

DECIZIE

14 mai 2019

mun. Chişinău

Colegiul Civil, comercial şi de contencios administrativ

al Curţii de Apel Chişinău

Avînd în componenţă:

Preşedintele şedinţei, judecătorul:

Cimpoi Iulia

Judecătorii:

Danilov Aliona şi Secieru Ion

Grefier:

Moscaliuc Victoria

examinând în şedinţă publică în ordine de apel, apelul declarat de avocatul Munteanu Elena în interesele Î.M. „FLEXLABEL” SRL, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Î.M. „FLEXLABEL” SRL împotriva S.C. „Azuga Waters” SRL, S.C. „Panel-Sistem” SRL, şi S.C. „Poliresurse” SRL, intervenient accesoriu SA „Liga 2” cu privire la încasarea venitului ratat, recuperarea prejudiciului material cauzat, încasarea contravalorii îmbunătăţirilor aduse bunului imobil şi compensarea cheltuielilor de judecată, împotriva hotărârii Judecătoriei Chişinău (sediu Centrul) din 16 noiembrie 2018 prin care acţiunea a fost respinsă ca fiind neîntemeiată, după expunerea esenţei cauzei de către judecătorul-raportor Secieru Ion,-

a c o n s t a t a :**Pretenţiile reclamantului:**

1. La data de 04 ianuarie 2017, Î.M. „FLEXLABEL” SRL a depus cerere de chemare în judecată împotriva S.C. „Azuga Waters” S.R.L., S.C. „Panel-Sistem” S.R.L. şi S.C. „Poliresurse” S.R.L. cu privire la: obligarea părţilor S.C. „Azuga Waters” S.R.L., S.C. „Panel-Sistem” S.R.L. şi S.C. „Poliresurse” S.R.L. de a înceta tulburarea posesiei legitime a Î.M. „FLEXLABEL” SRL faţă de imobilul cu nr. cadastral 0100505.007.09 cu suprafaţa de 968 m.p., amplasat în str. Pruncul 1/1 mun. Chişinău; încasarea din contul S.C. „Azuga Waters” S.R.L., S.C. „Panel-Sistem” S.R.L. şi S.C. „Poliresurse” S.R.L. în beneficiul Î.M. „Flexlabel” S.R.L. venitul ratat pentru perioada XXXXXXXXXX-XXXXXXX în mărime de 319 959,34 lei; încasarea din contul părţilor a cheltuielilor de judecată, formate din plata taxei de stat în mărime de 100 lei şi 9598,78 lei.
2. În motivarea acţiunii, partea reclamantă a indicat că, la XXXXXXXXXX între „Liga-2” S.A. în calitate de locator şi Î.M. „FLEXLABEL” SRL în calitate de locatar a fost încheiat contractual de locaţiune nr. 14/12.
3. Indică că, în baza contractului locatorul a transmis locatarului în posesie şi folosinţă o parte din bunul imobil cu nr. cadastral 0100505.007.02, cu suprafaţa de 968 m.p., amplasat în str. Pruncul 1/1, mun. Chişinău pentru un termen de 7 ani.
4. Notează că, la 7.10.2010 S.A. „LIGA-2” prin scrisoarea cu nr. 135 îşi confirmă intenţia de a prelungi contractul de locaţiune cu compania reclamantă până în anul 2020.
5. Relatează că, ulterior, S.A. „LIGA-2” a transmis în posesie şi folosinţă o parte din bunul imobil cu nr. cadastral 0100505.007.02 către S.C. „Panel-Sistem” S.R.L. Ultimul a notificat S.A. „LIGA-2” despre intenţia de a încheia un contract de sublocaţiune cu Î.M. „FLEXLABEL” SRL.
6. Afirmă că, la XXXXXXXXXX între S.A. „LIGA-2” şi Î.M. „FLEXLABEL” SRL a fost încheiat un acord adiţional prin care locatorul a consimţit expres la încheierea contractului de sublocaţiune.
7. La fel, indică că, la XXXXXXXXXX între S.C. „Panel-Sistem” S.R.L. în calitate de Locatar (părât) şi Î.M. „FLEXLABEL” SRL în calitate de Locatar (reclamant) a fost încheiat Contractul de locaţiune nr. 19/12/14 (contract de locaţiune), în temeiul căruia S.C. „Panel-Sistem” S.R.L. a transmis în posesia şi folosinţa reclamantului bunul imobil cu nr. cadastral cu nr. cadastral 0100505.007.09, cu suprafaţa de 968 m.p., amplasat în str. Pruncul 1/1, mun. Chişinău.
8. Notează că, potrivit pct. 4.1 al contractului bunul imobil a fost transmis reclamantului până la data de 01.01.2025. Părţile de comun acord au semnat anexa nr. 1/12 a contractului 19/12/14 din XXXXXXXXXX prin care au stabilit că plata pentru electricitate va fi efectuată în contul „Poliresurse” S.R.L. care este proprietara reţelelor electrice.
9. Indică că, la 11.11.2016 în temeiul procesului-verbal privind desfăşurarea licitaţiei cu reducere şi în temeiul procesului-verbal privind rezultatul licitaţiei cu reducere organizată de lichidatorul S.A. „LIGA-2”, în procedură de faliment, proprietar al bunului imobil cu nr. cadastral 0100505.007.02 a devenit S.C. „Azuga Waters” S.R.L. (părât). Acest bun a fost separat prin divizare în imobilul cu nr. cadastral 0100505.007.09 pe care îl închiriază reclamanta, 0100505.007.02 şi 0100505.007.10.
10. La 15.12.2016 părâtul S.C. „Azuga Waters” S.R.L. a expediat în adresa reclamantului notificarea nr. 1512 prin care a solicitat evacuarea bunului imobil în termen de 5 zile.

