

Dosarul nr. 2rac-44/20

Prima instanță: Judecătoria Chișinău sediul Centru (jud. I. Chirtoaca)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. A. Danilov, I. Cotruță, I. Secieru)

DECIZIE

27 mai 2020

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Ala Cobăneanu
Galina Stratulat
Iurie Bejenaru
Dumitru Mardari
Nicolae Craiu

examinând recursul declarat de Societatea pe Acțiuni „Moldova-Film”, reprezentată de avocatul Natalia Covaliov

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Societății pe Acțiuni „Moldova-Film” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Alex in Gotham” cu privire la încasarea datoriei conform contractului de locațiune, a penalității, a cheltuielilor de judecată, rezilierea contractului de locațiune și a acordurilor adiționale și

la cererea reconvențională a Societății cu Răspundere Limitată „Alex in Gotham” împotriva Societății pe Acțiuni „Moldova-Film” cu privire la încasarea cheltuielilor suportate pentru îmbunătățirea imobilului deținut în locațiune și a cheltuielilor de judecată

împotriva deciziei din 26 noiembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admis apelul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Alex in Gotham”, casată integral hotărârea din 29 martie 2018 a Judecătoriei Chișinău sediul Centru și emisă o nouă hotărâre

constată:

La 16 mai 2016, SA „Moldova-Film” a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Alex in Gotham” cu privire la încasarea datoriei conform contractului de locațiune, a penalității și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a invocat că între SA „Moldova-Film” și SRL „Alex in Gotham” este încheiat contractul de locațiune nr. 33 din 1 august 2014 care reglementează și stabilește relațiile de locațiune între părțile contractante.

Astfel, conform pct. 2.1 din contractul menționat, SA „Moldova-Film” a transmis în locațiune încăperea nelocativă din str. XXXXX, cu suprafața de 168,4

m² în scopuri de comerț, 71,25 m² și 97,17 m² pentru depozit, veceu, iar potrivit pct. 3.1, plata pentru chirie se achită în avans pe un termen de o lună până la data de 5 a fiecărei luni.

A remarcat că până în prezent pârâtul nu a achitat plata de locațiune în mărime de 34533,82 de lei, fapt confirmat prin facturile fiscale ser. EUG000186494 din 5 august 2015, ser. EUG000236164 din 26 august 2015, ser. EUG000378286 din 5 noiembrie 2015, ser. EUG000435745 din 30 noiembrie 2015, ser. EUG000450871 din 7 decembrie 2015, ser. EUG000514749 din 30 decembrie 2015, ser. EUG000523726 din 5 ianuarie 2016, ser. EUG000574771 din 29 ianuarie 2016 și actul de verificare a decontărilor din 30 noiembrie 2015.

A relatat că la 11 martie 2016, în adresa pârâtului a fost expediată reclamația, care a fost recepționată, fiind contrasemnat pe reclamație la 14 aprilie 2016, dar careva acțiuni de achitare a datoriei nu au fost întreprinse de către pârât, fapt ce a determinat depunerea prezentei acțiuni.

A învederat că potrivit pct. 3.6 din contractul menționat, locatorului i se aplică o penalitate în mărime de 2% din suma plății neachitate pentru fiecare zi de întârziere.

A menționat că, deși penalitatea calculată pentru 180 zile constituie suma de 96 767,94 de lei, SA „Moldova-Film” nu dispune de mijloace financiare pentru a achita taxa de stat, de aceea solicită doar încasarea sumei de 13 267 de lei cu titlu de penalitate.

Și-a întemeiat pretențiile în baza dispozițiilor art. 9, 513, 514, 572, 872 Cod civil.

A solicitat admiterea acțiunii, încasarea de la SRL „Alex in Gotham” în beneficiul SA „Moldova-Film” a datoriei în mărime de 34 533,82 de lei pentru perioada 5 august 2015 – 5 ianuarie 2016 pentru locațiunea încăperii nelocative și servicii comunale, a penalității în mărime de 13 267 de lei, a taxei de stat în mărime de 1 434,12 de lei și a cheltuielilor de asistență juridică.

