



**CURTEA SUPREMĂ
DE JUSTIȚIE**

DECIZIE

cu privire la admiterea recursului declarat de către SRL „MEGACHIM GRUP”, reprezentată de avocatul Iurie Alexa,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „MEGACHIM GRUP”, reprezentată de avocatul Iurie Alexa, împotriva SRL „MAICAN-COM” cu privire la încasarea datoriei și penalității,

împotriva deciziei din 30 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău,

*(Dosarul nr. 2rac-28/23
NR. PIGD 2-20067292-01-2rac-31012023)*

Recursul declarat până la 01 septembrie 2023. Neelucidarea tuturor circumstanțelor cauzei. Aplicarea eronată a normelor de drept material.

Au examinat anterior cauza judecătoreii:

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru, jud. M. Țurcan
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău, jud. A. Malii, I. Cotruță, V. Cotorobai

16 iulie 2025

Textul corespunde originalului

Examinând în lipsa părților, în fond, recursul declarat de către SRL „MEGACHIM GRUP”, reprezentată de avocatul Iurie Alexa,

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Stela Procopciuc, *Președinte*,

Oxana Parfeni,

Ion Munteanu, *judcători*,

constată următoarele:

ÎN FAPT

1. La 16 iunie 2020, SRL „MEGACHIM GRUP”, reprezentată de avocatul Iurie Alexa, a depus în adresa Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, cerere de chemare în judecată împotriva SRL „MAICAN-COM” cu privire la încasarea datoriei și penalității.

2. În motivarea cererii de chemare în judecată s-a menționat că, în temeiul contractului de locațiune din 02 februarie 2018, SRL „MAICAN-COM” a primit în locațiune de la SRL „MEGACHIM GRUP” încăperile situate în XXXXX, asumându-și obligația să achite lunar plata pentru locațiune.

3. Evidențiază că, termenul locațiunii în baza contractului menționat și anexelor respective a fost stabilit de către părți până la 01 aprilie 2020, însă, după această dată, SRL „MAICAN-COM” a continuat să posede încăperile primite în locațiune, neasigurând eliberarea lor către data limită stabilită în contract, astfel de-facto raportul contractual instituit anterior a continuat și după 01 aprilie 2020.

4. Susține că, în aceste împrejurări, SRL „MAICAN-COM” este obligată să achite plata pentru locațiune prevăzută de contractul părților pentru luna aprilie 2020 în sumă de 1600 euro.

5. Menționează că, pentru perioada 16 aprilie 2020 – 31 mai 2020, SRL „MAICAN-COM” urmează să achite și o penalitate în mărime de 720 euro.

6. Având în vedere circumstanțele de fapt expuse, în temeiul art. 858, 1280, 1286 din Codul civil, art. 166, 174 din Codul de procedură civilă, a solicitat încasarea datoriei în sumă de 1600 euro și penalității în sumă de 720 euro.

7. La 23 martie 2021, SRL „MEGACHIM GRUP”, reprezentată de avocatul Iurie Alexa, a depus în adresa instanței cerere de concretizare a acțiunii.

8. În susținerea cererii s-a menționat că, în cerere de chemare în judecată a fost admisă o greșeală, fiind indicată suma de 1600 euro cu titlu de plată lunară pentru chirie, deși conform pct. 2 din anexa nr. 2 din 29 noiembrie 2019 la contractul de locațiune din 02 februarie 2018, plata lunară pentru chirie constituie suma de 2040 euro.

9. Totodată, conform pct. 4 din anexa nr. 2 din 29 noiembrie 2019 la contractul de locațiune din 02 februarie 2018, pentru perioada 26 martie 2020 – 20 aprilie 2021, penalitatea constituie suma de 3988,20 euro.