11. Totodată, pârâtul a menționat că, în caz de nesatisfacere a cerinței va depune o cerere de chemare în judecată privind evacuarea forțată, iar până la examinarea cauzei va sista furnizarea energiei electrice, a gazelor naturale, precum și a apei. Concomitent pârâtul a instalat un lacăt la ușa din curte, care este unica cale prin care reclamantul ar putea evacua bunurile ce îi aparțin.

12. Menționează că, după ce a recepționat notificarea S.C. „Azuga Waters” S.R.L., la aceeași dată reclamantul a primit de la pârâtul S.C. „Panel-Sistem” S.R.L. notificarea prin care comunică reclamantului că contractul de locațiune nr. 19/12/14 din XXXXXXXXXX (sublocațiune) și-a pierdut actualitatea juridică și nu mai poate fi îndeplinit. Drept motiv a fost invocat faptul că pârâtul S.C. „Azuga Waters” S.R.L. a devenit proprietar al bunului imobil, de aceea Contractul de locațiune încheiat între S.A. „LIGA-2” și S.C. „Panel-Sistem” S.R.L. și-a pierdut puterea juridică.

13. Indică că, la 19.12.2016 a expediat în adresa pârâților o notificare prin care a menționat că schimbarea proprietarului bunului imobil nu este temei de încetare a contractului, iar noul proprietar subrogă în drepturi și obligații fostul proprietar. Reclamantul a recomandat pârâților inițierea procedurii de reziliere a contractului.

14. La 24.12.2016, pârâtul S.C. „Azuga Waters” S.R.L. fără o înștiințare prealabilă a sista alimentarea cu energie electrică bunul imobil în care reclamantul își desfășoară activitatea economică de producere, mai târziu reclamantul a recepționat o notificare din partea S.C. „Azuga Waters” S.R.L. prin care i se comunică că din data de 24.12.2016 ora 11:15 furnizarea energiei va fi sistată.

15. La 26.12.2016 S.C. „Azuga Waters” S.R.L. a sista alimentarea cu gaze naturale și apă bunul imobil închiriat de reclamant. La aceeași dată, reclamantul prin cerere a solicitat reconectarea imobilului la energia electrică, gaze naturale și apă până la sfârșitul zilei de 27.12.2016.

16. La 27.12.2016 reclamantul a expediat în mod repetat o notificare, menționând că la momentul actual imobilul închiriat este deconectat de la energie electrică, gaze naturale și apă.

17. Consideră reclamantul că, acțiunile pârâților sunt neîntemeiate, abuzive, de rea-credință și au dus la tulburarea posesiei legitime a reclamantului obținute în baza contractului valabil încheiat.

18. În acest sens reclamantul indică că, contractul de locațiune nr. 19/12/14 din XXXXXXXXXX încheiat între pârâtul S.C. „Panel-Sistem” S.R.L. și reclamant este valabil, deoarece a fost respectată forma scrisă a actului juridic ca condiție de valabilitate. Înregistrarea dreptului în Registrul Bunurilor Imobile a acestuia nu a fost posibilă pe motiv că aceasta depinde de voința ambelor părți contractante, iar cu S.C. „Panel-Sistem” S.R.L. nu a fost posibilă identificarea acordului comun privind înregistrarea contractului. Acest fapt nu afectează valabilitatea contractului sus-menționat, deoarece înregistrarea cadastrală este o condiție de opozabilitate, nu de valabilitate a contractului, iar pârâții nu pot declara unilateral și neîntemeiat lipsa forței juridice a contractului, or acesta a fost încheiat în mod legal, nu a fost declarat nul sau reziliat de către o instanță de judecată prin hotărâre definitivă și irevocabilă. Prelevându-se de prevederile art. 900 Cod civil, reclamantul conchide că deși proprietarul bunului închiriat s-a schimbat, actualul proprietar S.R.L. „Azuga Waters” este obligat să respecte prevederile contractului de locațiune nr. 19/12/14 din XXXXXXXXXX întocmai ca fostul proprietar. Dacă administrația S.R.L. „Azuga Waters” nu intenționează să continue relațiile contractuale aceasta urmează să respecte prevederile pct. 8 din Contractul nr. 19/12/14 din XXXXXXXXXX și să solicite rezilierea contractului cu 4 luni înainte.

19. Afirmă că, până în prezent reclamantul nu a recepționat o astfel de comunicare, or notificările expediate nu conțin o asemenea solicitare, iar celelalte cerințe nu corespund prevederilor contractuale pentru a fi considerată notificare în sensul pct. 8 din contract.

20. Consideră că, pârâtul S.R.L. „Azuga Waters” nu este în drept să solicite evacuarea imediată a reclamantului drept urmare a schimbării proprietarului bunului imobil.

21. Arată reclamantul în continuare că, S.R.L. „Azuga Waters” nu poate invoca inopozabilitatea contractului de locațiune față de sine. Lichidatorul S.A. „LIGA-2” urma să înștiințeze pârâtul-proprietar despre existența contractului de locațiune, deoarece în temeiul acestui contract plata pentru chirie urma să ajungă în contul masei debitoare, iar dacă sumele respective nu erau achitate, lichidatorul urma să înainteze o acțiune în vederea validării popririi față de S.C. „Panel-Sistem” S.R.L.

22. Menționează că, conform anexei nr. 1112 a contractului 19/12/14 din XXXXXXXXXX părțile de comun acord au stabilit că plata pentru electricitate va fi efectuată în contul „Poliresurse” S.R.L. care este proprietara rețelelor electrice. Plățile respective au fost efectuate în contul companiei sus numite. Potrivit informației din Registrul Camerei înregistrării de Stat a RM administratorul „Poliresurse” S.R.L. este Beleacov Serghei. Fostul proprietar al imobilului închiriat „Liga-2” S.A. și „Poliresurse” S.R.L. au ca administrator aceeași persoană - Beleacov Serghei.