La 22 iunie 2017, SA „Moldova-Film” a depus cerere de concretizare a acțiunii, prin care a solicitat încasarea de la SRL „Alex in Gotham” în beneficiul SA „Moldova-Film” a datoriei în mărime de 11 679,49 de lei pentru perioada 1 mai 2017 – 1 iunie 2017 pentru locațiunea încăperii nelocative, a datoriei în mărime de 93 409,63 de lei pentru perioada 5 august 2016 – 26 aprilie 2017 pentru locațiunea încăperii nelocative, a penalității în mărime de 26 000 de lei, a taxei de stat în mărime de 2 804 de lei, a taxei de stat în mărime de 1 432,12 de lei (pentru suma de 34 533,82 de lei) și a penalității în mărime de 13 267 de lei (pentru suma de 34 533,82 de lei), precum și rezilierea contractului de locațiune nr. 33 din 1 august 2014 și a acordurilor adiționale la acesta.

Pe parcursul examinării cauzei, SRL „Alex in Gotham” a depus cerere reconvențională împotriva SA „Moldova-Film” cu privire la încasarea cheltuielilor suportate pentru îmbunătățirea imobilului deținut în locațiune și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reconvenționale a invocat că în timpul locațiunii imobilului menționat, locatarul a efectuat plăți considerabile de reparație curentă,

dar și capitală, care în virtutea obligațiilor contractuale asumate se referă la obligațiile locatorului.

Respectiv, a considerat că SA „Moldova-Film” urmează să compenseze locatarului cheltuielile efectuate pentru reparația imobilului locaționat, care sunt considerabile.

A comunicat că, odată cu semnarea contractului de locațiune nr. 33 din 1 august 2014, părțile contractante au semnat actul corespunzător de predare-primire a încăperilor închiriate.

În conținutul actului respectiv, locatarul a făcut mențiunea despre necesitatea efectuării reparației totale, iar reprezentantul locatorului a semnat actul dat cu mențiunea respectivă inclusă.

Prin urmare, locatorul a recunoscut că imobilul necesită reparație capitală, iar situația la modul practic era anume de așa natură.

A învederat că SRL „Alex in Gotham” de multiple ori s-a adresat către SA „Moldova-Film” cu solicitarea de a contribui cu un aport material la restabilirea sistemului de încălzire, îmbunătățirea sistemului electric și altor construcții inginerești, însă de fiecare dată solicitările au fost pur și simplu ignorate.

Așadar, SRL „Alex in Gotham” a nimerit în situația în care, pe de o parte, este legată prin contractul de locațiune de obligația lunară de plată a chiriei, iar pe de altă parte, având în vedere că imobilul nu se încălzește în perioada rece a anului, spațiul închiriat nu poate fi folosit conform destinației în această perioadă rece a anului, respectiv, nu este nici chirie de unde a fi plătită.

Având în vedere că problema încălzirii nu este unica în cazul dat, existând și alte probleme tehnice necunoscute inițial la momentul încheierii contractului de locațiune și că locatorul nu reacționa nici într-un fel la solicitările locatarului de a contribui cu ajutor, a menționat că SRL „Alex in Gotham” a început lucrări costisitoare de reparație, care au cuprins atât reparația curentă, care ține de obligația locatarului, dar și lucrări de reparație capitală, care, în virtutea legislației în vigoare, țin de competența locatorului.

Pentru a stabili valoarea lucrărilor de reparație efectuate, SRL „Alex in Gotham” s-a adresat către SRL „Centrul Național al Experților Judiciari și Specialiștilor de Performanță”, astfel, potrivit raportului de constatare tehnico-științifică, a fost stabilit că numai lucrări efectuate de locatar care țin de reparație capitală sunt evaluate în sumă de 120 938,43 de lei.

Și-a întemeiat pretențiile în baza dispozițiilor art. 898 Cod civil, art. 5, 19, 166, 167, 172, 173 CPC.

A solicitat admiterea acțiunii reconvenționale, încasarea din contul SA „Moldova-Film” în beneficiul SRL „Alex in Gotham” a sumei de 120 938,43 de lei și a cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea din 29 martie 2018 a Judecătoriei Chișinău sediul Centru, a fost admisă parțial acțiunea înaintată de SA „Moldova-Film”.

A fost încasată de la SRL „Alex in Gotham” în beneficiul SA „Moldova-Film” suma de 11 679,49 de lei cu titlu de datorie pentru perioada 1 mai 2017 – 1 iunie 2017 pentru locațiunea încăperii nelocative, suma de 93 409,49 de lei cu titlu de datorie

pentru perioada 5 august 2016 – 26 aprilie 2017 pentru locațiunea încăperii nelocative, suma de 26 000 de lei cu titlu de penalitate, suma de 2 804 de lei cu titlu de cheltuieli formate din taxa de stat, suma de 1 432,12 de lei cu titlu de cheltuieli formate din taxa de stat (pentru suma de 34 533,82 de lei), suma de 13 267 de lei cu titlu de penalitate (pentru suma de 34 533,82 de lei).