10. Prin urmare, a solicitat încasarea datoriei în sumă de 2040 euro și penalității în sumă de 3988,20 euro.

POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE

11. Prin hotărârea din 28 februarie 2022 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, cererea de chemare în judecată a fost admisă parțial. S-a încasat de la SRL „MAICAN-COM” în beneficiul SRL „MEGACHIM GRUP”, suma de 2040 euro cu titlu de plată a chiriei pentru perioada întârzierii, în lei moldovenești la cursul oficial al Băncii Naționale a Moldovei la momentul executării hotărârii. S-a încasat de la SRL „MAICAN-COM” în beneficiul SRL „MEGACHIM GRUP”, suma de 1053,86 lei cu titlu de taxă de stat, suma de 2200 lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică, suma de 110 lei cu titlu de alte cheltuieli de judecată, iar în total suma de 3 363,86 lei. În rest, cererea s-a respins ca nefondată.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE APEL

12. La 02 martie 2022, SRL „MAICAN-COM”, reprezentată de avocatul Chilat Nicolae, a depus cerere de apel împotriva hotărârii din 28 februarie 2022 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, prin care a solicitat casarea hotărârii menționate și emiterea unei noi hotărâri de respingere integrală a acțiunii.

13. La 10 martie 2022, SRL „MEGACHIM GRUP”, reprezentată de avocatul Iurie Alexa, a depus cerere de apel împotriva hotărârii din 28 februarie 2022 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, iar la 27 aprilie 2022 a depus cerere de apel motivat, prin care a solicitat casarea parțială a hotărârii menționate și emiterea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

POZIȚIA INSTANȚEI DE APEL

14. Prin decizia din 30 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău, s-a respins apelul declarat de SRL „MEGACHIM GRUP”, s-a admis apelul declarat de SRL „MAICAN-COM”, s-a casat integral hotărârea din 28 februarie 2022 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, și s-a pronunțat o nouă hotărâre de respingere integrală, ca fiind nefondată, a cererii de chemare în judecată.

15. Pentru a decide astfel, instanța de apel a conchis că, prima instanță eronat a ajuns la concluzia admiterii pretenției privind încasarea datoriei și neîntemeiat a dispus încasarea din contul „MAICAN-COM” S.R.L. în beneficiul „MEGACHIM GRUP” S.R.L., a sumei de 2040 euro, cu titlu de plată a chiriei pentru perioada de întârziere, deoarece reclamantul „MEGACHIM GRUP” S.R.L., nu a prezentat instanței de judecată nici o probă pertinentă și admisibilă, care ar demonstra că și-a îndeplinit obligațiile contractuale de recepționare a încăperii, nu a somat în nici un mod locatarul despre necesitatea întocmirii unui acord adițional, ci a preferat să considere că contractul este prelungit tacit pentru a mai încasa careva plăți din contul „MAICAN-COM” S.R.L.

16. Prin urmare, prevederile art. 904 alin. (1) din Codul civil, potrivit cărora, dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea contractului de locațiune, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat, nu pot fi aplicate speței în cauză. Or, conform pct. 3.8 al contractului de locațiune, locatorul „MEGACHIM GRUP” S.R.L. este obligat să recepționeze bunul imobil de la locatar în termen de 5 zile lucrătoare calculate din momentul expirării termenului prezentului contract sau rezilierii lui anticipate, în baza actului de predare primire a bunului imobil.

17. Respectiv, Completul a reținut că, cel târziu până la 09 aprilie 2020 (data expirării contractului 01 aprilie 2020 + 5 zile lucrătoare = 09 aprilie 2020), locatorul „MEGACHIM GRUP” S.R.L. era obligat să recepționeze bunul imobil de la locatar, dar a refuzat să efectueze această procedură. Ba mai mult, prin notificarea din 24 aprilie 2020 expediată către „MEGACHIM GRUP” S.R.L., locatarul „MAICAN-COM” S.R.L. a informat locatorul că, la data expirării contractului, 01 aprilie 2020, era gata să semneze actul de predare-primire, după cum prevăd normele contractuale, dar locatorul a refuzat acest fapt.

