercial „Jumbo“

și ale produselor expuse în sumă de 0, 9 euro (fără TVA) lunar, convertiți în lei moldovenești conform ratei de schimb a Băncii Naționale a Moldovei la data achitării, pentru fiecare metru pătrat.

Astfel, potrivit pct. 2.2.1 din contractul de prestări servicii nr. 249 din 01 mai 2012, Anton Lefter s-a obligat să plătească retribuiția convenită între zilele de 5 și 10 ale lunii curente pentru luna următoare.

În conformitate cu art. 970 alin. (1) din Codul civil în redacția în vigoare la data încheierii contractului de prestări servicii nr. 249, prin contractul de prestări servicii, o parte (prestator) se obligă să presteze celeilalte părți (beneficiar) anumite servicii, iar aceasta se obligă să plătească retribuiția convenită.

Conform art. 666 alin. (1) din Codul civil în redacția în vigoare la data încheierii contractului de prestări servicii nr. 249, contract este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

Art. 726 din Codul civil în redacția în vigoare la data încheierii contractului de prestări servicii nr. 249 prevede că la interpretarea contractului se va ține cont de natura lui, de circumstanțele în care a fost încheiat, de interpretarea care este dată acestuia de către părți sau care poate fi dedusă din comportamentul lor de până la și de după încheierea contractului, precum și de uzanțe.

Această listă nu este exhaustivă și instanța de judecată va putea folosi și alte criterii care în conformitate cu circumstanțele cazului vor fi considerate că reflectă voința comună a părților. Spre exemplu, instanța de judecată va putea să țină cont de negocierile preliminare între părți, natura și scopul contractului, de practicile stabilite între părți, de sensul acordat termenilor și expresiilor în sfera de activitate respectivă și interpretările pe care clauzele similare le-au primit anterior. La fel, trebuie să se țină cont și de regulile cu privire la bună credință și echitate.

În speță, Colegiul observă că din cele relatate de Anton Lefter, acesta fiind proprietar al unui bun imobil din incinta Centrului comercial „Jumbo“, îl dă în locațiune persoanelor terțe, care desfășoară activitate comercială în cadrul Centrului comercial respectiv.

Din punctul de vedere al lui Anton Lefter, scopul primordial al contractului de prestări servicii nr. 249 din 01 mai 2012 constă în beneficierea de serviciile enumerate la pct. 1.2 din contract, cum ar fi alimentarea cu energie termică și energie electrică, evacuarea deșeurilor etc. Cu certitudine, beneficiul acestor servicii este important pentru Anton Lefter în scopul de a-și da bunul imobil în locațiune persoanelor terțe, care desfășoară activitate comercială în cadrul Centrului comercial „Jumbo“.

Din raportul juridic obligațional stabilit între ÎM „Leutis“ SRL și Anton Lefter în baza contractului de prestări servicii nr. 249 din 01 mai 2012, cât și din multiplele raporturi juridice obligaționale analogice stabilite între ÎM „Leutis“ SRL și alte persoane, invocate pe parcursul examinării cauzei, este evident rolul ÎM „Leutis“ SRL de gestionar al Centrului comercial „Jumbo“, direct interesat de popularitatea și profitabilitatea în ansamblu al acestui Centru comercial.

În conformitate cu art. 512 alin. (1) din Codul civil în redacția în vigoare la

data încheierii contractului de prestări servicii nr. 249, în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute.

Așadar, obiectul raportului obligațional constă în acele acțiuni pe care subiectul activ le poate pretinde de la debitor, acesta din urmă fiind ținut a le săvârși sau a se abține de la săvârșirea lor, adică însăși prestația.

Colegiul decelează că în baza raportului juridic obligațional stabilit între ÎM „Leutis“ SRL și Anton Lefter în baza contractului de prestări servicii nr. 249 din 01 mai 2012, în special în baza clauzei de la pct. 2.2.2, Anton Lefter era îndreptățit să pretindă de la ÎM „Leutis“ SRL efectuarea acțiunilor de publicitate ale Centrului comercial „Jumbo“ și ale produselor expuse în acest Centru comercial, iar ÎM „Leutis“ SRL era îndreptățită să pretindă de la Anton Lefter achitarea cotei sale în compensarea cheltuielilor de publicitate respective în sumă de 0,9 euro (fără TVA) lunar, convertiți în lei moldovenești conform ratei de schimb a Băncii Naționale a Moldovei la data achitării, pentru fiecare metru pătrat al bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX, pe care Anton Lefter îl deține cu drept de proprietate.

Aici, Colegiul consideră necesar să evidențieze că aceste acțiuni de publicitate se referă în ansamblu la Centrul comercial „Jumbo“ și la produsele expuse în acest Centru comercial, și nu la promovarea anume a bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX și a produselor comercializate de locatarii lui Anton Lefter în acest bun imobil.

