

D E C I Z I E

04 decembrie 2013

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului,

judecătorul

Judecătorii

Iulia Sîrcu

Vera Macinskaia, Tamara Chișca-Doneva

Ion Vîlcov, Valentina Clevadî

examinînd recursul declarat de societatea cu răspundere limitată „Hi-Fi Sistem” și societatea cu răspundere limitată „Casa Helios”, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de întreprinderea individuală „Grigorițchi” împotriva societății cu răspundere limitată „Hi-Fi Sistem” și societății cu răspundere limitată „Casa Helios” cu privire la încasarea datoriei la plata pentru locațiune, rezilierea contractelor de locațiune și evacuarea din încăperile ocupate,

împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 10 aprilie 2013 prin care a fost admis apelul declarat de întreprinderea individuală „Grigorițchi”, casată hotărîrea Judecătoriei Bălți din 26 noiembrie 2012 și emisă o nouă hotărîre de admitere a acțiunii,

c o n s t a t ă

La 21 octombrie 2011, ÎI „Grigorițchi” a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Hi-Fi Sistem” și SRL „Casa Helios” cu privire la încasarea datoriei la plata pentru locațiune, rezilierea contractelor de locațiune și evacuarea din încăperile ocupate.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, la 01 ianuarie 2010 ÎI „Grigorițchi” a încheiat cu SRL „Hi-Fi Sistem” și SRL „Casa Helios” contractele de locațiune a încăperii nelocative, pentru oficiu, cu suprafața de 18 m.p., din str. 1 Mai, 3B, mun. Bălți.

Conform pct.3.1 din contractele menționate, quantumul chiriei lunare a fost stabilit în mărime de 1 000 lei lunar pentru fiecare locatar.

Menționează că, potrivit pct.4.1 al contractelor de locațiune, termenul locațiunii a expirat la 31 decembrie 2010. Însă, contrar prevederilor pct.3.2 și 4.1.3 al contractelor indicate, pîrîții la expirarea termenului contractului de locațiune nu au

eliberat necondiționat bunul imobil, cu restituirea acestuia în baza actului de primire-predare, și nu au achitat plata pentru locațiune, SRL „Hi-Fi Sistem” începând cu 01 septembrie 2010, iar SRL „Casa Helios” începând cu 01 octombrie 2010, pînă în prezent suma datoriei constituind 25 320 lei.

La 11 aprilie 2011 a înaintat în adresa pîrîților reclamații, prin care a solicitat achitarea datoriei la plata pentru locațiune și restituirea bunului închiriat proprietarului în baza actului de primire-predare, însă acestea au fost lăsate fără răspuns.

Consideră reclamantul că, în temeiul art. art.668, 875 și 910 Cod civil, este în drept să solicite de la pîrîți achitarea datoriei la plata pentru locațiune, precum și rezilierea contractelor de locațiune din 01 ianuarie 2010.

Prin cererea de chemare în judecată și cererea de concretizare a cerințelor din 23 mai 2012, reclamantul a solicitat:

- încasarea în beneficiul ÎI „Grigorițchi” a datoriei la plata pentru locațiune de la SRL „Hi-Fi Sistem” pentru perioada de la 01 septembrie 2010 pînă la data emiterii hotîrîrii, și de la SRL „Casa Helios” pentru perioada de la 01 octombrie 2010 pînă la data emiterii hotîrîrii;

- rezilierea contractului de locațiune încheiat între ÎI „Grigorițchi” și SRL „Hi-Fi Sistem” la 01 ianuarie 2010 și contractului de locațiune încheiat între ÎI „Grigorițchi” și SRL „Casa Helios” la 01 ianuarie 2010;

- evacuarea pîrîților din încăperea ocupată din str. 1 Mai, 3B, mun. Bălți și compensarea cheltuielilor de judecată (f.d. 3-4, 57).