18. În același context Completul a considerat că, răspunsul prezentat de SRL „JUSTAR” și anexat la dosar de partea reclamată, în care este indicat că persoanei fizice Moscan Vitalie i-a fost furnizat codul de acces la depozitul care aparține reclamantului, nu poate fi pus la baza hotărâri, or „MAICAN-COM” S.R.L. a prezentat dovada și a demonstrat că o asemenea persoană ca Moscan Vitalie nu este și nici nu a fost angajată în cadrul acestei societăți.

19. Mai mult, Colegiul a reținut că, în perioada de referință, și anume lunile martie și aprilie 2020, era instituită starea de urgență în temeiul Hotărârii Parlamentului nr. 55 din 17.03.2020, fiind impuse restricții de deplasare și de activități. Momentul numit încă o dată indică la netemeinicia acțiunii civile înaintată de „MEGACHIM GRUP” S.R.L., or, în situația dată, fiind instituită stare de urgență, locatorul nu poate pretinde prelungirea automată, tacită a contractului de locațiune, cu atât mai mult că locatarul l-a notificat despre necesitatea primirii imobilului și semnarea actului de primire-predare a bunului.

20. Cu referire la cerința reclamantului „MEGACHIM GRUP” S.R.L. privind încasarea penalității în mărime de 3988,29 euro, deoarece Colegiul a conchis despre netemeinicia acțiunii, iar pretenția de încasare a penalității fiind una subsecventă, instanța de apel a respins și această pretenție, situație care impune necesitatea adoptării soluției de respingere a apelului declarat de partea reclamantă. Aceiași soluție Colegiul a adoptat-o și în privința cerinței părții reclamante de compensare a cheltuielilor de judecată, fiind o cerință subsecventă pretențiilor din acțiune.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE RECURS

21. La 16 ianuarie 2023, SRL „MEGACHIM GRUP”, reprezentată de avocatul Iurie Alexa, a depus în adresa Curții Supreme de Justiție cerere de recurs împotriva deciziei din 30 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău, prin care a solicitat casarea deciziei din 30 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău,

casarea parțială a hotărârii din 28 februarie 2022 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, în partea pretențiilor respinse, și încasarea din contul „MAICAN-COM” S.R.L. în beneficiul „MEGACHIM GRUP” S.R.L., a sumei de 3988,2 euro cu titlu de penalitate, sumei de 6000 lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

22. Referitor la termenul de declarare a recursului, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție menționează că, recursul declarat de către SRL „MEGACHIM GRUP”, reprezentată de avocatul Iurie Alexa, a fost înaintat în termen. Or, decizia integrală din 30 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău, i-a fost comunicată avocatului Iurie Alexa prin intermediul poștei electronice la 15 noiembrie 2022, iar cererea de recurs a fost depusă la 16 ianuarie 2023 (zi de luni), adică în interiorul termenului de 2 luni, prevăzut de art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă.

23. În motivarea recursului au fost reiterate circumstanțele invocate anterior la examinarea cauzei în prima instanță și instanța de apel.

24. Suplimentar, s-a invocat faptul că, instanța de apel greșit a constatat existența obligației pozitive a reclamantei de a căuta pârâta la ziua expirării contractului de locațiune, având în vedere faptul că, adresa reclamantei și locul aflării administrației coincide cu locul încăperii închiriate, astfel la ziua expirării contractului reclamanta a fost dispusă pentru recepționarea încăperii, însă aceasta în continuare a fost folosită de către pârâta.

25. Evidențiază că, instanța nu a luat în considerație și obligația pozitivă a pârâtei, formulată în cap. 2, pct. 3, conform căruia, locatarul la expirarea contractului, fără preaviz, a fost obligat să elibereze încăperile închiriate, obligație care a fost negată de ultima.

26. Conchide că, sunt greșite și concluziile instanței de apel precum că, prelungirea automată a contractului nu a fost posibilă din motiv că în perioada de referință, și anume lunile martie și aprilie 2020, era instituită starea de urgență în temeiul Hotărârii Parlamentului nr. 55 din 17 martie 2020, fiind impuse restricții de deplasare și de activități.