În rest, au fost respinse pretențiile SA „Moldova-Film”.

A fost respinsă acțiunea reconvențională înaintată de SRL „Alex in Gotham” ca fiind neîntemeiată.

Prin decizia din 26 noiembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de SRL „Alex in Gotham”, casată integral hotărârea primei instanțe și emisă o nouă hotărâre, prin care a fost respinsă acțiunea înaintată de SA „Moldova-Film” ca fiind neîntemeiată.

A fost admisă parțial cererea reconvențională înaintată de SRL „Alex in Gotham”.

A fost încasată în beneficiul SRL „Alex in Gotham” din contul SA „Moldova-Film” suma de 27 528,80 de lei cu titlu de cheltuieli suportate pentru îmbunătățirea imobilului deținut în locațiune, suma de 825,86 de lei cu titlu de cheltuieli de judecată pentru achitarea taxei de stat în prima instanță și suma de 619,40 de lei cu titlu de cheltuieli de judecată pentru achitarea taxei de stat în instanța de apel.

La 9 ianuarie 2020, SA „Moldova-Film”, reprezentată de avocatul Natalia Covaliov a declarat recurs împotriva deciziei din 26 noiembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel, cu menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu decizia instanței de apel, deoarece au fost încălcate esențial și aplicate eronat normele de drept material și anume, nu a fost aplicată legea care trebuia să fie aplicată și interpretată în mod eronat legea.

A precizat că, reieșind din probele prezentate de însăși SRL „Alex in Gotham” și anume, actul de predare-primire din 1 august 2014 este cert faptul că la momentul predării bunului locatarul a cunoscut despre faptul că încăperile necesită reparație totală, în contract nefiind prevăzut că locatorul are obligația de a remedia sau de a efectua în care termeni reparația capitală a bunului.

Prin urmare, a considerat că în cazul din speță urmează a fi aplicate prevederile art. 881 Cod civil.

A menționat că inscripția pe actul de predare-primire nu constituie înaintarea cărorva pretenții, or nu sunt stabiliți termenii de efectuate a reparației capitale și nici nu este o formulare de către locatar (nici în contract și scrisoare separată) în privința locatorului de solicitare întru efectuarea reparației, iar această inscripție și semnarea actului de predare-primire denotă faptul că locatarul a cunoscut despre acest viciu și a acceptat locațiunea spațiilor în starea în care sunt.

La fel, a atenționat că, deși a fost făcută inscripția de către locatar, locatorul nu s-a obligat de a efectua reparația capitală.

Instanța de apel a pus la baza argumentării deciziei recurate o scrisoare dintre părți care a fost datată cu 6 mai 2014, iar contractul a fost semnat la 1 august 2014,

respectiv, toate scrisorile de corespondență până la încheierea contractului nu mai au valoare.

Totodată, instanța de apel nu a motivat admiterea cererii reconvenționale, limitându-se la explicațiile privind compensarea datoriei.

Referitor la Raportul de constatare tehnico-științific nr.062/II din 7 septembrie 2017 pe care prima instanță l-a apreciat critic, a invocat că acesta a fost întocmit unilateral fără a lua în considerație poziția și probele prezentate de SA „Moldova-Film”, iar sumele invocate de specialistul ce a întocmit raportul, precum că au fost suportate de SRL „Alex in Gotham” nu au fost probate (în cazul existenței acestora urmau să fie anexate la raport).

A mai notat că experții judiciari poartă răspundere penală în baza art. 312 Cod penal, iar Liudmila Andrușceac nu este expert judiciar, nu este atestată de CNEJ și înscrisă în Registrul de stat al experților judiciar, la fel, nu a dat concluziile în cadrul procesului civil (raportul fiind făcut în afara procesului) astfel, nu poate purta răspundere pentru declarațiile vădit false.

Așadar, instanța de apel trebuia să combată obiecțiile invocate de SA „Moldova-Film”, ceea ce nu se regăsește în decizia contestată.

La fel, a indicat că instanța de apel a constatat că neexecutarea lucrărilor de reparație încălcau dreptul locatarului de a folosi spațiile închiriate conform destinației, dar a ignorat să indice referitor la faptul că reparația a fost făcută. Or, intimatul în aceste încăperi petrece activități cu copii, deși în contract este scris că destinația încăperii nelocative este depozit.