Prin hotărîrea Judecătorei Bălți din 26 noiembrie 2012 acțiunea a fost admisă parțial, fiind încasat în beneficiul ÎI „Grigorițchi” de la SRL „Hi-Fi-Sistem” datoria la plata pentru locațiune în mărime de 4 000 lei și cheltuielile de judecată în mărime de 270 lei, iar de la SRL „Casa Helios” datoria la plata pentru chirie în mărime de 3 000 lei și cheltuielile de judecată în mărime de 270 lei. În rest acțiunea a fost respinsă.

Nefiind de acord cu hotărîrea primei instanțe, ÎI „Grigorițchi”, SRL „Casa Helios” și SRL „Hi-Fi-Sistem” au contestat-o cu apel.

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 10 aprilie 2013 au fost admise apelurile declarate de către ÎI „Grigorițchi”, SRL „Casa Helios” și SRL „Hi-Fi-Sistem”, casată hotărîrea Judecătorei Bălți din 26 noiembrie 2012 și emisă o nouă hotărîre de admitere a acțiunii, fiind încasat de la SRL „Hi-Fi Sistem” în beneficiul ÎI „Grigorițchi” restanța la plata pentru arendă în mărime de 30 858 lei și din contul SRL „Casa Helios” în beneficiul ÎI „Grigorițchi” restanța la plata pentru arendă în mărime de 29 858 lei. S-a reziliat contractul de locațiune din 01 ianuarie 2010 încheiat între ÎI „Grigorițchi” și SRL „Hi-Fi Sistem” și contractul de locațiune din 01 ianuarie 2010 încheiat între ÎI „Grigorițchi” și SRL „Casa Helios”. S-a dispus evacuarea SRL „Casa Helios” și SRL „Hi-Fi Sistem” din încăperea nelocativă din str. 1 Mai, 3B, mun. Bălți, care aparține ÎI „Grigorițchi”.

La 20 iunie 2013 SRL „Casa Helios” și SRL „Hi-Fi Sistem” au declarat recurs, solicitând admiterea recursului, casarea hotărârilor judecătorești și emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea să fie respinsă integral.

În susținerea recursului s-a indicat că, instanța de apel a interpretat și aplicat eronat normele de drept material. În acest sens susține că, prin declarațiile martorilor și probele anexate la dosar a fost confirmat cu certitudine că încăperea a fost inundată, iar din acel moment au fost în imposibilitate de a o folosi, locațiunea încetînd din motivul pieirii bunului.

Consideră că prin somația din 11 aprilie 2011 intimatul a reziliat unilateral contractele de locațiune și respectiv nu era necesar întocmirea actului de primire-predare a încăperilor.

La fel indică că, în această perioadă intimatul nu a expediat în adresa lor nici o factură fiscală pentru serviciile prestate, după cum se efectua achitarea plăților pentru locațiunea încăperii pînă la 01.09.2010 pentru SRL „HI-Fi Sistem” și 01.10.2010 pentru SRL „Casa Helios”.

Referitor la termenul declarării recursului Colegiul consideră că acesta a fost declarat în termen, deoarece decizia instanței de apel a fost pronunțată la 10.04.2013, iar prin scrisorile de însoțire a Curții de Apel Bălți urmează că copia deciziei a fost expediată în adresa recurenților la 30.04.2013 (f.d.209-2011). Prin urmare, recursul depus la 20.06.2013 a fost depus în interiorul termenului de două luni prevăzut de art. 434 CPC.

Verificînd legalitatea hotărîrii atacate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de SRL „Hi-Fi Sistem” și SRL „Casa Helios”, a casa integral decizia instanței de apel și parțial hotărîrea primei instanțe și a emite o nouă hotărîrea de admitere parțială a acțiunii, 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 hotărîrea primei instanțe, pronunțînd o nouă hotărîre.

Instanța de recurs constată că, ÎI „Grigorițchi” la 21.10.2011 s-a adresat cu prezenta cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Hi-Fi Sistem” și SRL „Casa Helios” solicitînd încasarea datoriei la plata pentru locațiune, rezilierea contractelor de locațiune și evacuarea pîrîștilor din încăperile ocupate, invocînd că contrar prevederilor pct.3.2 și 4.1.3 ale contractelor de locațiune încheiate la 01.01.2010 între părți, la expirarea termenului contractelor de locațiune pîrîștii nu au eliberat necondiționat bunul imobil, cu restituirea acestuia în baza actului de primire-predare, și nu au achitat plata pentru locațiune, SRL „Hi-Fi Sistem” începînd cu 01 septembrie 2010, iar SRL „Casa Helios” începînd cu 01 octombrie 2010 și pînă la data adresării în instanță.