27. În drept, s-au invocat prevederile art. 385 alin. (1) lit. c) și art. 432 alin. (2) lit. a) și c) din Codul de procedură civilă.

28. Pe parcurs, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa intimatului SRL „MAICAN-COM” copia recursului depus de SRL „MEGACHIM GRUP”, fiindu-i explicat dreptul de a depune referință la recursul declarat.

29. Iar, deși SRL „MAICAN-COM” a recepționat copia recursului la 21 februarie 2023, până la data stabilită pentru examinarea admisibilității recursului, nu a făcut uz de dreptul său procedural de a depune referință.

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

30. Prin Legea nr. 246 din 31 iulie 2023 pentru modificarea unor acte normative (modificarea cadrului normativ conexe reformei Curții Supreme de

Justiție) au fost operate modificări în Codul de procedură civilă, care au intrat în vigoare la 01 septembrie 2023.

31. Art. XI alin. (1) din Legea nr. 246 din 31 iulie 2023 pentru modificarea unor acte normative:

„(1) Prezenta lege intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, cu excepția art. IV, V pct. 1–9 și 11–16 și art. VII, care vor intra în vigoare la 1 septembrie 2023.”

32. Art. XI alin. (3) din Legea nr. 246 din 31 iulie 2023 pentru modificarea unor acte normative, prevede că:

„(3) Recursurile depuse la Curtea Supremă de Justiție până la data intrării în vigoare a prezentei legi vor fi examinate în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii recursului.”

33. Din sensul normei de drept citate *supra* rezultă că, legiuitorul a optat pentru principiul aplicării imediate a noilor reglementări procedurale, cu excepția temeiurilor în baza cărora se vor examina recursurile depuse la Curtea Supremă de Justiție până la data intrării în vigoare a prezentei legi.

34. Recursul declarat de către SRL „MEGACHIM GRUP”, reprezentată de avocatul Iurie Alexa, a fost depus până la data intrării în vigoare a Legii nr. 246 din 31 iulie 2023, motiv pentru care va fi examinat în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii recursului.

35. Art. 82 din Codul de procedură civilă (în vigoare la data depunerii recursului):

„Cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat și din cheltuielile de judecare a cauzei.”

36. Art. 83 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă (în vigoare la data depunerii recursului):

„(1) Taxa de stat reprezintă o sumă care se percepe, în temeiul legii, de către instanța judecătorească în beneficiul statului de la persoanele în ale căror interese se exercită actele procedurale de judecare a cauzei civile sau cărora li se eliberează copii de pe documente din dosar.

(2) În acțiunile patrimoniale, taxa de stat se determină în funcție de caracterul și valoarea acțiunii, iar în acțiunile nepatrimoniale și în alte cazuri prevăzute de lege, în proporții fixe, conform Legii taxei de stat.”

37. Art. 84 din Codul de procedură civilă (în vigoare la data depunerii recursului):

„Se impune cu taxă de stat fiecare cerere de chemare în judecată (inițială și reconvențională), cererea intervenientului principal, cererea vizînd cauzele cu procedură specială, cererea de eliberare a ordonanței judecătorești, cererea de declarare a insolvabilității, cererea de eliberare a titlului executoriu privind executarea hotărîrilor arbitrale, cererea de apel, cererea de recurs, precum și cererea de eliberare a copiilor (duplicatelor) de pe actele judecătorești.”

38. Art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă:

„(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 pârîtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.”