De altfel, este de menționat că și Anton Lefter interpretează clauza de la pct. 2.2.2 din contractul de prestări servicii nr. 249 din 01 mai 2012 anume în acest sens.

Or, nemulțumirea de bază a lui Anton Lefter constă în pretinsa reducere considerabilă a numărului de vizitatori ai Centrului comercial „Jumbo“, ceea ce ar fi dus la plecarea locatarilor care închiriau încăperile în acest Centru comercial și la reducerea bruscă a numărului de potențiali locatari ai recurentului.

Totodată, Anton Lefter a invocat că prețul chiriei pentru încăperile care îi aparțin a scăzut de două ori și jumătate, convingându-se de ineficiența ÎM „Leutis“ SRL în promovarea bunurilor și a serviciilor din Centrul comercial „Jumbo“.

În această conjunctură, Colegiul relevă că obligația pe care ÎM „Leutis“ SRL și-a asumat-o în baza pct. 2.2.2 din contractul de prestări servicii nr. 249 din 01 mai 2012 este o obligație de mijloace, și nu una de rezultat.

Ceea ce este caracteristic pentru obligația de rezultat este faptul că aceasta este strict precizată sub aspectul obiectului și scopului urmărit, debitorul obligându-se ca, desfășurând o anumită activitate, să atingă un rezultat bine stabilit.

Caracteristica obligației de mijloace este aceea că obligația debitorului nu constă în îndatorirea precizată de la început de a atinge un anumit rezultat determinat, ci în îndatorirea sa de a depune toată diligența necesară pentru ca rezultatul dorit să se realizeze.

Prin urmare, în cazul obligației de rezultat, neatingerea rezultatului dorit constituie, *ipso facto*, o dovadă a culpei debitorului sau, cel puțin, o prezumție de culpă a acestuia. Însă, neatingerea rezultatului cazul obligației de mijloace nu mai este, prin ea însăși, o dovadă a culpei, ci revine creditorului sarcina de a dovedi în

mod direct împrejurarea că debitorul nu a depus, pentru atingerea rezultatului preconizat, prudența și diligența care erau obligatorii.

În succesiunea celor relatate, Colegiul conchide că în raport cu ÎM „Leutis“ SRL, clauza de la pct. 2.2.2 din contractul de prestări servicii nr. 249 din 01 mai 2012 urmează a fi interpretată ca generând o obligație de mijloace, și anume obligația de a efectua acțiuni de publicitate ale Centrului comercial „Jumbo“ și ale produselor expuse în acest Centru comercial, în scopul creșterii sau, cel puțin, al menținerii nivelului de popularitate și profitabilitate în ansamblu al Centrului comercial „Jumbo“.

Corelativ, Colegiul concluzionează că în raport cu Anton Lefter, clauza de la pct. 2.2.2 din contractul de prestări servicii nr. 249 din 01 mai 2012 urmează a fi interpretată ca generând o obligație de rezultat, și anume obligația de a achita cota sa în compensarea cheltuielilor de publicitate în sumă de 0, 9 euro (fără TVA) lunar, convertiți în lei moldovenești conform ratei de schimb a Băncii Naționale a Moldovei la data achitării, pentru fiecare metru pătrat al bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX, pe care Anton Lefter îl deține cu drept de proprietate.

În speță însă, Anton Lefter nu a făcut dovada faptului că nu a fost atins scopul clauzei de la pct. 2.2.2 din contractul de prestări servicii nr. 249 din 01 mai 2012, și anume: creșterea sau, cel puțin, menținerea nivelului de popularitate și profitabilitate în ansamblu al Centrului comercial „Jumbo“.

În particular, Anton Lefter a omis cu desăvârșire să probeze alegația că s-a redus considerabil numărul de vizitatori ai Centrului comercial „Jumbo“, ceea ce ar fi dus la plecarea locatarilor care închiriau încăperile în acest Centru comercial și la reducerea bruscă a numărului de potențiali locatari ai recurentului, cât și alegația că prețul chiriei pentru încăperile care îi aparțin lui Anton Lefter a scăzut de două ori și jumătate.

Cu atât mai mult, Anton Lefter nu a făcut dovada faptului că ÎM „Leutis“ SRL a omis să depună, pentru atingerea rezultatului preconizat, prudența și diligența care erau obligatorii, după cum corect a conchis instanța de apel.

Colegiul constată că prin declarația din 20 octombrie 2015, operată față de ÎM „Leutis“ SRL, Anton Lefter a pretins rezilierea contractului de prestări servicii nr. 249 din 01 mai 2012 (f.d. 81, vol. I).