23. Prin urmare, „Liga-2” S.A. nu poate să nu cunoască despre existența acestui contract și era obligată să anunțe cumpărătorul S.R.L. „Azuga Waters” despre grevările juridice existente. Pârâtul S.R.L. „Azuga Waters” a recunoscut în conținutul notificării din XXXXXXXXXX că, din informația pe care o deține cunoaște despre existența contractului de locațiune. Iar expedierea notificării la aceeași dată și către pârâtul S.C. „Panel-Sistem” S.R.L. dovedește faptul că acesta nu a aflat de la S.C. „Panel-Sistem” S.R.L., ci mai devreme de la o altă persoană.

24. Mai mult, indică reclamantul că, de inopozabilitate ca efect al neînregistrării contractului pot beneficia doar terți. În raporturile contractuale de locațiune pârâtul S.R.L. „Azuga Waters” nu este terț, ci este parte a contractului. Pârâtul S.R.L. „Azuga Waters” putea invoca inopozabilitatea doar până la cumpărarea bunului imobil. După câștigarea licitației și înregistrării dreptului de proprietate acesta a subrogat în drepturi și obligații fostul proprietar, S.A. „LIGA-2”.

25. Menționează reclamantul că, a contractat deja 3 specialiști, din România, Germania și Italia care se vor deplasa în Republica Moldova în a doua jumătate a lunii ianuarie pentru a dezasambla utilajele și tehnica reclamantei care se afla în imobilul respectiv, pârâtul cere evacuarea reclamantului, iar în același timp a instalat un lacăt la ușa care este unica cale prin care acesta ar putea evacua încăperea.

26. Indică că, prin notificarea din 15.12.2015 pârâtul S.R.L. „Azuga Waters” a solicitat prezentarea listei angajaților și a contractelor individuale de muncă încheiate cu societatea reclamantă, cerință care o consideră ilegală și abuzivă pe motiv că o asemenea condiție nu se găsește în clauzele contractului de locațiune nr. 19/12/14 din XXXXXXXXXX și nici legea nu impune o astfel de obligație.

27. Consideră că, această cerință este o acțiune de tulburare de drept a posesiunii, de aceea urmează a fi încetată. Oferta pârâtului S.R.L. „Azuga Waters” expusă în notificarea nr. 2312 din 23.12.2016 de a încheia un nou contract de locațiune cu o plată a chirie de 7 ori mai mare decât cea actuală, la fel, este o formă de intimidare și o tulburare a posesiei legitime.

28. Opinează că, oferta pârâtului de a închiria acest spațiu cu suma de 10000 Euro lunar și de a oferi o garanție bancară în mărime de 100 000 Euro reprezintă o acțiune de șantaj în sensul art. 189 Cod penal, pe motiv că reprezentanții acestei companii au comunicat că dacă nu vor fi de acord le vor bloca accesul la acest imobil și le vor distruge bunurile care sunt foarte scumpe. Din cauza sistării ilegale a energiei electrice, a gazului natural și a apei reclamantul nu are posibilitatea de a realiza contractele încheiate cu clienții săi, și nu poate asigura locuri de muncă angajaților săi.

29. Suplimentar, indică reclamantul că, pârâții prin acțiunile abuzive au cauzat prejudicii societății reclamante, aceasta nu a putut și până în prezent nu poate executa comenzile pe care le are, venitul net ratat pentru perioada XXXXXXXXXX-03.01.2017 constituind 319959,34 lei.

30. La data de 17 mai 2017 în ședința de judecată, reprezentantul Î.M. „FLEXLABEL” SRL, avocatul Munteanu Elena a înaintat instanței cerere de concretizare a pretențiilor prin care a solicitat: încasarea din contul S.C. „Azuga Waters” S.R.L., S.C. „Panel-Sistem” S.R.L. și S.C. „Poliresurse” S.R.L. în beneficiul Î.M. „Flexlabel” S.R.L. venitul ratat pentru perioada XXXXXXXXXX-03.01.2017 în mărime de 319 959,34 lei; încasarea din contul S.C. „Azuga Waters” S.R.L., S.C. „Panel-Sistem” S.R.L. și S.C. „Poliresurse” S.R.L. în beneficiul Î.M. „FLEXLABEL” SRL a prejudiciului material suportat pentru dezasamblarea și transportarea utilajului tehnic în mărime de 45 010 lei; încasarea din contul S.C. „Panel-Sistem” S.R.L. în beneficiul Î.M. „FLEXLABEL” SRL a contravalorii îmbunătățirilor aduse bunului imobil în valoare de 103156,48 lei.

31. În motivarea cererii de concretizare a pretențiilor suplimentar celor invocate în cererea de chemare în judecată, a indicat că, la data de 25.01.2017 imobilul era încă deconectat de la energia electrică, livrarea de gaze naturale și apă. Reclamantul a evacuat bunurile sale imobile aflate înăuntru și a solicitat administratorului pârâtului „Azuga Waters” S.R.L. semnarea actului de primire predare a imobilului. Acesta a refuzat semnarea actului, însă cheia de la imobil a recepționat-o, fapte reținut în procesul verbal de constatare a faptelor și stărilor de fapt din 25.01.2017 întocmit de executorul judecătoresc.

32. Indică reclamantul că, pe toată perioada tulburării posesiei legitime a suportat pierderi financiare enorme și nu a putut realiza alte venituri, de aceea pârâții urmează să acopere prejudiciul material suferit de reclamant, astfel aceștia nu au putut executa comenzi, venitul net ratat pe perioada XXXXXXXXXX-XXXXXXX constituie 319959,34 lei. Dat fiind că pârâtul „Azuga Waters” S.R.L. a blocat ușa principală a clădirii, a fost imposibilă evacuarea utilajului fără dezasamblarea pe părți componente, procedură pentru care a fost necesară contractarea unor specialiști din străinătate, costurile constituind 45010 lei.

