

Dosarul nr. 2rac-94/22
2-16192925-01-2rac-27042022

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud. I. Țurcan)
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. R. Pulbere, D. Dulghieru, V. Sîrbu)

DECIZIE

05 octombrie 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Svetlana Filincova
Maria Ghervas
Iurie Bejenaru
Aliona Miron
Nina Vascan

examinând recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată
„Alternosfera”,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Alternosfera” împotriva Întreprinderii cu Capital Străin „Tower Group” Societate cu Răspundere Limitată cu privire la constatarea valabilității contractului de locațiune, constatarea faptului transmiterii bunului în locațiune, repararea prejudiciului material și moral, compensarea cheltuielilor de judecată

și cererea reconvențională depusă de Întreprinderea cu Capital Străin „Tower Group” Societate cu Răspundere Limitată împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Alternosfera” cu privire la rezoluțiunea contractului de locațiune, a acordului adițional și compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 08 decembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă:

La 12 septembrie 2016 Societatea cu Răspundere Limitată „Alternosfera” (în continuare SRL „Alternosfera”) a depus cerere de chemare în judecată împotriva Întreprinderii cu Capital Străin „Tower Group” Societate cu Răspundere Limitată (în continuare ÎCS „Tower Group” SRL) solicitând constatarea valabilității contractului de chirie a spațiului nelocativ nr. 2026 din 05 august 2016 încheiat între ÎCS „Tower Group” SRL și SRL „Alternosfera”, obligarea ÎCS „Tower Group” SRL de a încheia actul de primire-predare a spațiului comercial închiriat aferent contractului de chirie a spațiului nelocativ nr. 2026 din 05 august 2016 și încasarea cheltuielilor de judecată (f.d.4-7 vol. I).

În motivarea acțiunii, reclamanta a invocat că la data de 05 august 2016 a încheiat cu ÎCS „Tower Group” SRL contractul nr. 2026 privind locațiunea spațiului

nelocativ, obiectul contractului fiind închirierea spațiului comercial de 150 m.p. din cadrul Centrului Comercial „Atrium”. Scopul locațiunii spațiului a fost organizarea unui proiect comun cu ÎCS „Tower Group” SRL, prin care începând cu 26 august 2016, reclamanta s-a obligat să organizeze diverse expoziții, iar ÎCS „Tower Group” SRL urma să acorde spațiul necesar și să creeze condiții adecvate de lucru.

Reclamanta a menționat că, în baza proiectului comun asumat de către părți, plata pentru chirie a fost stabilită în mărime de 25 de lei din prețul biletului de intrare la expozițiile organizate. Deși, conform pct. 3.1.1. al contractului, ÎCS „Tower Group” SRL s-a obligat să transmită spațiul închiriat în termen de 3 zile, în baza actului de predare-primire, la multiplele solicitări de a fi semnat acest act de predare-primire, conducerea ÎCS „Tower Group” SRL a invocat diverse motive de amânare. Drept urmare, acest act de predare-primire a spațiului închiriat nu a fost semnat.

Reclamanta a precizat că, din momentul semnării contractului, avea acces liber în spațiul închiriat, deoarece ÎCS „Tower Group” SRL i-a oferit cheile de la spațiul închiriat, precum și serviciul pază a centrului comercial a fost informat să permită intrarea liberă.

La fel, reclamanta a specificat că, a amenajat suplimentar spațiul închiriat, precum și a efectuat unele lucrări de reparație în interior în sumă totală de 2800 de lei, care au fost efectuate nemijlocit de angajații pârâtei, iar suma de 2800 de lei a fost transmisă reprezentantului pârâtului, Svetlanei Eremina.

Reclamanta SRL „Alternosfera” a notat că la data de 09 august 2016 a încheiat cu pârâta un acord adițional la contractul nr. 2026 din 05 august 2016, prin care au stabilit că urmează să investească suplimentar suma de 60000 de lei pentru promovarea expoziției planificate. Banii respectivi urmau a fi utilizați pentru tipărirea și afișarea bilbordurilor, tipărirea flaielor și afișelor, promovarea publicității pe rețelele de socializare, în transporturi publice, precum și în stradă, prin intermediul curierilor. Astfel, la insistența ÎCS „Tower Group” SRL în baza ordinului din 11 august 2016 a fost transferată suma de 25820 de lei la contul acesteia, or pârâta a motivat că dispune de reduceri considerabile la partenerii săi și astfel o parte de lucrările menționate în acord vor fi executate de către ÎCS „Tower Group” SRL la prețuri mult mai avantajoase decât pe piață.

Reclamanta a afirmat că, în baza contractului nominalizat, a obținut autorizația nr. 902 din 10 august 2016 și a fost înregistrat aparatul de casă pentru desfășurarea activității în cadrul Centrului Comercial „Atrium”. Însă, din momentul transferării banilor în contul ÎCS „Tower Group” SRL, aceasta a început să dea dovadă de re-credință în executarea obligațiilor asumate. Astfel, o parte din banii transferați au fost utilizați în alte scopuri decât cele negociate din start, promovarea pe rețelele de socializare nu a fost efectuată, iar în transportul public, publicitatea a apărut doar parțial la 25 august 2016, deși, deschiderea expoziției a fost planificată la 26 august 2016. Prin urmare, din neglijența și nedorința executării obligațiilor de către ÎCS „Tower Group” SRL, deschiderea expoziției a fost compromisă, fiindu-i cauzat SRL „Alternosfera” un prejudiciu enorm.

Reclamanta a relatat că la multiplele scrisori adresate ÎCS „Tower Group” SRL, aceasta nu a reacționat, precum și a refuzat în continuare încheierea actului de predare-primire a spațiului închiriat de reclamantă, deși SRL „Alternosfera” își îndeplinea pe deplin angajamentele asumate. Astfel, la 06 septembrie 2016

reclamanta a transferat în contul ÎCS „Tower Group” SRL suma de 4300 de lei, cu titlu de plată pentru locațiunea spațiului, pentru luna august anul 2016.

Reclamanta a remarcat că la 09 septembrie 2016, reprezentanții ÎCS „Tower Group” SRL, fără anumite explicații și preîntâmpinări, au blocat ușile de la intrarea în spațiul închiriat de SRL „Alternosfera” prin instalarea unor lacăte noi, fiind blocate astfel și toate bunurile ce-i aparțin reclamantei. Iar, la solicitarea de a fi explicată situația creată, ÎCS „Tower Group” SRL s-a limitat doar la comunicarea în mod verbal că contractul nr. 2026 din 05 august 2016 nu a intrat în vigoare, deoarece nu a fost încheiat actul de predare-primire a încăperii, deși până la 09 septembrie 2016 pârâta nu a invocat pretenții aferente actului și anume ea este responsabilă de neîncheierea actului de predare-primire.

Mai mult, reclamanta a subliniat că din data semnării contractului de locațiune, avea acces liber în spațiul închiriat. Astfel, actul de predare-primire era mai mult o formalitate, decât o necesitate, iar nerespectarea obligației formale și anume semnarea actului de predare-primire nu e importantă, deși, transmiterea, de facto, a fost executată.

Pe parcursul examinării cauzei reclamanta SRL „Alternosfera” și-a concretizat acțiunea și în final a solicitat constatarea valabilității contractului de chirie a spațiului nelocativ nr. 2026 din 05 august 2016 încheiat între ÎCS „Tower Group” SRL și SRL „Alternosfera”, constatarea transmiterii de către ÎCS „Tower Group” SRL a gheretei nr. 2026 în folosință, conform contractului nr. 2026 din 05 august 2016, încasarea de la ÎCS „Tower Group” SRL în beneficiul SRL „Alternosfera” a sumei de 128197,27 de lei, cu titlu de prejudiciu cauzat, a sumei de 1180035,67 de lei, cu titlu de venit ratat pentru toată perioada de valabilitate a contractului nr. 2026 din data de 05 august 2016, a sumei de 200000 de lei, cu titlu de prejudiciu moral cauzat prin rezilierea ilegală a contractului nr. 2026 din 05 august 2016, încasarea taxei de stat și a tuturor cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererilor de concretizare, SRL „Alternosfera” reiterând circumstanțele din cererea de chemare în judecată depusă inițial, suplimentar a invocat că, la data de 08 septembrie 2016, reprezentanții ÎCS „Tower Group” SRL au invitat conducerea SRL „Alternosfera”, sub pretextul semnării actului de predare-primire a încăperii. Însă, în cadrul discuțiilor reprezentanții ÎCS „Tower Group” SRL au apelat telefonic directorul pârâtei, care a avertizat reclamanta despre obligația încheierii inițiale a unui act de îndeplinire a lucrărilor pentru suma avansată de 25820 de lei, în caz de neseemnare a unui astfel de act, va întreprinde măsurile necesare pentru blocarea expoziției. Însă, reclamanta examinând actul de îndeplinire a lucrărilor, a constatat că ÎCS „Tower Group” SRL a denaturat obligațiile asumate, menționând executarea doar a unei obligații, plata însă fiind indicată în mărime totală. Din aceste considerente, SRL „Alternosfera” a refuzat semnarea actului menționat, iar ÎCS „Tower Group” SRL a refuzat să prezinte spre semnare actul de predare-primire a încăperii. Ulterior, în aceeași zi, ÎCS „Tower Group” SRL deși a invitat repetat SRL „Alternosfera” pentru semnarea actului de predare-primire a încăperii, au prezentat spre semnare actul de îndeplinire a lucrărilor, prin urmare a refuzat repetat semnarea actului de îndeplinire a lucrărilor.