Prima instanță a admis parțial acțiunea, încasând în beneficiul ÎI „Grigorițchi” de la SRL „Hi-Fi-Sistem” datoria la plata pentru locațiune în mărime de 4 000 lei și cheltuielile de judecată în mărime de 270 lei, iar de la SRL „Casa Helios” datoria la plata pentru chirie în mărime de 3 000 lei și cheltuielile de judecată în mărime de 270 lei, cu respingerea în rest a pretențiilor înaintate.

Judecând apelurile declarate, Curtea de Apel Bălți a considerat drept neîntemeiată și ilegală hotărârea primei instanțe, ajungând la concluzia de a emite o nouă hotărâre de admitere integrală a acțiunii, pe motiv că de către intimați au fost încălcate condițiile și obligațiile contractuale.

Completul colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, judecând temeiurile invocate în cererea de recurs prin prisma legislației în vigoare ce guvernează raportul juridic litigios și a circumstanțelor stabilite, consideră concluzia instanței de apel greșită, rezultată din interpretarea eronată a normele de drept material, ceea ce în conformitate cu prevederile art.432 alin.(2), lit. c) CPC constituie temei de casare a hotărârii judecătorești.

Colegiul ține la fel să menționeze că Curtea de Apel Bălți cu toate că a dispus admiterea și a apelului SRL „Hi-Fi Sistem” și SRL „Casa Helios”, de fapt a casat o hotărâre mai favorabilă recurenților, pronunțând o decizie favorabilă intimatului ÎI „Grigorițchi”.

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.

Articolul 878 alin. (1) Cod civil, prevede că locatorul este obligat să predea locatarului bunul în starea corespunzătoare, conform destinației convenite prin contract, și să mențină bunul în această stare pe durata locațiunii.

Conform art. 903 Cod civil, locațiunea încetează la expirarea termenului contractului, în cazul pieirii bunului închiriat, precum și în alte cazuri prevăzute de lege sau de contract.

Din sensul normei de drept citate rezultă că pieirea bunului închiriat este un temei indescutabil de încetare a locațiunii, deoarece în acest caz dispăre un element principal al contractului – însuși obiectul locațiunii. Prin urmare, dispăre și interesul părților.

După cum rezultă din materialele dosarului, la 01.01.2010 între ÎI „Grigorițchi” și SRL „Hi-Fi Sistem” a fost încheiat un contract de locațiune, conform căruia ÎI „Grigorițchi” a transmis în chirie SRL „HI-Fi Sistem” încăperea nelocativă din str. 1 Mai, 3B, mun. Bălți, cu suprafața de 18 m.p., pentru oficiu, fiind stabilit termenul locațiunii de la 01.01.2010 până la 31.12.2010. În aceeași zi, la 01.01.2010 între ÎI „Grigorițchi” și SRL „Casa Helios” a fost încheiat un alt contract de locațiune,

conform căruia ÎI „Grigorițchi” a transmis în chirie SRL „Casa Helios” încăperea nelocativă din str. 1 mai, 3B, mun. Bălți, cu suprafața de 18 m.p., pentru oficiu, fiind stabilit termenul locațiunii de la 01.01.2010 pînă la 31.12.2010.

Conform pct. 3.1 din contractele de locațiune încheiate între ÎI „Grigorițchi” și SRL „Hi-Fi Sistem” și ÎI „Grigorițchi” și SRL „Casa Helios”, plata chiriei constituie 1000 lei lunar.

Conform pct. 4.1.3 ale contractelor nominalizate, locatarul este obligat să înștiințeze în scris locatorul nu mai tîrziu de două săptămîni după eliberarea încăperii, atît în cazul expirării termenului contractului, cît și în cazul eliberării încăperii înainte de termen și să transmită încăperea în baza actului de predare primire.