Acest fapt a fost atenționat și în cadrul ședinței, dar instanța a evitat să-l fixeze în decizia contestată.

La 28 ianuarie 2020, în adresa intimatei SRL „Alex in Gotham” a fost expediată copia cererii de recurs depusă de SA „Moldova-Film”, reprezentată de avocatul Natalia Covaliov, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire anexată la actele dosarului (f. d. 17 vol. II).

Până la data stabilită pentru examinarea recursului, în adresa Curții Supreme de Justiție nu a parvenit referința prin care intimata SRL „Alex in Gotham” să-și expună poziția față de temeiurile recursului.

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, dacă legea nu prevede altfel.

Astfel, se constată că recurenta s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 9 ianuarie 2020 împotriva deciziei din 26 noiembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău în termenul legal.

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

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea deciziei instanței de apel și menținerea în vigoare a hotărârii primei instanțe din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu art. 432 alin. (2) lit. a) și c) CPC, se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată și a interpretat în mod eronat legea.

În conformitate cu art. 432 alin. (4) CPC, săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a cauzei sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

După cum rezultă din materialele cauzei, SA „Moldova-Film” înaintând acțiunea în judecată împotriva SRL „Alex in Gotham”, cu ulterioarele concretizări a solicitat încasarea de la SRL „Alex in Gotham” în beneficiul SA „Moldova-Film” a datoriei în mărime de 11 679,49 de lei pentru perioada 1 mai 2017 – 1 iunie 2017 pentru locațiunea încăperii nelocative, a datoriei în mărime de 93 409,63 de lei pentru perioada 5 august 2016 – 26 aprilie 2017 pentru locațiunea încăperii nelocative, a penalității în mărime de 26 000 de lei, a taxei de stat în mărime de 2 804 de lei, a taxei de stat în mărime de 1 432,12 de lei (pentru suma de 34 533,82 de lei) și a penalității în mărime de 13 267 de lei (pentru suma de 34 533,82 de lei), precum și rezilierea contractului de locațiune nr. 33 din 1 august 2014 și a acordurilor adiționale la acesta.

La rândul său, SRL „Alex in Gotham” înaintând acțiunea reconvențională împotriva SA „Moldova-Film” a solicitat încasarea din contul SA „Moldova-Film” în beneficiul SRL „Alex in Gotham” a sumei de 120 938,43 de lei și a cheltuielilor de judecată.

Fiind investită cu judecarea cauzei, prima instanță a admis parțial acțiunea SA „Moldova-Film” și a încasat de la SRL „Alex in Gotham” în beneficiul SA „Moldova-Film” suma de 11 679,49 de lei cu titlu de datorie pentru perioada 1 mai 2017 – 1 iunie 2017 pentru locațiunea încăperii nelocative, suma de 93 409,49 de lei cu titlu de datorie pentru perioada 5 august 2016 – 26 aprilie 2017 pentru locațiunea încăperii nelocative, suma de 26 000 de lei cu titlu de penalitate, suma de 2 804 de lei cu titlu de cheltuieli formate din taxa de stat, suma de 1 432,12 de lei cu titlu de cheltuieli formate din taxa de stat (pentru suma de 34 533,82 de lei), suma de 13 267 de lei cu titlu de penalitate (pentru suma de 34 533,82 de lei). În rest, au fost respinse pretențiile SA „Moldova-Film”.

A fost respinsă acțiunea reconvențională înaintată de SRL „Alex in Gotham” ca fiind neîntemeiată.

Judecând apelul declarat de către SRL „Alex in Gotham”, instanța de apel a admis apelul, a casat integral hotărârea primei instanțe și emis o nouă hotărâre, prin care a respins acțiunea înaintată de SA „Moldova-Film” ca fiind neîntemeiată. A admis parțial cererea reconvențională înaintată de SRL „Alex in Gotham” și a încasat

în beneficiul SRL „Alex in Gotham” din contul SA „Moldova-Film” suma de 27 528,80 de lei cu titlu de cheltuieli suportate pentru îmbunătățirea imobilului deținut în locațiune, suma de 825,86 de lei cu titlu de cheltuieli de judecată pentru achitarea taxei de stat în prima instanță și suma de 619,40 de lei cu titlu de cheltuieli de judecată pentru achitarea taxei de stat în instanța de apel.