33. La fel, indică reclamantul că, pe parcursul folosirii bunului, a efectuat lucrări de reparație a bunului luat în locațiune și a adus bunului imobil îmbunătățiri în sumă totală de 103156,48 lei.

34. La data de 27 noiembrie 2017 în ședința de judecată, reprezentantul Î.M. „FLEXLABEL” SRL, avocatul Munteanu Elena a înaintat instanței cerere de concretizare a pretențiilor prin majorarea pretențiilor, solicitând: încasarea din contul S.C. „Azuga Waters” S.R.L., S.C. „Panel-Sistem” S.R.L. și S.C. „Poliresurse” S.R.L. în beneficiul Î.M. „FLEXLABEL” SRL venitul ratat pentru perioada XXXXXXXXXX-XXXXXXX în mărime de 319959,34 lei; încasarea din contul S.C. „Azuga Waters” S.R.L., S.C. „Panel-Sistem” S.R.L. și S.C. „Poliresurse” S.R.L. în beneficiul Î.M. „FLEXLABEL” SRL a prejudiciului material suportat pentru dezasamblarea și transportarea utilajului tehnic în mărime de 131 364,5 lei; încasarea din contul S.C. „Panel-Sistem” S.R.L. și S.C. „Azuga Waters” S.R.L. în beneficiul Î.M. „FLEXLABEL” SRL a contravalorii îmbunătățirilor aduse bunului imobil în valoare de 105 989,81 lei.

35. În motivarea cererii de concretizare a pretențiilor, au fost indicate aceleași circumstanțe factice și de drept expuse în cererea de chemare în judecată și cererea de concretizare a pretențiilor prezentată anterior.

36. Ulterior, la 08 mai 2018, în ședința de judecată reprezentantul Î.M. „FLEXLABEL” SRL, avocatul Munteanu Elena a înaintat instanței cerere de reducere a pretențiilor în acțiune, solicitând: încasarea din contul S.C. „Azuga Waters” S.R.L., S.C. „Panel-Sistem” S.R.L. și S.C. „Poliresurse” S.R.L. în beneficiul Î.M. „FLEXLABEL” SRL venitul ratat pentru perioada XXXXXXXXXX-XXXXXXX în mărime de 112 653,86 lei; încasarea din contul S.C. „Azuga Waters” S.R.L., S.C. „Panel-Sistem” S.R.L. și S.C. „Poliresurse” S.R.L. în beneficiul Î.M. „FLEXLABEL” SRL a prejudiciului material suportat pentru dezasamblarea și transportarea utilajului tehnic în mărime de 131364,5 lei; încasarea din contul S.C. „Panel-Sistem” S.R.L. și S.C. „Azuga Waters” S.R.L. în beneficiul Î.M. „FLEXLABEL” SRL a contravalorii îmbunătățirilor aduse bunului imobil în valoare de 105 989,81 lei.

Poziția instanței de fond:

37. Prin hotărârea Judecătorei Chișinău (sediu Centrul) din 16 noiembrie 2018, acțiunea înaintată de către Î.M. „FLEXLABEL” SRL a fost respinsă.

Solicitarea apelantului:

38. Nefiind de acord cu hotărârea instanței de fond, la data de 28 noiembrie 2018, reprezentantul apelantului Î.M. „FLEXLABEL” SRL, avocatul Munteanu Elena a depus cerere de apel împotriva hotărârii Judecătorei Chișinău (sediu Centrul) din 16 noiembrie 2018, solicitând admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere integrală a pretențiilor.

39. Apelul este depus în termenul legal de 30 de zile prevăzut de art. 362 CPC al RM (hotărârea a fost pronunțată la 16 noiembrie 2018, iar apelul a fost depus la data de 28 noiembrie 2018).

Argumentele părților:

40. În motivarea cererii de apel, reprezentantul apelantului a invocat că, Î.M. „FLEXLABEL” SRL consideră că, prima instanță a interpretat în mod eronat legea, circumstanțe importante pentru soluționarea cauzei nu au fost constatate și elucidate pe deplin, iar concluziile primei instanțe, expuse în hotărâre, sunt în contradicție cu circumstanțe pricinii.

41. Relevă că, prima instanță a reținut că, în conformitate cu art. 508 alin. (1) și alin. (2) lit. b) și art. 876 ale Cod Civil, art. 27 alin. (4) și 43 alin. (1) al Legii cadastrului bunurilor imobile, contractul de locațiune din XXXXXXXXXX încheiat între apelant și intimatul „Panel Sistem” S.R.L. nu îi era opozabil intimatului „Azuga Waters” S.R.L., fiindcă nu a fost notat în cadastrul bunurilor imobile.

42. Apreciază că, concluziile instanței expuse în pct. 32, 33, 34 ale Hotărârii contestate, se datorează interpretării eronate a normelor legale. Opozabilitatea, ca sancțiune a lipsei notificării contractului, are drept scop protejarea terțului care nu cunoaște despre încheierea și existența unui anumit raport juridic. Or, în speța de față, intimatul S.R.L. „Azuga Waters” cunoștea încă înainte de a procura bunul imobil, despre existența Contractului de locațiune din 19 decembrie 2014.

43. Afirmă că, intimatul S.R.L. „Azuga Waters” nu poate invoca inopozabilitatea contractului de locațiune față de sine.

44. Mai indică că, lichidatorul S.A. „LIGA 2” urma să înștiințeze intimatul despre existența contractului de locațiune, deoarece în temeiul acestui contract plata pentru chirie urma să ajungă în contul masei debitoare, iar dacă sumele respective nu erau achitate, lichidatorul urma să înainteze o acțiune în vederea validării popririi față de S.C. „Panel-Sistem” S.R.L. În temeiul art. 108, 111, 112, 69, 117, 66 și 107 ale Legii insolabilității, administratorul procedurii de insolabilitate cunoștea sau trebuia să cunoască despre modul de folosință a bunului imobil în litigiu.