Reclamanta a declarat că, de facto a intrat în folosința spațiului închiriat, iar ÎCS „Tower Group” SRL nu a înaintat anumite pretenții până la data de 09 septembrie 2016. Iar, SRL „Alternosfera” a investit sume enorme în dezvoltarea și

promovarea acestui proiect, iar evacuarea ilegală, sub pretext formal i-a cauzat un prejudiciu considerabil.

Reclamanta SRL „Alternosfera” a notat că valabilitatea contractului de locațiune este probată și prin faptul că, în momentul semnării acordului adițional nr. 1 din 09 august 2016, ÎCS „Tower Group” SRL și-a asumat angajamentul de a mediatiza evenimentul. Iar, faptul transmiterii de către ÎCS „Tower Group” SRL, precum și faptul aflării SRL „Alternosfera” în perioada 05 august 2016-09 septembrie 2016 în spațiul închiriat nr. 2026, se confirmă prin: Actul de inventariere a bunurilor sale evacuate din ghereta nr. 2026 din 22 septembrie 2016, Actul de predare-primire a cheilor gheretei nr. 2026 din 22 septembrie 2016, instalarea utilajului și bunurile ce aparțin SRL „Alternosfera” în ghereta respectivă, actele ce confirmă desfășurarea activității în ghereta dată, efectuarea curățeniei zilnice a gheretei de către angajații ÎCS „Tower Group” SRL, înregistrările video, fotografii.

Referitor la cauzarea prejudiciului, reclamanta a indicat că a suportat un prejudiciu în mărime de 128197,27 de lei, fapt probat inclusiv prin analiza financiară, efectuată de Firma de Audit „Avega-Audit” SRL, pentru perioada 01 august 2016 - 30 septembrie 2016, prin care s-a stabilit că SRL „Alternosfera” a suportat un prejudiciu în mărime de 128197,27 de lei.

La fel, deoarece ÎCS „Tower Group” SRL nu avea niciun drept de a bloca desfășurarea expoziției și să declare nevalabil contractul nr. 2026 din 05 august 2016, precum și să evacueze reclamanta din încăperea deținută legal, a suportat și un prejudiciu sub formă de venit ratat în sumă de 1180035,67 de lei, calculat în dependență de perioada de valabilitate a contractului; raportul de vânzări a biletelor pentru perioada 26 august 2016 - 09 septembrie 2016; veniturile adiționale legate de desfășurarea expoziției; plata pentru chirie conform pct.4.1. al contractului de locațiune; cheltuieli pentru salariu și impozite; cheltuieli pentru serviciile comunale; adaos de 15% lunar, începând cu a doua lună, la sumele încasate.

Cu referire la prejudiciul moral, reclamanta a pretins că, prin acțiunile ÎCS „Tower Group” SRL a fost perturbată activitatea sa prosperă și în rezultatul acestor ilegalități, a fost prejudiciată grav reputația și imaginea întreprinderii. Astfel, prejudiciul moral și de imagine îl estimează la suma de 200000 de lei.

La 01 februarie 2017, ÎCS „Tower Group” SRL a depus acțiune reconvențională împotriva SRL „Alternosfera”, prin care a solicitat declararea ca fiind rezolvit, fără a produce efecte juridice, a contractului de chirie a spațiului nelocativ nr. 2026 din 05 august 2016 și acordului adițional nr. 1 din 09 august 2016 încheiate între ÎCS „Tower Group” SRL și SRL „Alternosfera” și încasarea cheltuielilor de judecată constituite din suma de 18000 de lei pentru asistență juridică și suma de 200 de lei cu titlu de taxă de stat (f.d.49-53 vol. II).

În motivarea cererii reconvenționale, reclamanta ÎCS „Tower Group” SRL a invocat că, la data de 05 august 2016 a încheiat cu SRL „Alternosfera” contractul de locațiune a spațiului nelocativ nr. 2026. Astfel, conform pct. 2.3. al contractului, s-a obligat să acorde SRL „Alternosfera” în locațiune 150 mp, în Centrul Comercial „Atrium”. În sensul pct. 2.4 al contractului nominalizat, scopul chiriei este organizarea expozițiilor. Pct. 4.1. al contractului prevede că, plata pentru chirie constituie 25 de lei pentru fiecare bilet vândut pentru intrare. În virtutea pct. 6.1 al contractului, contractul are putere juridică și intră în vigoare din momentul semnării actului de predare-primire.

Reclamanta a afirmat că, în temeiul pct. 3.1.1. al contractului nominalizat, s-a obligat să transmită spațiul comercial închiriat în termen de 3 zile, cu semnarea actului de primire predare. Însă, deși contractul a fost încheiat la data de 05 august 2016 și până la data de 09 august 2016 a fost disponibilă să transmită către SRL „Alternosfera” spațiul comercial și să semneze actul de predare-primire, SRL „Alternosfera” a ignorat recepționarea și semnarea actului de predare-primire a spațiului comercial în termen de 3 zile.

Reclamanta ÎCS „Tower Group” SRL a menționat că deoarece nu a fost semnat actul de predare-primire a spațiului închiriat, a considerat că acest contract de locațiune din 05 august 2016 nu produce efecte juridice pentru părți.

Reclamanta a notat că la data de 12 septembrie 2016 SRL „Alternosfera” a recepționat scrisoarea prin care a fost informată că contractul în litigiu nu se consideră încheiat fără a produce efecte juridice, astfel fiind rezolvit din considerentul că SRL „Alternosfera” nu execută esențial prevederile contractului, pentru ca actul juridic să producă efecte juridice.

Reclamanta a precizat că, nu neagă faptul că SRL „Alternosfera” a început să activeze abuziv fără să semneze actul de predare-primire, însă acest fapt nu face ca contractul de locațiune să producă efecte juridice, prin urmare, nu a început curgerea termenului contractului și nu a primit plata chiriei. Or, SRL „Alternosfera” nu a beneficiat de jure de spațiul comercial, or, recepționarea urma să aibă loc prin semnarea actului de predare-primire, circumstanță care constituie o clauză esențială a contractului, deoarece din data semnării acestui act, contractul își începe acțiunea. Neexecutarea contractului de către SRL „Alternosfera”, exprimat prin ignorarea semnării actului de predare-primire, este o acțiune intenționată, circumstanță probată prin faptul că SRL „Alternosfera” a început să activeze și să folosească abuziv spațiul necomercial, fără ca contractul să producă efecte juridice de drept, fiind depusă în acest sens o plângere către organele de drept.

Reclamanta ÎCS „Tower Group” SRL a susținut că, prevederile acordului adițional nr. 1 din 09 august 2016 la contractul nr. 2026 din 05 august 2016 nu au fost executate pe deplin de către SRL „Alternosfera”, or, suma inițială necesară spre achitare pentru serviciile de promovare și media constituia 35200 de lei, însă SRL „Alternosfera” a transferat doar suma 25820 de lei. Potrivit acordului adițional, SRL „Alternosfera” s-a obligat să achite 60000 de lei pentru campania media, din perioada 26 august 2016 - 26 martie 2017. Astfel, pentru perioada menționată au fost încheiate și achitate toate contractele necesare pentru publicitatea și mediatizarea expoziției, care conform prevederilor acordului încep la 26 august 2016.

Prin încheierea protocolară din 24 ianuarie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, s-a scutit SRL „Alternosfera” de la plata taxei de stat neachitate.