39. Art. 3 pct. 1) lit. k) din Legea taxei de stat nr. 1216 din 03 decembrie 1992:

„Tarifele taxei de stat se stabilesc la următoarele quantumuri:

1) pentru cererile de chemare în judecată, cererile terților care au revendicări de sine stătătoare, pentru cererile privitor la litigiile precontractuale, pentru cererile (plîngerile) privitor la cauzele cu procedură specială, pentru cererile de apel și cererile de recurs, pentru cererile de revizuire a hotărîrilor instanțelor judecătorești, precum și pentru eliberarea de către instanțele judecătorești a copiilor (duplicatelor) de pe documente:

k) pentru cererile de recurs privitor la hotărîrile instanțelor judecătorești – 50% din taxa ce urmează a fi plătită la depunerea cererii de chemare în judecată, sau altei cereri (plîngeri), iar în cazul litigiilor cu caracter patrimonial - 50% din taxa calculată din suma contestată”

40. Art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă (în vigoare la data depunerii recursului):

„(1) Recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărîrii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.”

41. Art. 431 alin. (1) – (4) din Codul de procedură civilă:

„(1) Examinarea recursului împotriva deciziilor instanțelor de apel ține de competența Curții Supreme de Justiție.

(2) Asupra admisibilității recursului decide un complet din 3 judecători.

(3) Recursul considerat admisibil se examinează într-un complet din 3, 5 sau 9 judecători ai Curții Supreme de Justiție.

(4) Judecătorii care au examinat admisibilitatea recursului pot participa și la examinarea recursului în cauză.”

42. Art. 432 alin. (1) – (5) din Codul de procedură civilă (în vigoare la data depunerii recursului):

„(1) Părțile și alți participanți la proces sînt 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.

(2) Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească:

a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată;

b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată;

b¹) a aplicat o lege care a fost declarată neconstituțională;

c) a interpretat în mod eronat legea;

d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

(3) Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care:

a) cauza a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei;

b) cauza a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată;

c) în judecarea cauzei au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului;

d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces;

e) în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată;

f) hotărîrea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

(4) Săvîrșirea altor încălcări decît 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.

(5) Temeiurile prevăzute la alin.(3) se iau în considerare de către instanță din oficiu.”

43. Art. 445 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă:

„(1) Instanța, după ce judecă recursul, este în drept:

f) să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărîrea primei instanțe”.

44. Art. 624 alin. (1) din Codul civil (în vigoare la data încheierii contractului de locațiune din 02 februarie 2018):

„(1) Clauza penală (penalitatea) este o prevedere contractuală prin care părțile evaluează anticipat prejudiciul, stipulînd că debitorul, în cazul neexecutării obligației, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun.”

45. Art. 875 din Codul civil (în vigoare la data încheierii contractului de locațiune din 02 februarie 2018):

„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.”

46. Art. 908 alin. (1) din Codul civil (în vigoare la data încheierii contractului de locațiune din 02 februarie 2018):

„(1) După încetarea raporturilor contractuale, locatarul este obligat să restituie bunul închiriat în starea în care i-a fost dat sau în starea prevăzută de contract.”

47. Art. 910 din Codul civil (în vigoare la data încheierii contractului de locațiune din 02 februarie 2018):

„Dacă, după încetarea raporturilor contractuale, locatarul nu restituie bunul închiriat, locatorul are dreptul să ceară plata chiriei pentru toată durata întârzierii. Se poate cere repararea prejudiciului în partea neacoperită de chirie.”

MOTIVAREA INSTANȚEI

48. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție consideră că, concluziile instanței de apel expuse în decizie sunt neîntemeiate, rezultate din aprecierea greșită a circumstanțelor cauzei și interpretarea eronată a normelor de drept material, pe când prima instanță, întemeiat și argumentat, cu pronunțarea asupra tuturor aspectelor importante și cu trimitere la probele administrate, avînd la bază cadrul legal aplicabil speței, corect a ajuns la concluzia de a admite parțial acțiunea formulată de SRL „MEGACHIM GRUP”, fapt care constituie temei de casare a deciziei pronunțate și menținere a hotărîrii primei instanțe.

49. Pentru a ajunge la această concluzie, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție a reținut următoarele circumstanțe.