45. Relatează că, conform anexei nr. 1/12 a contractului din 19 decembrie 2014, părțile de comun acord au stabilit că plata pentru electricitate va fi efectuată în contul „Poliresurse” S.R.L. care este proprietara rețelelor electrice. Plățile respective au fost efectuate în contul companiei sus- numite. Potrivit informației din Registrul Camerei înregistrării de Stat, administratorul „Poliresurse” S.R.L. este dl Belecov Serghei.

46. Susține că, fostul proprietar al imobilului închiriat S.A. „Liga-2” și „Poliresurse” SRL au ca administrator aceeași persoană - dl Beleacov Serghei. La fel, dl Beleacov Serghei este la moment administratorul companiei „Belomol Trading” S.R.L., al cărui fondator este „Azuga Waters” S.R.L.

47. Opinează că, „Liga-2” nu poate să nu cunoască despre existența acestui contract și era obligată să anunțe cumpărătorul S.R.L. „Azuga Waters” despre grevările juridice existente.

48. La fel, remarcă că, intimatul S.R.L. „Azuga Waters” a recunoscut în conținutul notificării din 15 decembrie 2016 că din informația pe care o deține cunoaște despre existența contractului de locațiune. Iar expedierea notificării la aceeași dată și către intimatul S.C. „Panel-Sistem” S.R.L. dovedește faptul că acesta a nu a aflat de la S.C. „Panel-Sistem” SRL, ci mai devreme de la o altă persoană.

49. Suplimentar, relevă că, în procesul penal nr. 420 din 18.02.2017, în declarațiile date de Istrati Adrian Anatolie, administrator al „S.R.L. „Azuga Waters”, acesta a admis că „După ce am procurat imobilul în cauză, am fost la IS Cadastru, unde mi s-a eliberat un certificat și un extras în care nu era indicat nici un gaj, sechestrul sau careva contracte de locațiune sau sublocațiune, dar eu cunoșteam că anterior S.A. „Liga-2”, a încheiat un contract de locațiune a imobilului din str. Pruncul 1/1, cu SRL „Panel Sistem”, care la rândul lor, au încheiat un contract de sublocațiune cu SRL „Flexlabel”, termenul contractului de sublocațiune expira în anul 2025, însă plata pentru locațiune, a fost achitată până la sfârșitul anului 2016”.

50. Indică că, de inopozabilitate ca efect al neînregistrării contractului pot beneficia doar terți. În raporturile contractuale de locațiune intimatul S.R.L. „Azuga Waters” nu este terț, ci este parte a contractului.

51. Notează că, intimatul S.R.L. „Azuga Waters” putea invoca inopozabilitatea doar până la cumpărarea bunului imobil. După câștigarea licitației și înregistrării dreptului de proprietate acesta a subrogat în drepturi și obligații fostul proprietar, S.A. „LIGA 2”.

52. Conchide că, pe motiv că intimatul S.R.L. „Azuga Waters” a cunoscut despre contractul de locațiune, acesta urma să respecte relațiile contractuale și drepturile altor persoane în privința bunului imobil ca urmare a acceptului său. Dacă intimatul S.R.L. „Azuga Waters” nu a cunoscut acest viciu juridic al bunului imobil, acesta urma să se adreseze cu o acțiune față de vânzătorul S.A. „LIGA 2”. Astfel, S.R.L. „Azuga Waters” poartă răspundere pentru prejudiciul cauzat apelantului prin tulburarea posesiei (deconectarea ilegală de la energia electrică, gaze naturale și apă).

53. Menționează că, Contractul de locațiune nr. 19/12/14 din XXXXXXXXXX încheiat între intimatul S.C. „Panel - Sistem” S.R.L. și apelant este valabil, deoarece a fost respectată forma scrisă a actului juridic ca condiție de valabilitate. Înregistrarea dreptului în Registrul Bunurilor Imobile a acestuia nu a fost posibilă pe motiv că aceasta depinde de voința ambelor părți contractante, iar cu S.C. „Panel-Sistem” S.R.L. nu a fost posibilă identificarea acordului comun privind înregistrarea contractului.

54. Opinează că, ținând cont de faptul că proprietarul bunului închiriat s-a schimbat, actualul proprietar S.R.L. „Azuga Waters” era obligat să respecte prevederile Contractului de locațiune nr. 19/12/14 din XXXXXXXXXX întocmai ca fostul proprietar.

55. Consideră că, dacă administrația S.R.L. „Azuga Waters” nu intenționa să continue relațiile contractuale aceasta urma să respecte prevederile pct. 8 din Contractul nr. 19/12/14 din XXXXXXXXXX și să solicite rezilierea contractului cu 4 luni înainte, fapt care nu a avut loc.

56. Prin urmare S.R.L. „Azuga Waters” a tulburat posesia legitimă a apelantului asupra bunului cu nr. cadastral 0100505.007.02, și nicidecum prejudiciul apelantului nu este unul ipotetic.

57. Afirmă că, argumentul primei instanțe expus la pct. 48 al Hotărârii contestate, precum că, prin procesele -verbale de constatare a faptelor și a stărilor de fapt nu se constată faptul deconectării bunului imobil de la rețeaua electrică pentru toată perioada invocată de reclamant (XXXXXXX-3.01.2017) este una contrară circumstanțelor speței. Din însăși notificarea expediată de intimatul „Azuga Waters” S.R.L. rezultă că acestea intenționa să deconecteze rețelele electrice. La fel, faptul deconectării a fost admis și de către administratorul intimatului. Apelantul a probat prin intermediul actelor executorului judecătoresc că la XXXXXXXXXX bunul era încă deconectat de la energia electrică. Era imposibil pentru apelant de a apela la un executor judecătoresc care să stea 24/24 ore la bunul imobil în litigiu, pentru a proba lipsa continuă a energiei electrice. Însăși intimatul a admis deconectarea, fără a invoca însă că ar fi avut loc reconectarea la scurt timp, sau când ar fi avut loc această reconectare.