Din actele cauzei s-a mai constatat că, în perioada 15-17 octombrie 2010 în urma demontării acoperișului de pe imobil, a avut loc căderea precipitațiilor atmosferice sub formă de ploaie, fiind inundat oficiul arendat de către SRL „Hi-Fi Sistem” și SRL „Casa Helios”, prin umezirea bunurilor care se aflau la acel moment în încăpere, astfel bunul închiriat pierzîndu-și calitățile pentru care urma să fie închiriat.

Faptul că din 17 octombrie 2010 încăperea închiriată a fost avariata prin inundarea acesteia în urma căderii precipitațiilor atmosferice, iar bunul din acea dată nu a mai putut fi folosit, se confirmă prin declarațiile martorilor audiați în cadrul ședințelor de judecată, precum și prin probele anexate la materialele dosarului, dintre care, fotografiile încăperii la situația din 17.10.2010, răspunsul Comisariatului de poliție mun. Bălți referitor la faptul că la 17.10.2010 din partea cet. Dumbrăveanu Iurie a parvenit chemarea „902” de pe str. 1 Mai 3B, înregistrată în R-2 sub nr. 9013, procesul-verbal de constatare la fața locului din 17.10.2010 prin care a fost constatat că acoperișul la încăpere lipsea iar mobila și tehnica de birou erau plouate, certificatul eliberat de serviciul Hidrometeorologic de stat care confirmă cantitatea precipitațiilor de ploaie la 17.10.2010, precum și rapoartele de expertiză din care se atestă că bunurile recurenților au fost deteriorate din cauza apei de ploaie.

Instanța de recurs mai reține că, faptul că intimatul Grigorițchi Vitalie cunoștea despre inundarea încăperii, s-a confirmat prin explicațiile acestuia date pe marginea cazului dat, ca urmare a plîngerii din 17.10.2010 cu nr. 9013, depusă la Comisariatul de poliție mun. Bălți de către SRL „Hi-Fi Sistem” și SRL „Casa Helios”, precum și prin răspunsul procuraturii mun. Bălți din 01.12.2010 cu nr. 8839 privind înștiințarea părților despre neînceperea urmării penale pe acest caz.

De asemenea, Colegiul reține că în adresa intimatului au fost expediate telegrame pentru a fi invitat la efectuarea expertizei privind pierderile materiale cauzate de inundație, respectiv urmînd a fi predat oficiul, la care ultimul nu s-a prezentat.

Colegiul conchide că în speța dată de către ÎI „Grigorițchi” nu poate fi imputată nerespectarea condițiilor și obligațiilor contractuale de către recurenți prin încălcarea

pct. 4.1.3 a contractelor de locațiune, or, pentru transmiterea încăperii în baza actului de predare-primire intimatul nu s-a prezentat.

Mai mult ca atât, însuși termenul contractului de locațiune a expirat la 31.12.2010 și nici una din părți nu a solicitat prelungirea contractului, oficiul arendat fiind părăsit de recurenți la 17.10.2010.

Nu poate fi reținută nici argumentarea instanței de apel precum că recurenții au acceptat în mod tacit prelungirea contractelor de locațiune pe un termen nedeterminat, fără a achita plata chiriei, deoarece nu au fost prezentate careva probe prin care s-ar demonstra că SRL „Hi-Fi Sistem” și SRL „Casa Helios” se foloseau în continuare de bunul închiriat. Mai mult, la materialele cauzei au fost prezentate contractele de locațiune încheiate la 01 noiembrie 2010 între Inspectoratul Principal de Stat pentru Supravegherea Tehnică a Obiectelor Industriale periculoase și SRL „Hi-Fi Sistem” și SRL „Casa Helios” prin care recurenților le-au fost predate încăperile nelocuibile din clădirea situată pe str. Victorie 54 mun. Bălți, în scopul utilizării acestora în calitate de oficiu.