În conformitate cu art. 733 din Codul civil în redacția în vigoare la data pretinsei rezilieri a contractului de prestări servicii nr. 249 din 01 mai 2012, contractul nu poate fi altfel rezolvit, reziliat sau revocat decât în temeiuri prevăzute de lege sau prin acordul părților.

Conform art. 747 alin. (1) din Codul civil în redacția în vigoare la data pretinsei rezilieri a contractului de prestări servicii nr. 249 din 01 mai 2012, rezilierea operează numai pentru viitor. Pot fi reziliate contractele cu executare succesivă.

Potrivit art. 747 alin. (2) din Codul civil în redacția în vigoare la data pretinsei rezilieri a contractului de prestări servicii nr. 249 din 01 mai 2012, la reziliere, art. 734, 735, 737, 741-746 se aplică în modul corespunzător.

Art. 735 alin. (1) din Codul civil în redacția în vigoare la data pretinsei rezilieri

a contractului de prestări servicii nr. 249 din 01 mai 2012 statuează că o parte poate rezolvi contractul dacă există o neexecutare esențială din partea celeilalte părți.

Art. 735 alin. (2) din Codul civil în redacția în vigoare la data pretinsei rezilierii a contractului de prestări servicii nr. 249 din 01 mai 2012 prevede că pentru determinarea neexecutării esențiale, în special se iau în considerare următoarele circumstanțe: a) neexecutarea privează substanțial creditorul de ceea ce acesta se aștepta de la executarea contractului, cu excepția cazului când debitorul demonstrează că nu a prevăzut și nu putea să prevadă în mod rezonabil rezultatul scontat; b) executarea întocmai a obligațiilor ține de esența contractului; c) neexecutarea este intenționată sau din culpă gravă; d) neexecutarea dă temei creditorului să presupună că nu poate conta pe executarea în viitor a contractului.

Colegiul notează că instanța de apel a verificat întrunirea condițiilor de reziliere a contractului de prestări servicii nr. 249 din 01 mai 2012, în particular cu referire la clauza pct. 2.2.2, ajungând la concluzia corectă că declarația de reziliere din 20 octombrie 2015 nu a produs efecte juridice.

Or, Anton Lefter nu a dovedit neexecutarea esențială din partea celeilalte părți contractante.

Astfel, Colegiul reiterează că în raport cu ÎM „Leutis“ SRL, clauza de la pct. 2.2.2 din contractul de prestări servicii nr. 249 din 01 mai 2012 urmează a fi interpretată ca generând o obligație de mijloace, și anume obligația de a efectua acțiuni de publicitate ale Centrului comercial „Jumbo“ și ale produselor expuse în acest Centru comercial, în scopul creșterii sau, cel puțin, al menținerii nivelului de popularitate și profitabilitate în ansamblu al Centrului comercial „Jumbo“, însă Anton Lefter nu a probat neexecutarea esențială a acestei obligații.

Conform art. 712 alin. (1) din Codul civil în redacția în vigoare la data încheierii contractului de prestări servicii nr. 249, clauze contractuale standard sunt toate clauzele formulate anticipat pentru o multitudine de contracte, pe care o parte contractantă (utilizator) le prezintă celeilalte părți la încheierea contractului. Este indiferent dacă prevederile formează un document separat sau sunt parte a documentului ce reprezintă contractul, de asemenea nu importă numărul condițiilor și forma contractului.

În speță, rezultă cu certitudine că, clauza de la pct. 2.2.2 din contractul de prestări servicii nr. 249 din 01 mai 2012 este o clauză contractuală standard, având în vedere multiplele raporturi juridice obligaționale analogice stabilite între ÎM „Leutis“ SRL și alte persoane, invocate pe parcursul examinării cauzei.

Art. 716 alin. (1) din Codul civil în redacția în vigoare la data încheierii contractului de prestări servicii nr. 249 prevede că o clauză contractuală standard este lipsită de efect dacă prejudiciază disproporționat, contrar principiilor bunei-credințe, cealaltă parte a contractului. În acest sens, se iau în considerare conținutul contractului, împrejurările în care clauza este inserată în contract, interesele reciproce, alte împrejurări.

Aici, deși Anton Lefter a invocat caracterul inechitabil al clauzei standard de la pct. 2.2.2 din contractul de prestări servicii nr. 249 din 01 mai 2012, acesta a omis să dovedească în ce mod concret clauza respectivă îl prejudiciază disproporționat,

contrar principiilor buneii-crediințe.