50. La 02 februarie 2018, între SRL „MEGACHIM GRUP”, în calitate de locator și SRL „MAICAN-COM”, în calitate de locatar, a fost încheiat contractul nr. 02/02/18 privind locațiunea spațiului comercial, având ca obiect darea în locațiune a bunului imobil nr. cadastral XXXXX, amplasat pe adresa: XXXXX, cu suprafața de XXXXX m.p., cu plata lunară a chiriei în sumă de 1600 euro (f. d. 7-11).

51. Prețul a fost stipulat desfășurat în Acordul adițional la contractul de locațiune nr. 02/02/18 din 02 februarie 2018 (f. d. 12).

52. Totodată, potrivit pct. 2.1 din contractul de locațiune nr. 02/02/18 din 02 februarie 2018, prezentul contract este încheiat pe o perioadă de 13 luni (f. d. 7-11).

53. La 01 aprilie 2019, părțile au încheiat Anexa nr. 1 la contractul de locațiune nr. 02/02/18 din 02 februarie 2018, potrivit căreia termenul de valabilitate al contractului se prelungește până la 30 noiembrie 2019 (f. d. 13).

54. Prin Anexa nr. 2 din 29 noiembrie 2019 la Contractul menționat, părțile au prelungit termenul de valabilitate a contractului până la 01 aprilie 2020, iar plata pentru locațiune a fost stabilită în valoare de 2040 euro (f. d. 14).

55. Conform pct. 2.3 din contractul de locațiune nr. 02/02/18 din 02 februarie 2018, la expirarea termenului prezentului Contract, locatarul urmează să elibereze încăperea și s-o transmită locatorului în mod necondiționat și fără a fi necesar vreun preaviz.

56. Potrivit Notificării întocmite de SRL „MAICAN-COM” la 24 aprilie 2020 în adresa SRL „MEGACHIM GRUP”, la 01 aprilie 2020, SRL „MAICAN-COM” a fost gata pentru a elibera încăperea și a o transmite locatorului conform procedurii prestabilite (f. d. 19).

57. Subsecvent, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție apreciază ca fiind întemeiată concluzia primei instanțe în ceea ce ține de faptul că, locatarul SRL „MAICAN-COM” a continuat să folosească bunul închiriat și după 01 aprilie 2020, fără a avea un acord în formă scrisă, contrar pct. 8.2 din Contract, despre prelungirea termenului de valabilitate al Contractului.

58. Totodată, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție apreciază ca fiind întemeiată constatarea făcută de prima instanță cu privire la faptul că, deși pârâtul a negat faptul folosirii bunului după 01 aprilie 2020, folosința bunului se probează prin următoarele înscrisuri. Din agenda prezentată în original de martorul Nițu Gheorghe pe anul 2020, în care la 06 mai 2020, ora 11:00, a notat că SRL „MAICAN-COM” a adus cheile de la poartă și depozit (f. d. 114).

59. Suplimentar, prin înscrisurile prezentate de AS „JUSTAR” SRL se probează că, în perioada 02 aprilie 2020 – 23 aprilie 2020, SRL „MAICAN-COM”, prin reprezentanții săi, care aveau acces la depozit, mai cu seamă depozitarul Roman, aproape zilnic, uneori de câteva ori pe zi, în diferite perioade ale zilei, activa codul de acces la depozitul închiriat, iar ultima zi,

data de 23 aprilie 2020, depozitul a fost utilizat de la ora 08:50 până la 18:37, adică toată ziua (f. d. 51-54).

60. În această ordine de idei, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție apreciază ca fiind justă concluzia primei instanțe cu privire la faptul că, reieșind din cumulul de probe cercetate și descrise mai sus, că SRL „MAICAN-COM” a folosit bunul închiriat toată luna aprilie 2020, or cheile au fost transmise tocmai la 06 mai 2020, așa cum declară martorul Nițu Gheorghe. Prin urmare, prin probe pertinente și concludente s-a demonstrat în ședință că, poziția pârâtului, expusă în referință, dar și în notificarea din 24 aprilie 2020, precum că la 01 aprilie 2020, SRL „MAICAN-COM” a fost gata pentru a elibera încăperea și a o transmite locatorului conform procedurii stabilite, nu corespunde adevărului și stării de fapt.