Prin hotărârea din 27 aprilie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru s-au respins ca fiind neîntemeiate cererea de chemare în judecată înaintată de către SRL „Alternosfera” împotriva ÎCS „Tower Group” SRL cu privire la constatarea valabilității contractului de locațiune a spațiului nelocativ, constatarea transmiterii de-facto a spațiului locativ în locațiune, încasarea echivalentului bănesc al prejudiciului material și moral, încasarea cheltuielilor de judecată și cererea reconvențională înaintată de către ÎCS „Tower Group” SRL împotriva SRL

„Alternosfera” cu privire la rezoluțiunea contractului de locațiune și încasarea cheltuielilor de judecată (f.d.136 vol. II).

Prin decizia din 27 martie 2018 a Curții de Apel Chișinău s-a respins apelul declarat de SRL „Alternosfera” și s-a menținut hotărârea din 27 aprilie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru (f.d.20 vol. III).

Prin decizia suplimentară din 15 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău s-a admis cererea ÎCS „Tower Group” SRL de emitere a unei decizii suplimentare; s-a respins apelul și recursul declarate de ÎCS „Tower Group” SRL și s-au menținut hotărârea din 27 aprilie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru și încheierea protocolară din 24 ianuarie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru (f.d.39 vol. III).

Prin încheierea din 14 noiembrie 2018 a Curții Supreme de Justiție s-a declarat inadmisibil recursul înaintat de SRL „Alternosfera” (f.d.140-149 vol. III).

Prin încheierea din 25 ianuarie 2021 a Curții de Apel Chișinău s-a admis cererea de revizuire depusă de SRL „Alternosfera” și s-a casat decizia din 27 martie 2018 a Curții de Apel Chișinău și decizia suplimentară din 15 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău, fiind dispusă rejudecarea cauzei în ordine de apel (f.d.155-161 vol. IV).

Prin decizia din 08 decembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău s-au respins ca fiind neîntemeiate apelurile declarate de SRL „Alternosfera” și SRL „Tower Group” și s-a menținut hotărârea din 27 aprilie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru și încheierea protocolară din 24 ianuarie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru (f.d.110 vol. V).

La data de 04 aprilie 2022 SRL „Alternosfera” a depus cerere de recurs împotriva deciziei din 08 decembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, iar la 02 iunie 2022 a depus cerere de recurs suplimentară, prin care a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a cererii de chemare în judecată depuse de SRL „Alternosfera” și respingerea din alte temeiuri decât cele invocate a cererii reconvenționale depuse de ÎCS „Tower Group” SRL, cu încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea recursului SRL „Alternosfera” a invocat că, decizia emisă de instanța de apel, în totalitate contravine practicii judiciare privind examinarea litigiilor privind rezoluțiunea contractului, iar instanța de apel și-a depășit atribuțiile în privința interpretării condițiilor contractuale, a ignorat condițiile contractului în litigiu și anume pct. 5.2., care reglementează caracterul obligatoriu al soluționării prealabile a litigiilor. La fel, instanța de apel a ignorat faptul că scrisoarea de declarație a rezoluțiunii contractului este semnată de o persoană neîmpuțernită.

Recurenta a invocat că instanțele judecătorești în totalitate au ignorat confirmările din referința depusă de ÎCS „Tower Group” SRL, precum că termenul de executare a obligațiilor din acordul adițional nr. 1 din data de 09 august 2016 la contractul de chirie nr. 2026, începe din 26 august 2016. Însă, în perioada de până la declararea rezoluțiunii contractului nr. 2026 din 05 august 2016, expoziția a fost blocată de către ÎCS „Tower Group” SRL, care nu și-a respectat obligațiunile contractuale, prin ce i-au fost încălcate drepturile.

Recurenta a notat că instanțele ierarhic inferioare au ignorat că, la materialele cauzei nu a fost anexată nicio factură, act de îndeplinire a lucrărilor (serviciilor) din partea ÎCS „Tower Group” SRL indicate în pct. 2 al acordului adițional nr. 1 din data de 09 august 2016 la contractul de chirie nr. 2026. Or, ÎCS „Tower Group” SRL nu a prezentat niciun act semnat, cel puțin unipersonal, privind primirea-predarea

încăperii nr.2026, în conformitate cu pct.3.1.1. al contractului. La fel, au fost ignorate circumstanțele și faptele privind obligațiunile reciproce ale părților contractuale, constatate în procesul penal, și anume faptul că, la momentul declarării rezoluțiunii contractului, părțile nu au fost repuse în poziție inițială, iar ca rezultat al încetării/rezoluțiunii contractuale ÎCS „Tower Group” SRL nu a restituit suma de 25820 de lei, încasată conform acordului adițional nr. 1 din 09 august 2016.

Recurenta SRL „Alternosfera” a invocat că la examinarea cauzei au fost încălcate normele de drept material, prin neaplicarea legii care trebuia să fie aplicată, interpretarea în mod eronat a legii și aplicarea în mod eronat a analogiei legii sau analogiei dreptului. Instanța de apel a refuzat să analizeze probele anexate la materialele cauzei, efectuând o constatare și a dat o interpretare unipersonală contractului și acordului adițional, care vine în contradicție cu constatările instanței de judecată în cauza penală.

Recurenta a opinat că, nici prima instanță, nici instanța de apel nu au examinat și nu s-au expus asupra neexecutării obligațiilor contractuale de către ÎCS „Tower Group” SRL, or, expoziția a fost blocată de aceasta în perioada 09 septembrie 2016 - 13 septembrie 2016. Astfel, instanțele ierarhic inferioare nu s-au expus dacă constituie o încălcare a contractului, blocarea expoziției și limitarea accesului în încăperea. Or, până a înainta rezoluțiunea, ÎCS „Tower Group” SRL a încălcat condițiile contractuale și a limitat accesul la încăperea închiriată, cauzându-i astfel prejudicii SRL „Alternosfera”.

Recurenta a specificat că instanțele nu au examinat litigiul prin prisma încălcării drepturilor contractuale în perioada de până la blocarea accesului în încăperea și până la înaintarea notificării de rezoluțiune, deși ÎCS „Tower Group” SRL este responsabilă de neexecutarea contractului de locațiune nr. 2026, care nu și-a executat obligațiile asumate, inclusiv prin acordul adițional din 09 august 2016.

Recurenta a remarcat că instanța de apel a omis să analizeze acțiunile ÎCS „Tower Group” SRL și să constate dacă a avut loc sau nu o executare corespunzătoare din partea acesteia și dacă au fost întrunite condițiile de a solicita rezoluțiunea unilaterală. La fel, instanța de apel nu a dat apreciere lipsei probelor privind utilizarea sumelor bănești pentru activități promoționale pentru deschiderea expoziției.

Recurenta SRL „Alternosfera” a menționat că deși instanțele ierarhic inferioare au dispus respingerea cererii reconvenționale cu privire la declararea rezoluțiunii contractului, nu s-au expus dacă sunt fondate temeiurile de rezoluțiune invocate de ÎCS „Tower Group” SRL sau dacă sunt întrunite condițiile de rezoluțiune și respectată procedura de desfacere a contractului.

Recurenta invocă că la data de 11 august 2016 a transferat în contul ÎCS „Tower Group” SRL suma de 25820 de lei, care a fost recepționată de către aceasta și care până în prezent nu a fost restituită recurtenței. Prin urmare, nu este clar din ce motiv ÎCS „Tower Group” SRL nu a recunoscut valabilitatea contractului, atât timp, cât a recepționat suma de 25820 de lei și a utilizat-o pentru promovarea proiectului comun.

Recurenta SRL „Alternosfera” a relatat că nu a susținut niciodată rezoluțiunea contractului de arendă. Din contra, la data de 14 septembrie 2016 în adresa ÎCS „Tower Group” SRL a fost expediată o scrisoare oficială, prin care și-a exprimat refuzul de a rezilia contractul. Prin urmare, ÎCS „Tower Group” SRL urma să se

adreseze în instanța de judecată și să prezinte probe precum că există o neexecutare a contractului. Or, în cazul rezilierii unilaterale, în situația când cealaltă parte își exprimă dezacordul, neexecutarea trebuie să fie confirmată printr-un act judecătoresc.