La adoptarea unei asemenea soluții, instanța de apel a concluzionat că deși datoria SRL „Alex in Gotham” față de SA „Moldova-Film” în mărime de 93 409,63 de lei este certă, iar apelantul nu a probat achitarea acesteia, totuși, datoria necesită să treacă în contul cheltuielilor de reparație capitală, astfel, urmează a fi încasată din contul SA „Moldova-Film” în beneficiul SRL „Alex in Gotham” suma de 27 528,80 de lei (120 938,43 – 93 409,63) cu titlu de cheltuieli suportate pentru îmbunătățirea imobilului deținut în locațiune.

Totodată, instanța de apel a evidențiat că la multitudinea de cereri din partea locatarului SRL „Alex in Gotham” prin care a solicitat permisiunea de a efectua lucrări de reparație, de reducere a cuantumului chiriei, dar și actele de constatare a stării tehnice a spațiilor date în locațiune, locatorul nu a reacționat în niciun fel, astfel a acceptat tacit efectuarea lucrărilor.

Instanța de recurs constată, însă, că instanța de apel la adoptarea deciziei a interpretat eronat legea și a dat o apreciere greșită materialului probator anexat la dosar, pe când prima instanță, justificat, pronunțându-se asupra aspectelor importante, având în susținere cadrul legal aplicabil în speță, a ajuns la concluzia temeiniciei parțiale a cerințelor SA „Moldova-Film” din acțiunea inițială și netemeiniciei cerințelor SRL „Alex in Gotham” din acțiunea reconvențională.

Astfel, la caz se constată că la 1 august 2014 între SA „Moldova-Film”, în calitate de locator și SRL „Alex in Gotham”, în calitate de locatar a fost încheiat contractul de locațiune nr. 33, prin care SRL „Alex in Gotham” i-a fost transmis în posesie și folosință temporară cu plată, fără dreptul de privatizare a încăperii nelocuibile din str. XXXXX mun. XXXXX, cu suprafața de 168,4 m², dintre care în scopuri de comerț - 71,25 m² și 97,17 m² pentru depozit, veceu, auxiliare, cu achitarea plății pentru chirie (f. d. 9 vol. I).

Ca urmare, la 1 august 2014, în temeiul actului de predare-primire, locatarul SRL „Alex in Gotham” a primit în locațiune încăperile cu suprafața de 168,4 m² din str. XXXXX mun. XXXXX (f. d. 10 vol. I).

Instanța de recurs va reține că, potrivit pct. 3.1 din contractul de locațiune, plata pentru chirie se stabilește anual în mărime de 161 692,24 de lei.

Iar conform pct. 3.1. din contractul de locațiune, plata pentru chiria încăperilor se va achita în avans pentru un termen de o lună până la data de 5 a fiecărei luni.

Potrivit art. 875 Cod civil, în vigoare la acel moment, 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, în vigoare la acel moment, 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 reține drept justă concluzia primei instanțe, precum că SRL „Alex in Gotham” nu și-a onorat obligațiunile de achitare a plății la chirie în baza contractului de locațiune nr. 33 din 1 august 2014 pentru perioada 5 august 2016-26 aprilie 2017 și perioada 1 mai 2017 – 1 iunie 2017.

De altfel, însuși SRL „Alex in Gotham” a recunoscut datoria solicitată de SA „Moldova-Film” pentru chiria încăperii nelocuibilă din str. Mihai Eminescu 55 mun. Chișinău, fapt ce se confirmă prin facturile fiscale și actele contabile anexate la materialele cauzei.

Prin urmare, incidență directă speței au prevederile art. 123 alin. (6) CPC, potrivit cărora faptele invocate de una din părți nu trebuie dovedite în măsura în care cealaltă parte nu le-a negat.

Sintetizând cele reliefate supra, instanța de recurs reține ca justă concluzia primei instanțe cu privire la încasarea din contul SRL „Alex in Gotham” în beneficiul SA „Moldova-Film” suma de 11 679,49 de lei cu titlu de datorie pentru perioada 1 mai 2017 – 1 iunie 2017 pentru locațiunea încăperii nelocative și suma de 93 409,49 de lei cu titlu de datorie pentru perioada 5 august 2016 – 26 aprilie 2017 pentru locațiunea încăperii nelocative.

Or, având în locațiune încăperea nelocuibilă din str. XXXXX mun. XXXXX, SRL „Alex in Gotham” era obligată să efectueze plata pentru chirie.