61. În această ordine de idei, instanța de fond just a constatat că, pârâtul a eliberat spațiul închiriat abia la 23 aprilie 2020, și nicidecum la începutul lunii aprilie 2020, deci, reclamantul nu putea primi bunul imobil la începutul lunii aprilie, pe când acesta încă era ocupat de pârât. În al doilea rând, în opinia instanței, pârâtul/locatarul este cel care, reieșind din natura raportului juridic civil de locațiune, dar și din sensul art. 908 alin. (1) Cod civil, în vigoare la momentul încheierii contractului, urma să inițieze procedura de predare a bunului închiriat, or conform art. 908 alin. (1) Cod civil, după încheierea raporturilor contractuale, locatarul este obligat să restituie bunul închiriat în starea în care i-a fost dat sau în starea prevăzută de contract. Aceeași prevedere este cuprinsă la art. 1284 alin. (1) Cod civil modernizat. Mai mult, conform pct. 2.3 din Contract, la expirarea termenului prezentului Contract, Locatarul urmează să elibereze încăperea și s-o transmită locatorului în mod necondiționat și fără a fi necesar vreun preaviz. Respectiv, instanța de judecată a conchis că, la 01 aprilie 2020, când a expirat termenul contractului, anume pârâtul SRL „MAICAN-COM” a fost obligat să transmită încăperea închiriată, liberă de bunurile sale, iar reclamantul, conform pct. 3.8 din contract, avea la dispoziție cinci zile lucrătoare să recepționeze bunul imobil de la locatar, cu întocmirea Actului de predare primire.

62. În această ordine de idei, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție apreciază ca fiind neîntemeiată concluzia instanței de apel cu privire la faptul că, reclamantul „MEGACHIM GRUP” S.R.L., nu a prezentat instanței de judecată nici o probă pertinentă și admisibilă, care ar demonstra că și-a îndeplinit obligațiile contractuale de recepționare a încăperii, nu a somat în nici un mod locatarul despre necesitatea întocmirii unui acord adițional, ci a preferat să considere că contractul este prelungit tacit pentru a mai încasa careva plăți din contul „MAICAN-COM” S.R.L.

63. Așa dar, prima instanță corect a constatat că, pârâtul SRL „MAICAN-COM” a folosit bunul închiriat și după expirarea termenului contractului, adică în luna aprilie 2020.

64. Prin urmare, în conformitate cu art. 1286 Cod civil (care are același conținut ca și art. 910 din Codul civil în vigoare la data încheierii contractului de locațiune din 02 februarie 2018) și ținând cont că pârâtul nu a restituit bunul

închiriat în perioada lunii aprilie 2020, instanța de fond întemeiat a considerat necesar de a admite ca întemeiată pretenția reclamantului și a încasa de la SRL „MAICAN-COM” în beneficiul SRL „MEGACHIM GRUP” suma de 2040 euro, cu titlu de plată a chiriei pentru perioada întârzierii. Suma de 2040 euro este prețul chiriei lunare, stabilit de părți prin ultima modificare a contractului.

65. Cu referire la pretenția privind încasarea penalității, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție menționează următoarele.

66. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție notează că, instanța de fond just a constatat că, reclamantul își întemeiază această pretenție pe clauza 5.8 din contract, cu modificările aprobate prin Anexa nr. 2 din 29 noiembrie 2019, conform cărora: în caz de neachitare la timp a plății pentru locațiune, conform pct. 3 a prezentei Anexe, locatarul achită penalitate în valoare de 0,5 % din suma neachitată, pentru fiecare zi de întârziere. Iar, pct. 3 din Anexă stabilește că, Capitolul 5, pct. 2 se modifică în felul următor: plata pentru locațiune se efectuează lunar în avans până la data de 25 a lunii curente pentru luna următoare.