Recurenta a opinat că, în situația în care, există condițiile contractuale și ale acordului adițional, expres și clar stabilite, instanța de judecată nu este în drept de a interveni în interpretarea condițiilor contractuale, or, condițiile contractuale nu au fost contestate, nu s-a solicitat interpretarea lor și sunt formulate clar și confirmate în scris de ambele părți. Or, nici una dintre părți nu a invocat neclarități asupra tălmăcirii contractului, iar părțile, atât în formă scrisă, prin referință, cât și verbal, în procesul de judecată, au confirmat că termenul de executare a obligațiilor financiare, conform acordului adițional, încep din 26 august 2016.

La data de 28 aprilie 2022 Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa intimătei ÎCS „Tower Group” SRL copia recursului declarat de SRL „Alternosfera” (f.d.193 vol. V,) care a fost recepționată de către intimată la 03 mai 2022, conform avizului de recepție (f.d.194 vol. V). Iar, la data de 03 iunie 2022 în adresa ÎCS „Tower Group” SRL a fost expediată cererea de recurs suplimentară (f.d.207 vol. V), care a fost recepționată de intimată la 09 iunie 2022, conform avizului de recepție (f.d.208 vol. V).

La 23 mai 2022, prin intermediul poștei electronice ÎCS „Tower Group” SRL, reprezentată de avocatul Andrei Habravan, a depus referință la cererea de recurs, exprimând poziția în favoarea respingerii recursului ca fiind nefondat (f.d.195 vol. V), iar la 13 iunie 2022, prin intermediul poștei electronice ÎCS „Tower Group” SRL, reprezentată de avocatul Andrei Habravan a depus referință la cererea de recurs suplimentară, exprimând poziția în favoarea respingerii recursului sau declarării recursului suplimentar ca fiind inadmisibil (f.d.209 vol. V),

În conformitate cu prevederile 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.

Decizia instanței de apel a fost adoptată la 08 decembrie 2021, deși expedierea copiei deciziei integrale a instanței de apel către părți a fost efectuată la 18 februarie 2022, conform scrisorii de expediere (f.d.124 vol. V), la materialele cauzei lipsește confirmarea recepționării acesteia.

Astfel, recursul este declarat de SRL „Alternosfera” la 04 aprilie 2022 în termen.

În conformitate cu art. 441 din Codul de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

Prin încheierea din 22 iunie 2022 a Curții Supreme de Justiție s-a considerat admisibil recursul declarat de SRL „Alternosfera” împotriva deciziei din 08 decembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău și s-a transmis Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție pentru a fi examinat în fond (f.d.215 vol. V).

În conformitate cu 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.

Iar, conform cu art. 444 din Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Verificând legalitatea deciziei instanței de apel contestate, prin prisma argumentelor invocate și a materialelor din dosar, coroborate cu normele de drept material și procedural aplicabile la soluționarea litigiului dedus judecătii, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că recursul declarat de SRL „Alternosfera” urmează a fi admis, decizia instanței de apel casată integral cu trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată, din următoarele considerente.

În conformitate cu articolul 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită cauza spre rejudecare în instanța de apel o singură dată dacă eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

Din perspectiva prevederilor art. 432 alin. (1) din Codul de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

În conformitate cu art. 432 alin. (4) din Codul de procedură civilă, 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.

Pornind de la faptul că în sistemul legislației procesuale, instanța de judecată este obligată să soluționeze procesul limitându-se la obiectul acestui în sensul formulat prin acțiune și, după caz, concretizat de către partea reclamantă, subsecvent, instanța de recurs se află în situația de a verifica dacă la caz a fost îndeplinită condiția unei examinări efective de către instanța de judecată și dacă aceasta a oferit un răspuns specific și explicit mijloacelor hotărâtoare pentru rezultatul procesului, a examinat toate pretențiile și argumentele înaintate (a se vedea, în contrast, *Lebedinschi vs Moldova*, 16 iunie 2015, parag. 31, 35 – 36; *Nichifor vs Moldova*, 20 septembrie 2016, parag. 29 – 31).

Inițial, Colegiul reține că, pentru a verifica legalitatea deciziei contestate, fără a administra noi dovezi, va relata esența litigiului dedus judecătii.

Conform materialelor cauzei, instanța de recurs reține că la data de 05 august 2016, între ÎCS „Tower Group” SRL, în calitate de locator și SRL „Alternosfera”, în calitate de locatar, a fost încheiat contractul nr. 2026 privind locațiunea spațiului nelocativ, prin care locatorul transmite, iar locatarul primește în posesie și folosință bunul imobil, cu suprafața de 150 mp, dintre care 145 mp-sala de expoziție și 5 mp-spațiul comercial, aflat în Centru Comercial „Atrium” (f.d.9-13 vol. I).

Potrivit prevederilor pct. 3.1.1. al aceluiași contract, spațiul urma a fi transmis în termen de 3 zile de la semnarea contractului, iar predarea urma a fi realizată prin semnarea actului de primire-predare.

Pct.6.1. din contractul nominalizat prevede că, contractul intră în vigoare din momentul semnării actului de primire-predare (parte componentă a contractului) și acționează pe parcursul unui an (f.d.12 vol. I).

Instanța de recurs relevă că la data de 09 august 2016 între ÎCS „Tower Group” SRL și SRL „Alternosfera” a fost încheiat acordul adițional nr.1 la contractul nr. 2026 din 05 august 2016, prin care locatarul s-a obligat să cheltuie suma de 60000 de lei pentru publicitatea proiectului expoziției, începând cu 26 august 2016 până la 26 martie 2017 (f.d.14 vol. I). Iar, conform pct. 5 și pct.6 din acordul menționat, prezentul acord adițional este parte componentă a contractului și intră în vigoare din momentul semnării până la data de 26 martie 2017 (f.d.14 vol. I).

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că prin pretenția din 27 august 2016 expediată de către SRL „Alternosfera” în adresa ÎCS „Tower Group” SRL, prima a solicitat explicații referitor la situația creată vizavi de obligațiile asumate în raport cu expoziția ce urma să aibă loc, solicitând compensarea prejudiciului (f.d.16-21 vol. I). Iar, ulterior prin pretențiile din 01 septembrie 2016 și 06 septembrie 2016 SRL „Alternosfera” a pretind noi explicații referitor la situația creată vizavi de obligațiile asumate în raport cu expoziția ce urma să aibă loc.

Ulterior, prin solicitarea din 08 septembrie 2016, SRL „Alternosfera” a pretins transmiterea de către ÎCS „Tower Group” SRL, în termen de 24 de ore, a actului de primire-predare a încăperii nr. 2026, transmisă de facto, SRL „Alternosfera”, în baza contractului nr. 2026 din 05 august 2016 (f.d.33-34 vol. I).

Totodată, instanța de recurs menționează că prin scrisoarea din 08 septembrie 2016 ÎCS „Tower Group” SRL a informat SRL „Alternosfera” că ținând cont de faptul că nu a fost semnat actul de predare-primire a spațiului închiriat, contractul de locațiune nr. 2026 din 05 august 2016 nu se consideră încheiat și nu produce efecte juridice (f.d.57 vol. I).

La 12 septembrie 2016 SRL „Alternosfera” a depus cerere de chemare în judecată împotriva ÎCS „Tower Group” SRL și pe parcursul examinării cauzei concretizându-și acțiunea a solicitat constatarea valabilității contractului de chirie a spațiului nelocativ nr. 2026 din 05 august 2016 încheiat între ÎCS „Tower Group” SRL și SRL „Alternosfera”, constatarea transmiterii de către ÎCS „Tower Group” SRL a gheretei nr. 2026 în folosință, conform contractului nr. 2026 din 05 august 2016, încasarea de la ÎCS „Tower Group” SRL în beneficiul SRL „Alternosfera” a sumei de 128197,27 de lei, cu titlu de prejudiciu cauzat, a sumei de 1180035,67 de lei, cu titlu de venit ratat pentru toată perioada de valabilitate a contractului nr. 2026 din 05 august 2016, a sumei de 200000 de lei, cu titlu de prejudiciu moral cauzat prin rezilierea ilegală a contractului nr. 2026 din 05 august 2016, și încasarea taxei de stat și a tuturor cheltuielilor de judecată.

La 01 februarie 2017, ÎCS „Tower Group” SRL a depus acțiune reconvențională împotriva SRL „Alternosfera”, prin care a solicitat declararea ca fiind rezolvit, fără a produce efecte juridice, a contractului de chirie a spațiului nelocativ nr. 2026 din 05 august 2016 și acordului adițional nr. 1 din 09 august 2016 încheiate între ÎCS „Tower Group” SRL și SRL „Alternosfera” și încasarea cheltuielilor de judecată constituite din suma de 18000 de lei pentru asistență juridică și suma de 200 de lei cu titlu de taxă de stat (f.d.49-53 vol. II).