58. Indică că, argumentul primei instanțe este unul care încalcă egalitatea părților în proces și contradictorialitatea procedurii și stabilește o sarcină a probațiunii excesivă în raport cu apelantul.

59. Susține că, pe toată perioada tulburării posesiei legitime apelantul a suportat pierderi financiare enorme și nu a putut realiza alte venituri, de aceea intimații urmează să acopere prejudiciul material suferit de apelant.

60. Reprezentantul apelantei a solicitat admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere integrală a pretențiilor.

Poziția părților în apel:

61. În ședința de judecată a instanței de apel, reprezentantul apelantului Î.M. „FLEXLABEL” SRL, avocatul Munteanu Elena a susținut apelul în sensul declarant.

62. În ședința de judecată a instanței de apel, reprezentantul intimatului SRL „Azuga Water”, avocatul Iosip Andrei a solicitat respingerea apelului și menținerea hotărârii instanței de fond.

63. În ședința de judecată a instanței de apel, reprezentantul intervenientului accesoriu SA „Liga 2”, avocatul Lungu Vasile a solicitat respingerea apelului și menținerea hotărârii instanței de fond.

64. În ședința de judecată a instanței de apel, reprezentantul intimatului S.C. „Panel-Sistem” S.R.L. și S.C. „Poliresurse” S.R.L. nu s-au prezentat, procedura de citare legală fiind respectată. Astfel, **Colegiul judiciar** a dispus examinarea cauzei în lipsa acestora, or potrivit art. 379 alin. (2) CPC, neprezentarea în ședința de judecată a apelantului sau a intimatului, a reprezentanților acestora, precum și a unui alt participant la proces, citați legal despre locul, data și ora ședinței, nu împiedică judecarea apelului.

Aprecierea instanței de apel:

65. Analizând legalitatea și temeinicia hotărârii contestate, prin prisma argumentelor invocate în cererea de apel și în raport cu materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău consideră cererea de apel ca fiind neîntemeiată și urmează a fi respinsă cu menținerea hotărârii contestate a primei instanțe, din următoarele motive.

66. În conformitate cu prevederile art. 385 alin. (1) lit. a) CPC, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul și să mențină hotărârea primei instanțe.

67. În conformitate cu prevederile art. 373 CPC, (1) 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.

(2) 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.

(3) În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanța de apel se pronunță în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanță.

68. **Colegiul judiciar** verificând legalitatea și temeinicia hotărârii primei instanțe în raport cu prevederile art. 238-241 CPC RM constată că, dispozițiile procedurale sus-invocate au fost respectate în tot, astfel instanța de fond a dat o apreciere corectă raportului juridic stabilit între părți, a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei, concluziile instanței de fond expuse în hotărâre fiind în corespundere cu probele administrate, iar normele de drept material au fost aplicate corect.

69. Din materialul probator rezultă că, reclamantul Î.M. „FLEXLABEL” SRL s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva S.C. „Azuga Waters” SRL, S.C. „Panel-Sistem” SRL, și S.C. „Poliresurse” SRL cu privire la încasarea venitului ratat, recuperarea prejudiciului material cauzat, încasarea contravalorii îmbunătățirilor aduse bunului imobil și compensarea cheltuielilor de judecată.

70. Fiind investită cu judecarea pricinii în fond, prima instanță a concluzionat asupra netemeinicii acțiunii înaintate de către Î.M. „FLEXLABEL” SRL.

71. **Colegiul judiciar** apreciază ca fiind legală și corectă soluția instanței de fond cu privire la netemeinicia acțiunii înaintate de către Î.M. „FLEXLABEL” SRL, din următoarele considerente.

72. Conform art. 8 din Codul civil (în vigoare până la 01 martie 2019), drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sînt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile generale și de la sensul legislației civile.

73. Conform art. 514 din Codul civil, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

74. Din materialul probator rezultă că, la 05 decembrie 2009 între S.A. „Liga-2” în calitate de locator și „Flexlabel” S.R.L. în calitate de locatar a fost încheiat contractul de locațiune nr. 14/12 în baza căruia locatorul a transmis locatarului în posesie și folosință o parte din bunul imobil cu nr. cadastral 0100505.007.02 cu suprafața de 968 m.p. amplasat în str. Pruncul 1/1, mun. Chișinău, pe un termen de 7 ani (f. d. 31-32 vol. I).

75. Ulterior, la 19 decembrie 2014, între S.A. „Liga-2” și „Flexlabel” S.R.L. a fost încheiat un acord adițional prin care locatorul a consimțit la încheierea contractului de sublocațiune (f. d. 34), la aceeași dată între S.C. „Panel-Sistem” S.R.L. în calitate de locator și „Flexlabel” S.R.L. în calitate de locatar a fost încheiat contractul de locațiune nr. 19/12/14 în temeiul căruia locatorul a transmis în posesia și folosința reclamantului bunul imobil cu nr. cadastral 0100505.007.09 cu suprafața de 968 m.p. amplasat în str. Pruncul 1/1, mun. Chișinău până la XXXXXXXXXX (f. d. 35-36 vol. I).