Astfel, după cum s-a menționat mai sus, luând în considerare interesele reciproce ale părților contractante de a crește sau, cel puțin, de a menține nivelul de popularitate și profitabilitate în ansamblu al Centrului comercial „Jumbo“, Colegiul nu găsește temei legal de a considera clauza standard de la pct. 2.2.2 din contractul de prestări servicii nr. 249 din 01 mai 2012 drept una inechitabilă în raport cu Anton Lefter, mai ales că acceptând contractul nominalizat, acesta urmărea un scop lucrativ.

În continuare, Colegiul observă că în baza actului de predare-primire din 26 februarie 2015, ca efect al dobândirii de către „Centrul comercial Jumbo“ SRL a dreptului de proprietate asupra Centrului comercial „Jumbo“, începând cu data de 01 martie 2015, „Centrul comercial Jumbo“ SRL a preluat de la ÎM „Leutis“ SRL toate drepturile și obligațiile rezultate din contractele de locațiune și de prestării servicii pe care ÎM „Leutis“ SRL le-a încheiat cu terții (f.d. 15, vol. I).

Anton Lefter a invocat că în temeiul art. 719 lit. k) din Codul civil în redacția în vigoare la data încheierii contractului de prestări servicii nr. 249, este nulă clauza de la pct. 6.2 din contractul de prestări servicii nr. 249 din 01 mai 2012, care prevede că părțile au convenit că în cazul înstrăinării încăperilor sau al succesiunii în drepturi, dispozițiile contractului trec la noii proprietari și devin obligatorii pentru aceștia.

În conformitate cu art. 719 lit. k) din Codul civil în redacția în vigoare la data încheierii contractului de prestări servicii nr. 249, în cadrul condițiilor contractuale standard, fără a prejudicia dispozițiile care exclud posibilitatea derogării de la dispozițiile legale în defavoarea consumatorului, este nulă clauza din contractele de vânzare-cumpărare, de prestări servicii sau de antrepriză, prin care un terț se subrogă sau se poate subroga în drepturile și obligațiile contractuale ale utilizatorului, cu excepția situației în care prevederea: conține numele terțului; stipulează dreptul partenerului său de contract la rezilierea contractului.

În această privință, Colegiul consideră că prevederile art. 719 lit. k) din Codul civil în redacția în vigoare la data încheierii contractului de prestări servicii nr. 249 nu sunt incidente în raport cu pct. 6.2 din contractul de prestări servicii nr. 249 din 01 mai 2012.

Or, în sensul art. 719 lit. k) din Codul civil în redacția în vigoare la data încheierii contractului de prestări servicii nr. 249, utilizator este ÎM „Leutis“ SRL, adică partea contractantă care a prezentat celeilalte părți, adică lui Anton Lefter, clauza contractuală standard.

Însă, clauza standard de la pct. 6.2 din contractul de prestări servicii nr. 249 din 01 mai 2012 prevede subrogarea în drepturi și obligații ale proprietarului bunului imobil, adică ale lui Anton Lefter, și nu ale ÎM „Leutis“ SRL, iar pe tot parcursul acestui contract, anume Anton Lefter este desemnat în calitate de proprietar al bunului imobil.

Respectiv, instanța de apel corect a concluzionat că în beneficiul „Centrul comercial Jumbo“ SRL urmează a fi încasată datoria totală a lui Anton Lefter în sumă de 42 041, 24 lei, dintre care și datoria lui Anton Lefter în sumă de 6 461, 55 lei față de ÎM „Leutis“ SRL, pe care a preluat-o „Centrul comercial Jumbo“ SRL în

baza actului de predare-primire din 26 februarie 2015.

În altă ordine de idei, Colegiul notează că prin decizia din 04 aprilie 2019 a Curții de Apel Chișinău, instanța de apel a casat hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Central, indicată ca fiind din data de 02 octombrie 2018, deși în realitate, hotărârea primei instanțe este din data de 02 noiembrie 2018, însă acest fapt nu constituie temei de casare, nefiind invocat nici în cererea de recurs, iar din conținutul deciziei recurate rezultă fără echivoc, că instanța de apel a verificat legalitatea și temeinicia anume a hotărârii din 02 noiembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central.

Luând în considerare problemele de drept invocate în speță, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul declarat de Anton Lefter, reprezentat de avocatul Irina Cușniriova, și de a menține decizia din 04 aprilie 2019 a Curții de Apel Chișinău.

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

d e c i d e:

Se respinge recursul declarat de Anton Lefter, reprezentat de avocatul Irina Cușniriova.

Se menține decizia din 04 aprilie 2019 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de „Centrul comercial Jumbo“ SRL împotriva lui Anton Lefter cu privire la încasarea datoriei de bază și a cheltuielilor de judecată.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Dumitru Mardari

judecătorii

Maria Ghervas

Iurie Bejenaru

Victor Burduh

Nina Vascan