Prima instanță judecând cauza, prin hotărârea din 27 aprilie 2017, a respins ca fiind neîntemeiate cererea de chemare în judecată depusă de către SRL „Alternosfera” și acțiunea reconvențională înaintată de ÎCS „Tower Group” SRL (f.d.136, 148-158 vol. III).

Drept urmare a admiterii cererii de revizuire și casării deciziilor pronunțate anterior în ordine de apel, instanța de apel rejudecând cauza, prin decizia din 08 decembrie 2021, a respins ca fiind neîntemeiate apelurile declarate de SRL „Alternosfera” și ÎCS „Tower Group” SRL și a menținut hotărârea din 27 aprilie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru și încheierea protocolară din 24 ianuarie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru (f.d.110-123 vol. V).

În consolidarea soluției adoptate, instanța de apel a reținut că, prima instanță corect a constatat că, nu este în drept să declare rezoluțiunea contractului, or, desființarea contractului ține exclusiv de voința părților contractului, care s-a realizat prin declarația ÎCS „Tower Group” SRL.

Instanța de apel a respins argumentele SRL „Alternosfera” cu referire la constatările din sentința din 16 decembrie 2019 a Judecătorei Chișinău, sediul Buiucani, pe motiv că aceasta se referă la latura juridico-penală a acțiunilor administratorului SRL „Alternosfera”, Alla Semionova și din conținutul acesteia nu se atestă circumstanțe noi, care demonstrează temeinicia acțiunii înaintate de SRL „Alternosfera”.

La fel, instanța de apel a reținut că din probele prezentate la materialele s-a stabilit cu certitudine că au fost întrunite condițiile pentru rezoluțiunea contractului de locațiune încheiat între părțile în litigiu, or SRL „Alternosfera” nu și-a executat în volum integral obligațiile asumate prin acordul adițional la contractul nr. 2026 din 05 august 2016, corespunzător, recepționând la 12 septembrie 2016 declarația de rezoluțiune a contractului de locațiune, SRL „Alternosfera” nu a contestat-o, contractul fiind rezoluționat de drept la data de 12 septembrie 2016.

Instanța de apel cu referire la pretenția reclamantei SRL „Alternosfera” privind repararea prejudiciului material, a reținut că, potrivit art.738 alin.(5) din Codul civil, după rezoluțiune, creditorul poate cere acoperirea prejudiciului produs prin neexecutarea contractului, cu excepția cazului când debitorului nu îi este imputabilă cauza rezoluțiunii.

La fel, instanța de apel a conchis că, reieșind din faptul că rezoluțiunea contractului de locațiune nr. 2026 din 05 august 2016 a fost generată de neonorarea obligațiilor contractuale din partea SRL „Alternosfera”, aceasta nu este în drept de a pretinde repararea prejudiciului material efectiv și venitul ratat în acest sens.

Instanța de recurs conchide, însă, că o astfel de soluție rezultă din nedeterminarea exactă a naturii juridice a litigiului, criteriu, care presupune prin sine lămurirea completă și certă a situației de fapt sub toate aspectele, or concluziile instanței de apel sunt bazate pe o apreciere unilaterală și arbitrară a materialului probator și aplicarea eronată a legislației, fapt ce vine în contradicție cu normele de drept procedural.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a reitiera că legislația procedural-civilă consacră principiul general după care orice hotărâre judecătorească trebuie să fie motivată și să reprezinte premisa pentru soluția din dispozitiv. Această dispoziție este dictată atât în interesul unei bune administrări a justiției și încrederii ce trebuie să inspire justițiabililor, cât și pentru a se da instanțelor superioare posibilitatea de a controla judecata primelor instanțe.

Pentru satisfacerea acestui principiu, judecătorii fondului sunt datori să arate motivele de fapt și de drept care au format convingerea lor, să enunțe cele constatate și dovezile care au determinat-o.

În acest sens, legiuitorul a investit apelul cu efect devolutiv, care presupune două limite raționale: *tantum devolutum quantum appellatum*, adică instanța de apel rejudecă în fapt și în drept, ceea ce apelantul a înțeles să atace din hotărârea primei instanțe, fiind o consecință a principiului disponibilității care guvernează procesul civil și *tantum devolutum quantum iudicatum*, unde instanța de apel, efectuează o nouă examinare în fond, dar și exercită controlul judiciar complet, în fapt și în drept, asupra ceea ce a hotărât prima instanță și din acest motiv instanța de apel, nu poate fi pusă în situația de a soluționa cereri, care nu au fost formulate în fața primei instanțe, adică cereri absolut noi, prin care să se invoce pretenții noi.

Reieșind din principiile dreptului procesual civil, Colegiul notează că, acțiunea civilă este ansamblul mijloacelor procesuale consacrate și garantate, pentru apărarea prin intermediul instanței de judecată în ordinea stabilită de lege a dreptului subiectiv prezumat încălcat sau prezumat contestat. Acțiunea civilă constă din trei elemente interdependente: obiectul, temeiul și părțile acțiunii.

La rândul său, obiectul acțiunii civile îl formează pretențiile reclamantului față de pârât, adresate instanței de judecată în scopul apărării propriilor drepturi și care reies din raportul material-litigios și în privința cărora instanța de judecată urmează să se expună prin hotărâre.

Prin urmare, instanței de judecată îi revine obligația de a determina raportul material-litigios dintre părți întru constatarea corectă a specificului obiectului acțiunii civile și temeiului acesteia. Or, reieșind din acestea, instanța de judecată urmează să stabilească obiectul probațiunii în cauza dedusă judecării, circumstanță care presupune în sine conturarea faptelor juridice, prin care se justifică pretențiile și obiecțiile părților, și fără de care este imposibilă soluționarea justă a litigiului.

Colegiul reiterează că, în virtutea art. 373 alin.(1) și (2) din Codul de procedură civilă, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță. În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

În jurisprudența CtEDO s-a menționat că, scopul articolului 6 § 1 CEDO este, *inter alia*, de a impune unei „instanțe judecătorești” obligația de a efectua o examinare adecvată ale afirmațiilor, argumentelor și probelor prezentate de către părți, fără a prejudicia aprecierea dată de instanță acestora sau relevanța acestora pentru hotărârea pe care o va adopta, având în vedere că nu este sarcina Curții să examineze dacă argumentele au fost examinate corespunzător (a se vedea *Mitrofan v. Moldova*, nr. 50054/07, § 48, hotărârea definitivă din 15 aprilie 2013, *Perez v. Franța* [MC], nr. 47287/99, § 80, CEDO 2004-I, și *Buzescu v. Romania*, nr. 61302/00, § 63, 24 mai 2005).

Motivarea unei hotărâri trebuie să fie clară și precisă, să se refere la probele administrate în cauză și să fie în concordanță cu acestea, să răspundă în fapt și în drept la toate aspectele incidente în cauză, să conducă în mod logic și convingător la

soluția din dispozitiv. Hotărârea instanței trebuie să cuprindă, ca o garanție a caracterului echitabil al procedurii judiciare și al respectării dreptului la apărare al părților, motivele de fapt și de drept care au format convingerea instanței, precum și cele pentru care s-au înlăturat cererile/apărările părților. Considerentele hotărârii, reprezentând explicitarea soluției din dispozitiv, sprijinul necesar al acestuia, fac corp comun cu dispozitivul și intră deopotrivă în autoritate de lucru judecat, raportat la părțile din dosar și obiectul cauzei. Obligatorietatea motivării hotărârilor judecătorești constituie o condiție a procesului echitabil.

În continuare, Colegiul notează că, deși, în virtutea art. 121 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului, această reglementare nu exclude obligația instanței de a aprecia probele prezentate.

Or, în temeiul art. 130 alin. (1), (3) și (4) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la relevanța, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei. Ca rezultat al aprecierii probelor, instanța judecătorească este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe și respingerea altor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele.

Având în vedere argumentul recurente SRL „Alternosfera” la acest capitol, instanța de recurs reține că instanța de apel nu a dat apreciere tuturor probelor existente la materialele cauzei și nu a examinat temeinicia acțiunilor cu care a fost sesizată instanța.