În acest sens argumentul intimatului și a instanței de apel precum că conform certificatului nr. 885 privind atribuirea codurilor subdiviziunilor eliberat de Inspectoratul Fiscal de Stat pe raionul Călărași la 16.11.2010, SRL „Hi-Fi Sistem” și SRL „Casa Helios” au folosit încăperea închiriată din str. 1 Mai, 3B, mun. Bălți și după 17 octombrie 2010, nu este întemeiat, dat fiind că din conținutul certificatului menționat rezultă că la 16 noiembrie 2011 subdiviziunea din mun. Bălți str. 1 Mai, 3B, a tecut în subdiviziunea mun. Bălți str. Victorie 54.

În asemenea circumstanțe și avînd în vedere că SRL „Hi-Fi Sistem” nu a achitat plata chiriei de la 01 septembrie 2010, iar SRL „Casa Helios” de la 01 octombrie 2010, Colegiul consideră necesar de a admite parțial pretenția privind încasarea datoriei la plata pentru locațiune, și a încasa de la SRL „Hi-Fi Sistem” datoria pentru chirie în sumă de 1500 lei și de la SRL „Casa Helios” datoria pentru chirie în sumă de 500 lei, care nu a fost achitată pentru perioada de pînă la 17 octombrie 2010.

Din cele relatate se confirmă că prima instanță eronat a calculat suma datoriei pentru plata chiriei pînă la expirarea termenului contractelor de locațiune, iar în această parte hotărîrea nu poate fi menținută ca întemeiată.

Cît privesc cerințele intimatului cu privire la rezilierea contractelor de locațiune și evacuarea din încăperile ocupate, Colegiul le consideră neîntemeiate și care corect au fost respinse de către prima instanță ca neîntemeiate, pe motiv că recurenții nu se folosesc de încăperea închiriată de la 17 octombrie 2010. Mai mult, prin somațiile din 11.04.2011 contractele de locațiune au fost reziliate unilateral la inițiativa locatorului.

Astfel, reieșind din considerentele menționate și avînd în vedere faptul că circumstanțele pricinii au fost stabilite de către prima instanță și instanța de apel, însă normele de drept material au fost aplicate eronat și nu este necesară verificarea suplimentară a cărorva dovezi, Colegiul ajunge la concluzia de a admite recursul

declarat de SRL „Hi-Fi Sistem” și SRL „Casa Helios”, a casa integral decizia instanței de apel și parțial hotărîrea primei instanțe și a emite o nouă hotărîrea de admitere parțială a acțiunii, cu menținerea în rest a hotărîrii primei instanțe.

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

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de societatea cu răspundere limitată „Hi-Fi Sistem” și societatea cu răspundere limitată „Casa Helios”.

Se casează integral decizia Curții de Apel Bălți din 10 aprilie 2013 și parțial hotărîrea Judecătoriei Bălți din 26 noiembrie 2012, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de întreprinderea individuală „Grigorițchi” împotriva societății cu răspundere limitată „Hi-Fi Sistem” și societății cu răspundere limitată „Casa Helios” cu privire la încasarea datoriei la plata pentru locațiune, rezilierea contractelor de locațiune și evacuarea din încăperile ocupate, și se emite o hotărîre nouă prin care:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de întreprinderea individuală „Grigorițchi” împotriva societății cu răspundere limitată „Hi-Fi Sistem” și societății cu răspundere limitată „Casa Helios” cu privire la încasarea datoriei la plata pentru locațiune, rezilierea contractelor de locațiune și evacuarea din încăperile ocupate.

Se încasează de la societatea cu răspundere limitată „Hi-Fi Sistem” în folosul întreprinderii individuale „Grigorițchi” datoria pentru chirie în sumă de 1500 (una mie cinci sute) lei.

Se încasează de la societatea cu răspundere limitată „Casa Helios” în folosul întreprinderii individuale „Grigorițchi” datoria pentru chirie în sumă de 500 (cinci sute) lei.

Hotărîrea Judecătoriei Bălți din 26 noiembrie 2012 în partea respingerii cerințelor privind rezilierea contractelor de locațiune și evacuarea din încăperile ocupate, se menține.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,

judcătorul

Judecătorii

Iulia Sîrcu

Vera Macinskaia

Tamara Chișca-Doneva

Ion Vîlcov

Valentina Clevadî