67. Corespunzător, instanța de fond întemeiat a considerat necesar de a respinge această solicitare pe motiv că, începând cu 01 aprilie 2020 raportul contractual între părți a încetat, prin urmare penalitatea de întârziere, la caz, nu are fundament juridic, deoarece contractul părților, care a stipulat clauza penalității de întârziere, a încetat. Astfel, pentru datoriile acumulate pentru perioada de după 01 aprilie 2020, nu mai pot fi calculate penalități de întârziere, întrucât lipsește contractul.

68. De altfel, instanța de fond a observat că, părțile au stipulat la pct. 6.6 din Contract o altă penalitate, și anume în mărime de 50% din plata pentru locațiune pentru fiecare lună de întârziere, pentru încălcarea termenului de restituire a bunului imobil după expirarea termenului prezentului contract.

69. La caz, prima instanță just a apreciat că, această clauză ar fi fost aplicabilă pentru întemeierea unei pretenții de încasare a penalității, însă, precum se constată, reclamantul nu a invocat clauza nr. 6.6 din Contract, dar a invocat clauza 5.8 din contract, care nu poate fi aplicată. Or, această clauză s-ar fi aplicat în situația când contractul părților ar fi fost prelungit, iar, la caz, contractul a încetat.

70. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție notează și faptul că, soluția instanței de fond referitor la încasarea cheltuielilor de judecată, este legală și întemeiată.

71. În conexiunea celor relatate se constată că, instanța de apel nu a calificat corect, din punct de vedere juridic, acțiunile cu care a fost investită, ce a dus la emiterea unei soluții greșite, pe când instanța de fond, în mod temeinic și legal a ajuns la concluzia de a admite parțial acțiunea formulată de SRL „MEGACHIM GRUP”.

72. Prin urmare, având în vedere că hotărârea primei instanțe este legală și întemeiată, iar decizia instanței de apel a fost pronunțată cu aprecierea greșită

a circumstanțelor cauzei și interpretarea eronată a normelor de drept material, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reține caracterul întemeiat al recursului declarat de către SRL „MEGACHIM GRUP”, reprezentată de avocatul Iurie Alexa, în partea pretențiilor admise de instanța de fond.

73. În consecință, recursul urmează a fi admis parțial, casată integral decizia din 30 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău și menținută hotărârea din 28 februarie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

74. Într-o altă ordine de idei Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție menționează că, dat fiind faptul că SRL „MEGACHIM GRUP”, reprezentată de avocatul Iurie Alexa, a solicitat compensarea cheltuielilor de judecată suportate în legătură cu înaintarea cererii de recurs, care a fost admis parțial, în temeiul art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă și art. 3 pct. 1) lit. k) din Legea taxei de stat nr. 1216 din 03 decembrie 1992, urmează a se încasa de la SRL „MAICAN-COM”, în beneficiul SRL „MEGACHIM GRUP”, suma de 592,72 lei (cinci sute nouăzeci și doi lei, 72 bani) cu titlu de taxă de stat, proporțional părții admise din pretențiile invocate în recurs.

75. Ținând cont de cele expuse și în temeiul art. 445 alin. (1) lit. f), alin. (2) din Codul de procedură civilă

COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Admite recursul declarat de către SRL „MEGACHIM GRUP”, reprezentată de avocatul Iurie Alexa.

Casează integral decizia din 30 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău și menține hotărârea din 28 februarie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „MEGACHIM GRUP”, reprezentată de avocatul Iurie Alexa, împotriva SRL „MAICAN-COM” cu privire la încasarea datoriei și penalității.

Se încasează de la SRL „MAICAN-COM”, în beneficiul SRL „MEGACHIM GRUP”, suma de 592,72 lei (cinci sute nouăzeci și doi lei, 72 bani) cu titlu de taxă de stat, proporțional părții admise din pretențiile invocate în recurs.

Decizia este irevocabila.

Președinte

Stela Procopciuc

Judecători

Oxana Parfeni

Ion Munteanu