Instanța de recurs relevă că obiect al prezentului litigiu la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Alternosfera” îl constituie valabilitatea contractului de locațiune a spațiului nelocativ nr. 2026 din 05 august 2016, încheiat între ÎCS „Tower Group” SRL și SRL „Alternosfera”, iar a acțiunii reconvenționale înaintate de ÎCS „Tower Group” SRL - rezoluțiunea contractului nominalizat.

În acest context, instanța de recurs conchide că reieșind din specificul acțiunii deduse judecării la caz, și în scopul stabilirii temeiniciei sau netemeiniciei pretențiilor înaintate, era indispensabil, alături de cele constatate, de a verifica cerințele formulate prin prisma pretențiilor enunțate în prezentul litigiu în raport cu normele de drept invocate în cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Alternosfera” și acțiunea reconvențională înaintată de ÎCS „Tower Group” SRL.

Instanța de recurs reiterează că pretențiile reclamantului SRL „Alternosfera” vizează inclusiv constatarea valabilității contractului de locațiune nr. 2026 din 05 august 2016, însă Curtea de Apel Chișinău s-a limitat doar la examinarea temeiniciei rezoluțiunii contractului nominalizat.

Or, în virtutea art. 27 alin.(1) din Codul de procedură civilă, disponibilitatea în drepturi se afirmă în posibilitatea participanților la proces, în primul rând a părților, de a dispune liber de dreptul subiectiv material sau de interesul legitim supus

judecării, precum și de a dispune de drepturile procedurale, de a alege modalitatea și mijloacele procedurale de apărare.

Astfel, participanții la proces în sensul principiului dat sunt în drept de a-și alege modalitatea și mijloacele de apărare, iar instanța, în contextul normelor de drept, urmează să determine circumstanțele, care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei.

Subsecvent, instanța de recurs relevă că conform art. 7 alin. (1) din Codul civil, legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică și nici nu suprimă condițiile de constituire a unei situații juridice constituite anterior, nici condițiile de stingere a unei situații juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică și nu desființează efectele deja produse ale unei situații juridice stinse sau în curs de realizare.

Potrivit art. 875 din Codul civil, în vigoare la data semnării contractului de locațiune a spațiului nelocativ nr. 2026 din 05 august 2016, încheiat între ÎCS „Tower Group” SRL și SRL „Alternosfera”, 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.

Colegiul reține că potrivit art. 733 din Codul civil, în vigoare la data semnării contractului de locațiune a spațiului nelocativ nr. 2026 din 05 august 2016, încheiat între ÎCS „Tower Group” SRL și SRL „Alternosfera”, contractul nu poate fi altfel rezolvit, reziliat sau revocat decât în temeiuri prevăzute de lege sau prin acordul părților.

În conformitate cu art. 735 din Codul civil, în vigoare la data semnării contractului de locațiune a spațiului nelocativ nr. 2026 din 05 august 2016 încheiat între ÎCS „Tower Group” SRL și SRL „Alternosfera”, o parte poate rezolvi contractul dacă există o neexecutare esențială din partea celeilalte părți. Pentru determinarea neexecutării esențiale, în special, se iau în considerare următoarele circumstanțe: 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; executarea întocmai a obligațiilor ține de esența contractului; neexecutarea este intenționată sau din culpă gravă; neexecutarea dă temei creditorului să presupună că nu poate conta pe executarea în viitor a contractului.

Prin urmare, instanța de recurs relevă că legiuitorul prin prevederile legale citate supra a stabilit că, creditorul are dreptul de rezoluțiune a contractului în cazul în care debitorul nu execută obligația în mod corespunzător sau în termenul stabilit, cu condiția că neexecutarea este esențială.

Respectiv, pentru ca declarația de rezoluțiune să producă efecte juridice este necesar să se întrunească următoarele condiții: a) una din părțile contractului nu și-a executat obligația contractuală, unde prin neexecutare trebuie să înțelegem orice încălcare a obligațiilor contractuale, inclusiv executarea necorespunzătoare sau cu întârziere b) neexecutarea este esențială.

Astfel, instanța de apel a omis să stabilească dacă neexecutarea de către SRL „Alternosfera” este esențială sau nu, reieșind din circumstanțele concrete ale cazului, ținând cont de interesele patrimoniale și nepatrimoniale pe care le are creditorul în

executarea corespunzătoare a obligației, de gradul de vinovăție al debitorului și de alte circumstanțe relevante. Mai mult, prevederile alin. (2) art.735 din Codul civil, în vigoare la data semnării contractului de locațiune a spațiului nelocativ nr. 2026 din 05 august 2016, încheiat între ÎCS „Tower Group” SRL și SRL „Alternosfera” stabilesc exhaustiv circumstanțele în dependență de care se va determina dacă neexecutarea este esențială sau nu.

Ținând cont de circumstanțele cauzei, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție relevă că este neîntemeiată concluzia instanței de apel precum că s-a stabilit cu certitudine că au fost întrunite condițiile pentru rezoluțiunea contractului de locațiune, pe motiv că SRL „Alternosfera” nu și-a executat în volum integral obligațiile asumate prin acordul adițional la contractul nr. 2026 din 05 august 2016, și anume pentru neachitarea sumelor pentru serviciile de publicitate și marketing până la data de 26 august 2016, dar și că rezoluțiunea contractului prezintă o opțiune a părților.

Or, din conținutul declarației de rezoluțiune a contractului de locațiune expediată de către ÎCS „Tower Group” SRL, recepționată la 12 septembrie 2016 de către recurenta SRL „Alternosfera”, rezultă că, această a fost determinată, în esență, de neexecutarea pct.3.1.1. și pct. 6.1. din contractul încheiat la 05 august 2016, adică ne semnarea actului de primire-predare în termen de 3 zile de la semnarea contractului.

În acest context, Colegiul lărgit relevă că instanța de apel urma să examineze temeinicia rezoluțiunii contractului de locațiune nu doar prin prisma neexecutării de către SRL „Alternosfera” a obligațiilor asumate prin acordul adițional încheiat la data de 09 august 2016, ci și în baza temeiului invocat de ÎCS „Tower Group” SRL în declarația de rezoluțiune, privind ne semnarea actului de predare primire a spațiului închiriat.

În altă ordine de idei, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție notează că, instanța de apel în cazul verificării respectării condițiilor de rezoluțiune unilaterală, a stabilit neexecutarea integrală a obligațiilor doar de către SRL „Alternosfera”, însă instanța de apel a omis să dea apreciere executării obligațiilor contractuale asumate din perspectiva ambelor părți ale contractului. Or, SRL „Alternosfera” de asemenea a invocat neexecutarea obligațiilor asumate de ÎCS „Tower Group” SRL prin contractul nr. 2026 din 05 august 2016 și a acordului adițional încheiat la 09 august 2016, și anume prin blocarea expoziției și limitarea accesului în încăperea închiriată în perioada 09 septembrie 2016 -13 septembrie 2016.

La fel, instanța de recurs conchide că au rămas fără apreciere din partea instanțelor ierarhic inferioare argumentele SRL „Alternosfera” precum că, la materialele cauzei nu a fost anexată nicio factură, act de îndeplinire a lucrărilor (serviciilor) din partea ÎCS „Tower Group” SRL indicate în pct. 2 al acordului adițional nr. 1 din data de 09 august 2016 la contractul de chirie nr. 2026, iar ÎCS „Tower Group” SRL nu a prezentat niciun act semnat, cel puțin unipersonal, privind primirea-predarea încăperii nr.2026, în conformitate cu pct.3.1.1. al contractului.

La acest capitol, Colegiul reține argumentele recurente precum că instanța de apel nu s-a pronunțat asupra faptului dacă sunt sau nu întrunite condițiile de rezoluțiune, dacă sunt justificate temeiurile, or, instanța s-a limitat a constata că aceasta ține de voința părților contractului.

Având în vedere efectele rezoluției în virtutea art. 738 din Codul civil, precum și condițiile ce determină acoperirea prejudiciului, Colegiul lărgit accentuează că, implicit era necesar de a verifica executarea obligațiilor asumate de ambele părți.

Or, conform art. 738 alin. (5) din Codul civil, în vigoare la data semnării contractului de locațiune a spațiului nelocativ nr. 2026 din 05 august 2016, încheiat între ÎCS „Tower Group” SRL și SRL „Alternosfera”, după rezoluțiune, creditorul poate cere acoperirea prejudiciului produs prin neexecutarea contractului, cu excepția cazului când debitorului nu îi este imputabilă cauza rezoluției.