În acest context, se distinge ca neînțeleasă concluzia instanței de apel cu privire la respingerea acțiunii SA „Moldova-Film” cu privire la încasarea de la SRL „Alex in Gotham” a datoriei pentru spațiul avut în locațiune.

Potrivit art. 602 alin. (1) și (2) Cod civil, în vigoare la acel moment, în cazul în care nu execută obligația, debitorul este ținut să-l despăgubească pe creditor pentru prejudiciul cauzat astfel dacă nu dovedește că neexecutarea obligației nu-i este imputabilă. Neexecutarea include orice încălcare a obligațiilor, inclusiv executarea necorespunzătoare sau tardivă.

Conform art. 624 alin. (1) Cod civil, în vigoare la acel moment, clauza penală (penalitatea) este o prevedere contractuală prin care părțile evaluează anticipat prejudiciul, stipulând că debitorul, în cazul neexecutării obligației, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun.

Iar potrivit art. 268 lit. a) Cod civil, în vigoare la acel moment, se prescriu în termen de 6 luni acțiunile privind încasarea penalității.

Reieșind din prevederile enunțate, precum și pct. 3.6 din contractul de locațiune nr. 33 din 1 august 2014, potrivit căruia în cazul neachitării plăților prevăzute de prezentul contract în termenii stabiliți, locatarului i se aplică o penalitate în mărime de 2,0 % din suma plății neachitate pentru fiecare zi de întârziere, instanța de recurs reține ca fiind justificată concluzia primei instanțe cu privire la încasarea din contul SRL „Alex in Gotham” în beneficiul SA „Moldova-Film” a penalității în sumă de 26000 de lei, calculată din suma datoriei de 11 679,49 de lei și 93 409,49 de lei, solicitată de către SA „Moldova-Film” în acțiune.

Instanța de recurs notează și faptul că prin cererea de chemare în judecată depusă la 16 mai 2016, SA „Moldova-Film” a solicitat încasarea de la SRL „Alex in Gotham” a datoriei inclusiv pentru perioada 5 august 2015 - 5 ianuarie 2016 în mărime de 34 533,82 de lei.

Ulterior, pe parcursul examinării cauzei, având în vedere că SRL „Alex in Gotham” a achitat datoria în mărime de 34 533,82 de lei pentru această perioadă, SA „Moldova-Film”, prin cererea de concretizare a cerințelor, a renunțat la cerința cu privire la încasarea datoriei în mărime de 34533,82 de lei, solicitând doar încasarea penalității în mărime de 13 267 de lei și a taxei de stat în mărime de 1432,12 de lei, calculate din suma de 34 533,82 de lei (f. d. 96-97 vol. I).

Ca urmare, instanța de recurs conchide că achitarea sumei datoriei de către SRL „Alex in Gotham” pentru perioada 5 august 2015 - 5 ianuarie 2016 numai în cadrul examinării prezentei cauze în instanța de judecată, nu scutește SRL „Alex in Gotham” de achitarea în beneficiul SA „Moldova-Film” a penalității și taxei de stat, din suma datoriei de 34 533,82 de lei.

Pentru aceste rațiuni, se constată că prima instanță temeinic, cu referire la prevederile legale sus menționate, a încasat din contul SRL „Alex in Gotham” în beneficiul SA „Moldova-Film” și suma de 13 267 de lei cu titlu de penalitate pentru suma de 34 533,82 de lei.

Sub un alt aspect, instanța de recurs constată și corectitudinea concluziei primei instanțe cu privire la respingerea acțiunii reconvenționale înaintată de SRL „Alex in Gotham” împotriva SA „Moldova-Film” cu privire la încasarea cheltuielilor suportate pentru îmbunătățirea imobilului deținut în locațiune și a cheltuielilor de judecată.

La acest segment instanța de recurs evidențiază că, potrivit prevederilor art. 898 alin. (1) și (2) Cod civil, în vigoare la acel moment, locatorul este obligat să efectueze reparația capitală a bunului închiriat dacă legea sau contractul nu prevede altfel. Reformația capitală se efectuează în termenul stabilit în contract sau când reiese dintr-o necesitate stringentă.