76. La 11 noiembrie 2016, în temeiul procesului verbal privind desfășurarea licitației cu reducere și în temeiul procesului-verbal privind rezultatul licitației cu reducere organizată de lichidatorul S.A. „Liga-2”, în procedură de faliment, proprietar al bunului imobil cu nr. cadastral 0100505.007.02 a devenit S.C. „Azuga Waters” S.R.L. (f. d. 137-139 vol. III).

77. Potrivit art. 876 alin. (1) Cod civil, contractul de locațiune a unui bun imobil trebuie să fie întocmit în scris. Alin. (2) stabilește că contractul de locațiune a unui bun imobil pe un termen ce depășește 3 ani trebuie înscris în registrul bunurilor imobile. Nerespectarea acestei reguli are ca efect inopozabilitatea contractului față de terț.

78. Potrivit art. 668 alin. (1) Codul civil, contractul încheiat legal obligă părțile nu numai la ceea ce au stipulat expres, dar și la tot ceea ce rezultă din natura lui în conformitate cu legea, cu uzanțele sau cu principiile echității.

79. În acest sens, instanța de apel reiterează că, părți ale contractelor de locațiune din 19 decembrie 2014, sînt S.A. „Liga-2”, S.C. „Panel-Sistem” S.R.L. și „Flexlabel” S.R.L.

80. Totodată, instanța de apel reiterează că, în temeiul procesului verbal privind desfășurarea licitației cu reducere și în temeiul procesului-verbal privind rezultatul licitației cu reducere organizată de lichidatorul S.A. „Liga-2”, în procedură de faliment, proprietar al bunului imobil cu nr. cadastral 0100505.007.02 a devenit S.C. „Azuga Waters” S.R.L. (f. d. 137-139 vol. III).

81. **Colegiul judiciar** reține prevederile art. 320 alin. (2) Cod civil, în vigoare la acel moment, potrivit cărora dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate.

82. Conform art. 315 alin. (1) Cod civil, în vigoare la acel moment, proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului.

83. Potrivit art. 37 din Legea cadastrului bunurilor imobile, (1) Consecințele juridice ale înregistrării apar după efectuarea înscrierii despre drepturile asupra bunului imobil în registrul bunurilor imobile. După efectuarea înscrierii în registrul bunurilor imobile, data autentică a înregistrării este data primirii cererii de înregistrare, care trebuie să fie inclusă în conținutul de cereri. (2) Înregistrarea grevurilor asupra grevării dreptului de proprietate nu influențează drepturile proprietarului bunului imobil, dacă contractul nu prevede altfel.

84. În acest sens, **Colegiul judiciar** respinge ca nefondate argumentele apelantului precum că, SC „Azuga Waters” SRL ar fi subogat în drepturi SC „Liga 2” SRL, or după cu s-a stabilit supra, contractul de locațiune din XXXXXXXXXX nu a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile, astfel consecințele juridice ale înregistrării apar după efectuarea înscrierii.