De asemenea, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție relevă că instanța de apel a respins argumentele SRL „Alternosfera” cu referire la constatările din sentința din 16 decembrie 2019 a Judecătorei Chișinău, sediul Buiucani, pe motiv că aceasta se referă la latura juridico-penală a acțiunilor administratorului SRL „Alternosfera”, Alla Semionova și din conținutul acesteia nu se atestă circumstanțe noi, care demonstrează temeinicia acțiunii înaintate de SRL „Alternosfera”.

Astfel, în motivarea soluției adoptate, instanța de apel a indicat că, nu poate pune la baza admiterii cererii de apel depuse de SRL „Alternosfera”, declarațiile martorilor Vitalie Toma, Alexandr Kilovatâi și Svetlana Eriomina, date în cadrul procesului penal și care au confirmat că după semnarea contractului, au predat cheile spațiului nelocativ nr. 2026 et. II al Centrului Comercial „Atrium” locatarului – directorului SRL „Alternosfera”, Alla Semionova, în vederea pregătirii spațiului pentru deschiderea expoziției, deoarece, prin prisma art. 122 alin. (1) din Codul de procedură civilă, declarațiile martorilor, care au servit la adoptarea sentinței din 16 decembrie 2019 a Judecătorei Chișinău, sediul Buiucani, nu pot reprezenta probe care să demonstreze valabilitatea contractului de locațiune, odată ce înscrisurile prezentate atestă contrariu.

Prin urmare, instanța de recurs constată că Curtea de Apel Chișinău nu a examinat și nu a analizat argumentele prezentate de SRL „Alternosfera”, prin prisma faptelor stabilite prin sentința din 16 decembrie 2019 a Judecătorei Chișinău, sediul Buiucani.

Sub acest aspect, Colegiul reiterează că, prin sentința din 16 decembrie 2019 a Judecătorei Chișinău, sediul Buiucani, Alla Semionova, administratorul SRL „Alternosfera”, învinuită în baza art. 352 alin.(1) Cod penal, a fost achitată, pe motiv că fapta ei nu întrunește elementele infracțiunii, fiind considerată reabilitată (f.d.21-62 vol. IV). Aici este de remarcat că, prin rechizitoriul cauzei, Alla Semionova, era învinuită de faptul că, având funcția de director al SRL „Alternosfera” [...], samavolnic a desfășurat activitate comercială și a ocupat ilegal spațiul comercial nr. 2026 din Centrul Comercial „Atrium”, care aparține ÎCS „Tower Group” SRL [...] (f.d.21-22 vol. IV).

În conformitate cu art. 123 alin. (3) din Codul de procedură civilă, sentința pronunțată de instanța judecătorească într-o cauză penală, rămasă irevocabilă, este obligatorie pentru instanța chemată să se pronunțe asupra efectelor juridice civile ale actelor persoanei împotriva căreia s-a pronunțat sentința numai dacă aceste acte au avut loc și numai în măsura în care au fost săvârșite de persoana în cauză.

Prin urmare, ținând cont de normele legale precitate, instanța de recurs relevă că instanța ierarhic inferioară urma să dea apreciere faptelor stabilite prin sentința

din 16 decembrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani, deoarece aceasta este obligatorie pentru instanță prin prisma art. 123 alin. (3) din Codul de procedură civilă.

De altfel, instanța de apel eronat a constatat că, declarațiile martorilor Vitalie Toma, Alexandr Kilovatâi și Svetlana Eriomina, date în cadrul procesului penal nu pot reprezenta probe care să demonstreze valabilitatea contractului de locațiune, deoarece din sentința din 16 decembrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani nu se atestă circumstanțe noi în prezenta cauză.

Or, circumstanțele constatate în cadrul dosarului penal au fost considerate a fi esențiale cauzei civile, care ar influența soluția la caz și au servit ca temei de admitere a cererii de revizuire în prezenta cauză civilă și casarea deciziei din 27 martie 2018 și a deciziei suplimentare din 15 mai 2018, pronunțate anterior în ordine de apel, cu reținerea cauzei spre rejudecare în apel, aspect reflectat în încheierea din 25 ianuarie 2021 a Curții de Apel Chișinău (f.d.155-161 vol. IV). Prin urmare, instanța de apel investită cu soluționarea prezentei cauze după admiterea cererii de revizuire, în ordine de apel a admis constatări contradictorii cu cele stabilite prin încheierea din 25 ianuarie 2021 a Curții de Apel Chișinău.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție notează că instanța de revizuire în încheierea din 25 ianuarie 2021 a Curții de Apel Chișinău, de admitere a cererii de revizuire, a menționat în mod expres că circumstanțele constatate în cadrul dosarului penal intentat în privința administratorului SRL „Alternosfera”, Alla Semionova, pe faptul că samavolnic a desfășurat activitate comercială și a ocupat ilegal spațiul comercial nr. 2026 din Centrul Comercial „Atrium”, care aparține ÎCS „Tower Group” SRL, sunt esențiale prezentei cauze civile și influențează soluția adoptată pe caz, în special circumstanțele ce vizează achitarea sumei prevăzute în acordul adițional nr. 1 la contractul din 05 august 2016, circumstanțe ce, în opinia instanței de revizuire, urmau a fi analizate și apreciate în cadrul judecării cauzei în ordine de apel (f.d.161 vol. IV).

În circumstanțele reținute supra, instanța de recurs conchide că instanța de apel urma să dea apreciere dacă circumstanțele ce vizează achitarea sumei prevăzute în acordul adițional nr. 1 la contractul de locațiune din 05 august 2016 confirmă valabilitatea contractului nominalizat, însă a omis să facă acest lucru, limitându-se să indice doar că sentința din 16 decembrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani nu atestă circumstanțe noi în prezenta cauză.

Or, constatarea temeiului de revizuire prevăzut de art. 449 lit. b) din Codul de procedură civilă, și anume faptul dacă au devenit cunoscute unele circumstanțe sau fapte esențiale ale cauzei care nu au fost și nu au putut fi cunoscute revizuientului, dacă acesta dovedește că a întreprins toate măsurile pentru a afla circumstanțele și faptele esențiale în timpul judecării anterioare a cauzei, ține de competența instanței de revizuire, care s-a expus prin încheierea din 25 ianuarie 2021 a Curții de Apel Chișinău, că aceste circumstanțe se atestă în cauza respectivă.

Prin urmare, având în vedere considerentele instanței de revizuire ce au determinat admiterea revizuirii în prezenta cauză civilă, care se axează pe constatările efectuate în cadrul dosarului penal, instanța de apel urma să dea apreciere faptelor stabilite prin sentința din 16 decembrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani, ținând cont de relevanța lor la soluționarea corectă și

obiectivă a litigiului, prin prisma prevederilor art. 123 din Codul de procedură civilă.

De altfel, instanța de apel a omis să de-a apreciere faptului că în motivarea soluției adoptate prin sentința nominalizată s-a constatat faptul că contractul nr. 2026 încheiat la 05 august 2016 între SRL „Alternosfera” și ÎCS „Tower Group” SRL a fost unul valabil și a produs efecte juridice până la data rezoluțiunii acestuia în mod unilateral de către ÎCS „Tower Group” SRL la data de 12 septembrie 2016, constatare reținută și în decizia din 10 iunie 2020 a Colegiului penal al Curții de Apel Chișinău (f.d.93 vol. IV).

La fel, nu este justificată concluzia instanței de apel precum că, recepționând la 12 septembrie 2016 declarația de rezoluțiune a contractului de locațiune, SRL „Alternosfera” nu a contestat-o și nici nu a solicitat instanței de judecată să constate această declarație ca fiind lipsită de efecte juridice, contractul fiind rezoluționat, de drept, la data de 12 septembrie 2016.

Or, din materialele cauzei rezultă cu certitudine că la data de 28 aprilie 2017 SRL „Alternosfera” a depus în instanța de judecată cerere de chemare în judecată împotriva ÎCS „Tower Group” SRL cu privire la constatarea ilegalității declarației de rezoluțiune a contractului de locațiune nr. 2026 din 05 august 2016 încheiat între ÎCS „Tower Group” SRL și SRL „Alternosfera” (f.d.177-182 vol. IV).