Așadar, în interpretarea corectă a normei de drept enunțate, este de înțeles că legea stabilește o normă dispozitivă cu privire la efectuarea *reparației capitale*. Această reparație ține de obligația locatorului, dar cu condiția că legea sau contractul nu prevede altfel. *Termenul efectuării reparațiilor capitale se stabilește, de regulă, în contract* ținându-se cont de nivelul de amortizare, de uzură, starea bunului închiriat ș.a. Se pot lua în considerație și normativele respective de efectuare a reparației capitale pentru construcții.

Coroborând normele enunțate la materialul probator administrat în speță, instanța de recurs conchide că la materialele cauzei lipsește vreun acord dintre SA „Moldova-Film” și SRL „Alex in Gotham” care să prevadă atât acordul locatorului la efectuarea reparației capitale de către SRL „Alex in Gotham”, cât și condițiile de efectuare a lucrărilor de reparație capitale de către locatar.

Astfel, important este de menționat pct. 4.4.4 din contractul de locațiune încheiat la 1 august 2014, prin care locatarul SRL „Alex in Gotham” s-a obligat să

efectueze din contul său doar reparațiile curente a bunurilor închiriate (f. d. 9 verso vol. I).

În acest context, instanța de recurs notează că, prin lucrări de reparații curente se înțeleg lucrările efectuate cu scopul păstrării sau restabilirii posibilității obținerii de la aceasta a avantajelor (profitului) economice viitoare în proporțiile determinate la intrarea inițială.

Lucrările de întreținere și reparație curentă includ totalitatea de operații de zugrăvire, vopsire, reparare a unor părți neînsemnate ce se realizează la o construcție existentă pentru a asigura continuitatea folosirii ei, împiedicarea unei uzuri rapide și prelungirea duratei de funcționare.

În același timp, lucrările de reparație capitală reprezintă complexul de lucrări și măsuri privind restabilirea capacității sau stării de funcționare a clădirilor, construcțiilor, elementelor și părților lor, inclusiv construcțiilor și utilajului ingineresc.

La reparația capitală a clădirilor construcțiilor se efectuează înlocuirea pieselor și construcțiilor uzate sau schimbul lor cu altele mai rezistente și avantajoase, care îmbunătățesc posibilitățile de exploatare a obiectului reparat, măresc durata de funcționare utilă, în comparație cu durata stabilită la constatarea (înregistrarea) inițială, cu excepția înlocuirii depline a construcțiilor de bază (pereților, fundamentelor, planșelor intermediare ș.a.).

La materialele dosarului SRL „Alex in Gotham” a anexat raportul de constatare tehnico-științific nr. 062/II din 7 septembrie 2017 efectuat de către SRL „Centrul Național al Experților Judiciari și Specialiștilor de Performanță”, din care rezultă că locatarul SRL „Alex in Gotham” a efectuat lucrări de reparație capitală și anume lucrări de restabilire a sistemului de electricitate, lucrări de restabilire a sistemului de apeduct și canalizare, lucrări de restabilire a sistemului de căldură și lucrări de restabilire a fațadelor.

Astfel fiind, în situația efectuării unor reparații capitale a bunului imobil ce ține de restabilirea sistemului de electricitate, lucrări de restabilire a sistemului de apeduct și canalizare, lucrări de restabilire a sistemului de căldură și lucrări de restabilire a fațadelor, locatarul SRL „Alex in Gotham” urma să demonstreze că a fost în drept să facă acest tip de reparație, or în acest caz în mod obligatoriu trebuia să fie atât permisiunea locatorului, cât și documentația necesară pentru efectuarea acestor tipuri de lucrări, cum ar fi autorizații, raporturi tehnice, devize de cheltuieli etc., acte indispensabile în cazul efectuării lucrărilor de reparații capitale.

Prin urmare, instanța de recurs reține ca neîntemeiată concluzia instanței de apel precum că la multitudinea de cereri din partea locatorului SRL „Alex in Gotham” prin care a solicitat permisiunea de a efectua lucrări de reparație capitală, de reducere a cuantumului chiriei, dar și actele de constatare a stării tehnice a spațiilor date în locațiune, locatorul SA „Moldova-Film” nu a reacționat în niciun fel, astfel acceptând tacit efectuarea lucrărilor.

Or, în lipsa probelor ce ar demonstra legalitatea efectuării acestor reparații capitale de către locatarul SRL „Alex in Gotham”, cât și a actelor necesare pentru efectuarea reparației capitale, cum ar fi autorizații, raporturi tehnice, devize de

cheltuieli etc., este prematur de a pune cheltuielile pentru aceste lucrări pe seama locatorului SA „Moldova-Film”, care de altfel nici nu a dat acordul la efectuarea acestora.