85. Prin urmare, contractul de locațiune nu produce efecte față de SC „Azuga Waters” SRL, care nu este parte a contractului de locațiune.
86. Mai mult decât atât, totalitatea drepturilor și obligațiilor locatarului presupune și faptul că el singur suportă riscul consecințelor nefavorabile ale executării contractului. Aceasta înseamnă că conducerea, dirijarea neprofesionistă, nerațională în activitatea sa, ce a dus la rezultate negative, nu îl eliberează de îndatorirea de a executa obligațiile sale, deoarece locatarul este proprietarul muncii sale, bazate pe folosirea patrimoniului închiriat.
87. **Colegiul judiciar** consideră eronat argumentul apelantului precum că, în raporturile contractuale de locațiune intimatului S.R.L. „Azuga Waters” nu este terț, ci este parte a contractului.
88. La fel, este nefondat și argumentul apelantului precum că, în speță intimatului S.R.L. „Azuga Waters” cunoștea încă înainte de a procura bunul imobil, despre existența Contractului de locațiune din 19 decembrie 2014.
89. Cât despre faptul că apelantul a efectuat plata chiriei, de fapt aceasta nu reprezintă intenția intimatei SC „Azuga Waters” SRL pentru existența unui acord de voință în privința unor raporturi juridice de locațiune. Or, notificarea expediată către apelant confirmă cert și echivoc necesitatea eliberării imobilului de către acesta. Totodată, și SC „Panel Sistem” SRL a notificat apelantul privind pierderea actualității juridice a contractului de arendă nr. 19/12/14 din XXXXXXXXXX.
90. Distinct de cele enunțate, instanța de apel reiterează că, apelantul/reclamant pretinde încasarea venitului ratat, recuperarea prejudiciului material cauzat, încasarea contravalorii îmbunătățirilor aduse bunului imobil, în mod solidar de la S.C. „Azuga Waters” SRL, S.C. „Panel-Sistem” SRL, și S.C. „Poliresurse” SRL.
91. Conform articolului 14 alin. (1) și (2) din Codul civil, persoana lezată într-un drept al ei poate cere repararea integrală a prejudiciului cauzat astfel. Se consideră prejudiciu cheltuielile pe care persoana lezată într-un drept al ei le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului încălcat, pierderea sau deteriorarea bunurilor sale (prejudiciu efectiv), precum și beneficiul neobținut prin încălcarea dreptului (venitul ratat).
92. Conform art. 607 alin. (1) Codul civil, Cel obligat la repararea prejudiciului trebuie să restabilească situația care ar fi existat în cazul în care împrejurarea cauzatoare de prejudiciu nu survenea.
93. Conform art. 610 alin. (2) Codul civil, ratat se consideră venitul care ar fi fost posibil în condițiile unui comportament normal din partea autorului prejudiciului în împrejurări normale.
94. Conform art. 130 CPC, (1) 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.
- (2) Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor.
- (3) 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.
95. Aici, **Colegiul judiciar** apreciază ca fiind neîntemeiată pretenția reclamantului/apelant privind încasarea venitului ratat din motiv că, S.C. „Azuga Waters” S.R.L. a sîstat furnizarea energiei electrice, deoarece sarcina probațiunii existenței, precum și a mărimii venitului ratat revine creditorului/apelant, care trebuie să demonstreze că ar fi putut și trebuit să obțină anumite venituri.
96. În acest sens, prima instanță just a punctat că, la evaluarea prejudiciului (atât efectiv suferit cât și beneficiul nerealizat), trebuie să aibă în vedere o perioadă similară ca întindere cu cea în care reclamantul a stat în spațiul închiriat, ulterioară plecării din acest spațiu (prin analiza concretă a actelor contabile), întrucât nu poate fi vorba de o perioadă anterioară, în raport cu perioada efectivă în care rețeaua electrică a fost deconectată, prin procesele-verbale de constatare a faptelor și stărilor de fapt nu se constată faptul deconectării bunului imobil de la rețeaua electrică pentru toată perioada invocată de reclamant (XXXXXXXXXX-XXXXXXXXXX).
97. Referitor la solicitarea apelantului/reclamant privind încasarea contravalorii îmbunătățirilor aduse bunului imobil, **Colegiul judiciar** o consideră la fel neîntemeiată.
98. Potrivit pct. 6.3.2 din contractul nr.19/12/14 din XXXXXXXXXX, Î.M. „Flexlabel” S.R.L. s-a obligat să facă reparație, din cont propriu, asupra bunului imobil primit în locațiune conform normelor sanitare, dar și conform propriilor necesități.
99. În punctul 6.3.8 al aceluiași contract, se indică că Î.M. „Flexlabel” S.R.L. se obligă ca toate reparațiile aduse bunului imobil să fie coordonate cu S.C. „Panel-Sistem” S.R.L.
100. Astfel, din actele cauzei nu rezultă faptul că, locatarul ar fi cerut acordul locatarului pentru efectuarea lucrărilor și nici că acesta ar fi refuzat efectuarea lucrării care ar fi fost imperios necesară folosirii imobilului potrivit destinației. Din facturile anexate la materialele cauzei nu rezultă că reparațiile și îmbunătățirile aduse imobilului reprezintă o reală necesitate.
101. În acest sens, instanța de apel menționează că, în procesul folosinței patrimoniului închiriat locatarul din diferite motive îl poate îmbunătăți. În aceste acțiuni legiuitorul nu prevede nimic deosebit, însă stabilește diferite consecințe în dependență de existența sau nu a acordului locatarului pentru îmbunătățirea bunurilor închiriate. Soarta îmbunătățirilor făcute depinde de existența sau lipsa acordului locatarului.
102. De altfel, dreptul locatarului de a cere achitarea cheltuielilor suportate în legătură cu îmbunătățirile făcute și, dacă el s-a folosit de dreptul său, existând acordul locatarului, atunci acesta din urmă e obligat să recupereze costul cheltuielilor.
103. Astfel, în condițiile descrise supra și anume în lipsa un contract de locațiune valabil încheiat între Î.M. „FLEXLABEL” SRL și S.C. „Azuga Waters” SRL, apelantul/reclamant nu a putut face dovada nici a acordului locatarului pentru îmbunătățirea bunurilor închiriate.
104. Totodată, din moment ce SC „Azuga Waters” SRL nu îi era opozabil contractul de locațiune și nu este parte a acestui acord de voințe, SC „Azuga Waters” SRL nu e obligată la despăgubirea apelantei pe motiv de neexecutare sau executare necorespunzătoare a contractului, or acesta nu avea careva obligații față de apelantă.
105. Referitor la pretenția privind încasarea prejudiciului material suportat pentru dezasamblarea și transportarea utilajului tehnic în mărime de 131 364,5 lei, instanța de apel o consideră nefondată.
106. Aici, se reține că, fapta ilicită în cadrul contractului de locațiune constă în neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale.

107. Prin urmare, având în vedere faptul că la acel moment, pârâții/intimați nu aveau nici o conexiune cu raportul juridic creat și deci nici drepturi sau interese care să justifice și cu privire la a căror valorificare sau apărare să se realizeze în acest sens, or, culpa pârâților în acest sens nu a fost demonstrată.

Concluzia instanței de apel:

108. Astfel, argumentele invocate de apelant, în susținerea poziției sale, nu pot fi reținute de către instanța de apel, deoarece se combat cu cele invocate supra și se axează asupra circumstanțelor care au fost constatate și elucidate pe deplin de instanța de fond, având la bază cumulusul de probe, care au fost administrate și apreciate cu respectarea normelor de drept procedural și susținute de normele de drept material.

109. Distinct de cele expuse și având în vedere faptul că circumstanțele pricinii au fost constatate de către prima instanță și nu este necesară verificarea suplimentară a cărorva dovezi, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău ajunge la concluzia de a respinge apelul și de a menține hotărârea contestată.

În conformitate cu art. 385 al.(1) lit. a), art. art. 389, 390 CPC, Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău, -

d e c i d e:

Se respinge apelul declarat de avocatul Munteanu Elena în interesele Î.M. „FLEXLABEL” SRL.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 16 noiembrie 2018 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Î.M. „FLEXLABEL” SRL împotriva S.C. „Azuga Waters” SRL, S.C. „Panel-Sistem” SRL, și S.C. „Poliresurse” SRL, intervenient accesoriu SA „Liga 2” cu privire la încasarea veniturii ratat, recuperarea prejudiciului material cauzat, încasarea contravalorii îmbunătățirilor aduse bunului imobil și compensarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este definitivă și executorie din momentul pronunțării, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de două luni, de la data comunicării deciziei, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței,

Cimpoi Iulia

Judecătorul:

Judecătorii:

Danilov Aliona

Secrieru Ion