Subsecvent, având în vedere circumstanțele litigiului, un alt aspect care nu a fost analizat la judecarea cauzei civile, dar care prezintă importanță pentru soluționarea justă a cauzei, reprezintă și faptul încheierii și semnării la 09 august 2016 a acordului adițional nr. 1 la contractul de locațiune nr. 2026 din 05 august 2016 de către ÎCS „Tower Group” SRL în cazul în care aceasta a pretins că, contractul de locațiune nr. 2026 din 05 august 2016 nu este valabil din 08 august 2016, din considerentul că SRL „Alternosfera” nu a semnat actul de predare-primire, iar ne semnarea actului de primire-predare în termenul stabilit a constituit temei de rezoluțiune a contractului nr. 2026 din 05 august 2016.

În acest context, Colegiul lărgit relevă că instanța de apel nu a dat apreciere argumentului SRL „Alternosfera” precum că, deși, de către ÎCS „Tower Group” SRL se pretinde neexecutarea pct. 3.1.1. din contractul din 05 august 2016, adică ne semnarea actului de primire-predare de către SRL „Alternosfera” în termen de 3 zile, care ar fi expirat la 08 august 2016, ulterior la 09 august 2016 părțile au semnat acordul adițional, care, în opinia recurentei confirmă intenția ÎCS „Tower Group” SRL de a continua raporturile contractuale și care la acel moment nu a invocat că contractul de locațiune nu este valabil.

Or, conform pct. 5 al acordului adițional nr.1 din 09 august 2016 la contractul nr. 2026 din 05 august 2016, acesta este parte componentă a contractului.

În aceste circumstanțe, instanța de recurs reține că art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă statuează că, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii, iar art. 241 alin. (5) din Codul de procedură civilă stipulează că, în motivare se indică: circumstanțele cauzei, constatate de instanță, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanțe, argumentele invocate de instanță la respingerea unor probe, legile de care s-a călăuzit instanța.

Mai mult, Colegiul lărgit reiterează că deși instanțele de judecată au fost sesizate cu două cereri de chemare în judecată, acestea nu au examinat temeinicia acțiunii reconvenționale înaintate de ÎCS „Tower Group” SRL privind rezoluțiunea contractului de locațiune a spațiului nelocativ nr. 2026 din 05 august 2016 încheiat între ÎCS „Tower Group” SRL și SRL „Alternosfera”, limitându-se la simpla mențiune că această acțiune reconvențională este neîntemeiată în baza aceluiași temeiuri ca și cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Alternosfera”. Or, o asemenea motivare din partea instanțelor ierarhic inferioare nu corespunde principiului obligativității motivării hotărârilor judecătorești, care constituie o condiție a procesului echitabil.

Subsecvent, având în vedere rolul unei decizii motivate și importanța acesteia pentru părțile litigante, la rejudecarea cauzei civile, precum și la adoptarea soluției la caz urmează a fi luate în considerare momentele conturate, iar motivarea să fie efectuată atât prin prisma poziției părții reclamante, cât și obiecțiilor părții oponente în raport cu probele prezentate și normele de drept pertinente litigiului, rezultând din prevederile art. 130 din Codul de procedură civilă, ca, în consecință, soluția adoptată să fie certă și coerentă și să răspundă standardelor unui proces echitabil garantat de art. 6 § 1 CEDO.

În acest context, instanța de recurs va menționa că dreptul la o instanță include nu numai dreptul de a iniția o acțiune, ci și dreptul la soluționarea juridică a litigiului (Beneficio Cappella Paolini împotriva San Marino, pct. 29, cu privire la o denegare de dreptate].

Instanța de recurs menționează că, aspectele menționate conduc la concluzia că procedura desfășurată în instanța de apel nu corespunde exigențelor art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului, iar modalitatea în care a fost examinată cauza în ordine de apel nu poate echivala cu soluționare efectivă a cauzei, astfel, fiind impusă casarea deciziei instanței de apel și trimiterea cauzei la rejudecare.

Conform jurisprudenței CtEDO, principiul egalității armelor semnifică tratarea egală a părților pe toată durata desfășurării procedurii în fața unui tribunal, fără ca una din ele să fie avantajată în raport cu cealaltă parte din proces. Acest principiu este unul din elementele noțiunii mai largi de ”proces echitabil”, ce impune fiecărei părți să i se ofere posibilitatea rezonabilă de a-și susține cauza sa, în condiții care să nu o plaseze într-o situație de net dezavantaj în raport cu adversarul ei (cauza Ankerl contra Suediei, hotărârea din 18 februarie 1997; cauza Niderost -Huler contra Suediei, hotărârea 1997-1/24 noiembrie 1997).

Colegiul menționează că art. 20 din Constituția Republicii Moldova prevede că, orice persoană are dreptul la satisfacție efectivă din partea instanțelor judecătorești competente împotriva actelor care violează drepturile, libertățile și interesele sale legitime.

Motivarea hotărârilor este o garanție pentru părți că, cererile lor au fost analizate cu atenție, și oferă posibilitatea exercitării controlului judiciar. Analiza pe care judecătorul o face în legătură cu motivele de fapt și de drept, care i-au format convingerea, în sensul unei anumite soluții trebuie să fie clară, simplă, precisă, concisă și fermă, să aibă putere de convingere. Nemoțivarea hotărârii sau o motivare necorespunzătoare atrage casarea ei.

Distinct justificărilor expuse supra, instanța de recurs învederează jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului, care statuează că, întinderea

motivării depinde de diversitatea mijloacelor pe care o parte le poate ridica în instanță, precum și de prevederile legale, de obiceiuri, de principiile doctrinale și de practicile diferite privind prezentarea și redactarea sentințelor și hotărârilor în diferite state (Boldea împotriva României din 15 februarie 2007, paragraful 29; Van den Hurk împotriva Olandei din 19 aprilie 1994, paragraful 61), iar pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce i-au fost prezentate (Boldea împotriva României din 15 februarie 2007, paragraful 29; Helle împotriva Finlandei din 19 februarie 1997, paragraful 60).

La capitolul legalității hotărârilor instanței de judecată, jurisprudența CtEDO în repetate rânduri a statuat necesitatea motivării hotărârilor instanței, unde funcția unei decizii motivate este să demonstreze părților că ele au fost auzite. Dreptul de a fi auzit include nu doar posibilitatea de a aduce argumente instanței, dar de asemenea o obligație corespunzătoare a instanței de a arăta, în motivarea sa, motivele pentru care anumite argumente au fost acceptate sau respinse. CtEDO a menționat că, este motivată în mod corespunzător o decizie care permite părților să facă uz efectiv de dreptul lor de a face apel (Hirvisaari împotriva Finlandei).

Astfel, instanța de recurs conchide că, decizia instanței de apel nu conține nici o apreciere, ce ar determina definitiv și incontestabil certitudinea adoptării soluției la care s-a ajuns, or, la caz instanța de apel a omis să de-a apreciere tuturor probelor prezentate. Respectiv, instanța de recurs este în imposibilitate de a exercita controlul judiciar asupra unei asemenea hotărâri.

Ca urmare a celor reținute supra, în sensul art. 6 alin. (1) al CEDO, instanța de recurs ține să menționeze că, instanțele de judecată, trebuie, să indice cu suficientă claritate motivele pe care-și întemeiază hotărârile, iar având în vedere caracterul determinant al concluziilor sale, să prezinte noțiunile, ce implică o apreciere a faptelor supuse aprecierii. De asemenea, noțiunea de proces echitabil impune ca instanța de judecată să nu-și motiveze doar sumar hotărârea sa, ci să examineze efectiv problemele esențiale care-i sunt supuse aprecierii și să nu se rezume doar la probarea concluziilor unei părți.

Din aceste considerente, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul este întemeiat, motiv pentru care urmează a fi admis, iar decizia instanței de apel urmează a fi casată cu remiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel.

La rejudecarea cauzei instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate și rejudecând-o, să emită o decizie întemeiată și legală.

În conformitate cu prevederile art.442, 444 și 445 alin. (1) lit. c) 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 admite recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Alternosfera”.

Se casează integral decizia din 08 decembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Alternosfera” împotriva Întreprinderii cu Capital Străin

„Tower Group” Societate cu Răspundere Limitată cu privire la constatarea valabilității contractului de locațiune, constatarea faptului transmiterii bunului în locațiune, repararea prejudiciului material și moral, compensarea cheltuielilor de judecată și cererea reconvențională depusă de Întreprinderea cu Capital Străin „Tower Group” Societate cu Răspundere Limitată împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Alternosfera” cu privire la rezoluțiunea contractului de locațiune, a acordului adițional și compensarea cheltuielilor de judecată, cu trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul

Svetlana Filincova

judecătorii

Maria Ghervas

Iurie Bejenaru

Aliona Miron

Nina Vascan