Astfel, cele constatate mai sus indică obligatoriu la obținerea acordului locatorului SA „Moldova-Film” pentru efectuarea lucrărilor de reparații capitale, ceea ce în speță nu a fost demonstrat.

Mai cu seamă că materialul probator atestă cu certitudine că la data încheierii contractului de locațiune nr. 33 din 1 august 2014 și a Actului de predare-primire a încăperilor închiriate din 1 august 2014, SRL „Alex in Gotham” a cunoscut despre starea bunului închiriat și a acceptat locațiunea bunului închiriat în starea în care se afla.

Iar faptul că locatarul SRL „Alex in Gotham” a făcut mențiunea în Actul de predare-primire a încăperilor închiriate din 1 august 2014 precum că încăperile necesită reparație totală, nu poate cădea sub incidența prevederilor art. 898 Cod civil, în vigoare la acel moment, fiind cert că locatorul SA „Moldova-Film”, odată cu semnarea contractului de locațiune nr. 33 din 1 august 2014 și a Actului de predare-primire a încăperilor închiriate din 1 august 2014, nu s-a obligat și nu a dat acordul SRL „Alex in Gotham” la efectuarea cărorva reparații capitale.

În raport de aceste considerente, relevanță cazului au prevederile art. 909 alin. (2) Cod civil, în vigoare la acel moment, potrivit cărora locatarul are dreptul să separe *îmbunătățirile efectuate fără permisiunea locatorului* dacă pot fi separate fără a se deteriora bunul și dacă locatorul refuză să compenseze valoarea lor. În cazul în care îmbunătățirile efectuate fără permisiunea locatorului nu pot fi separate fără a se deteriora bunul, ele devin proprietate a locatorului.

Având în vedere considerentele expuse, instanța de recurs constată că instanța de apel eronat a concluzionat că datoria SRL „Alex in Gotham” în temeiul contractului de locațiune nr. 33 din 1 august 2014 urmează să treacă în contul cheltuielilor de reparație capitală efectuată de către SRL „Alex in Gotham” în sumă de 120938,43 de lei, iar diferența de 27528,80 de lei urmează a fi încasată de la SA „Moldova-Film” în beneficiul SRL „Alex in Gotham”, cu titlu de cheltuieli suportate pentru îmbunătățirea imobilului deținut în locațiune.

Mai cu seamă că contrar prevederilor art. 240 alin. (3) CPC, instanța de apel a ieșit din limitele pretențiilor înaintate de SRL „Alex in Gotham” în acțiunea reconvențională, care a solicitat încasarea cheltuielilor suportate pentru îmbunătățirea imobilului deținut în locațiune și nicidecum stingerea obligației prin compensare.

În conformitate cu art. 94 alin. (1), instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

Prin prisma normelor de drept enunțate, reieșind din cumulul pretențiilor admise din acțiunea inițială a SA „Moldova-Film”, prima instanță just a încasat din contul SRL „Alex in Gotham” în beneficiul SA „Moldova-Film” cheltuielile de

judecată sub formă de taxă de stat achitate de către SA „Moldova-Film” la înaintarea acțiunii în mărime de 2804 de lei și în mărime de 1 432,12 de lei, fapt confirmat prin ordinul de plată nr. 52 din 15 februarie 2017 și ordinul de plată nr. 61 din 23 februarie 2016 (f. d. 3, 87 vol. I).

Pentru motivele expuse, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat, care urmează a fi admis cu casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

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

decide:

Se admite recursul declarat de Societatea pe Acțiuni „Moldova-Film”, reprezentată de avocatul Natalia Covaliov.

Se casează decizia din 26 noiembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău și se menține hotărârea din 29 martie 2018 a Judecătoriei Chișinău sediul Centru, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Societății pe Acțiuni „Moldova-Film” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Alex in Gotham” cu privire la încasarea datoriei conform contractului de locațiune, a penalității, a cheltuielilor de judecată, rezilierea contractului de locațiune și a acordurilor adiționale și la cererea reconvențională a Societății cu Răspundere Limitată „Alex in Gotham” împotriva Societății pe Acțiuni „Moldova-Film” cu privire la încasarea cheltuielilor suportate pentru îmbunătățirea imobilului deținut în locațiune și a cheltuielilor de judecată.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
 judecătorul
 Judecătoria

Ala Cobăneanu

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru

Dumitru Mardari

Nicolae Craiu