

DECIZIE

29 martie 2018

mun.Chișinău

Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău în componența:

Președintele ședinței, judecător

Budăi Nelea

Judecătorii:

Efros Valeri și Muruianu Ion

Grefier

Lipchin Nadejda

examinând în ședință publică cererea de apel declarată de avocatul stagiar XXXXXXXXXX, reprezentant al SC "TARDIAS" SRL, împotriva hotărârii Judecătorei Chișinău, sediul Ciocana din 30 octombrie 2017, în pricina civilă la cererea de chemare în instanța de judecată intentată de SC "TARDIAS" SRL către SRL "EXCONS GRUP" cu privire la încasarea datoriei, dobânzii de întârziere, penalității,-

C O N S T A T Ă :

La data de 10.11.2016 SC "TARDIAS" SRL a depus o cerere de chemare instanța de judecată către SRL "EXCONS GRUP" cu privire la încasarea datoriei în sumă de 3200 euro, dobânzii de întârziere în mărime de 150 euro, penalității în sumă de 243 euro.

În motivarea acțiunii a indicat că potrivit pct.1.1 al contractului de locațiune nr.03/12 din 04.05.2012, SC "TARDIAS" SRL a acordat SRL "EXCONS GRUP" în locațiune încăpere cu destinație comercială, cu suprafața totală de 100 m², amplasată în mun.Chișinău, str.X, iar pîrita conform pct.2.1 a contractului și-a asumat obligația să achite chiria în mărime de 8 Euro pentru fiecare metru pătrat.

Relevă că în baza pct.5.1 din contract acesta a început să producă efecte la data de 01.06.2012, iar termenul contractului fiind de 2 ani și 9 luni, continuînd să producă efecte în cazul în care părțile nu notifică despre intenția de reziliere a contractului în formă scrisă.

Afirmă că pe parcursul lunii mai 2016 pîritei i-au fost expediate factura fiscală FA4385626 din 30.04.2016 și actul de confirmare a serviciilor prestate, care au fost recepționate și efectuate plățile corespunzătoare, iar plata arendei pentru luna aprilie 2016 fiind efectuată la data de 17.06.2016 potrivit ordinului de plată nr.135, pe cînd în pct.2.2 al contractului este stipulat că plata va fi efectuată nu mai tîrziu de ziua a 15 a lunii următoare, iar, ulterior, pîrita în general nu și-a onorat obligațiunile contractuale înregistrînd datorii la achitarea chiriei pentru lunile mai-august în sumă de 3200 Euro.

Menționează că la data de 14.09.2016 în adresa pîritei a fost expediată notificare de reziliere cu solicitarea achitării restanței de 3200 Euro, la care pîrita a răspuns că anterior a informat despre intenția de reziliere și că spațiul luat în locațiune a fost părăsit încă din luna aprilie, fapt care însă nu a fost adus la cunoștința reclamantei în modul corespunzător, iar pîrita nu și-a executat obligațiile contractuale.

Solicită încasarea din contul pîritei și a dobânzii de întârziere în sumă de 150 Euro, iar potrivit pct.4.2 din contract, solicită și încasarea penalității în sumă de 243 Euro pentru perioada de 16.05.2016 - 15.09.2016.

La data de 05.12.2016 avocatul Caliga Mariana, reprezentant al SRL "EXCONS GRUP", a depus referință la cererea de chemare în judecată, solicitînd respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată (f.d.44-46).

Prin hotărîrea Judecătorei Chișinău, sediul Ciocana din 30 octombrie 2017 s-a respins ca fiind neîntemeiată acțiunea.

La data de 21.11.2017, respectînd prevederile art.362 alin.(1) CPC, avocatul stagiar XXXXXXXXXX, reprezentant al SC "TARDIAS" SRL, a declarat cerere de apel împotriva hotărârii instanței de fond, solicitînd admiterea apelului, casarea hotărârii, cu emiterea unei noi decizii de admitere integrală a acțiunii.

A indicat că motivele de fapt și de drept vor fi prezentate suplimentar după ce va lua cunoștință cu hotărârea motivată, rezervîndu-și dreptul la apel suplimentar.

La cererea de apel nu a fost anexată dovada despre achitarea taxei de stat.

La data de 07.12.2017 cauza a fost distribuită în mod aleatoriu pentru judecare în ordine de apel (f.d.197).

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 14 decembrie 2017, în temeiul art.368 CPC, nu s-a dat curs cererii de apel, iar apelantei și reprezentantului său fiindu-le fixat termen pînă la 07.02.2018, pentru lichidarea neajunsurilor apelului.

La data de 07.02.2018 SC "TARDIAS" SRL, în persoana administratorului Igor Tarasiuc, a declarat cerere de apel împotriva hotărârii instanței de fond, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii, cu emiterea unei noi decizii de admitere integrală a acțiunii.

În motivarea apelului a indicat că hotărârea primei instanțe este neîntemeiată și ilegală, urmînd a fi casată, deoarece contravine normelor dreptului material și procesual, iar la examinarea și adoptarea hotărîrii contestate nu au fost pe deplin constatate și elucidate circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii.

Relevă că privitor la trimerile poștale în adresa SC "TARDIAS" SRL, despre care instanța de fond a reținut precum că nu au fost recepționate cu rea-voință de către reclamantă, este o concluzie absurdă, întrucît prin adeverințele poștale anexate la materialele dosarului nu reiese că SC "TARDIAS" SRL a refuzat recepționarea scrisorilor, dar la momentul în care urma a fi transmisă scrisoarea oficiul era închis, deoarece aceste trimiteri au fost efectuate pe parcursul perioadei estivale, cînd atît administratorul cît și contabilă SC "TARDIAS" SRL se aflau periodic în concedii de odihnă, însă ulterior cînd au revenit, de către colaboratorul oficiului poștal le-a fost comunicat despre faptul că urmează să se prezinte la oficiul poștal pentru a ridica mai multe scrisori, ceea ce a și fost efectuat, astfel, abia în luna septembrie a anului 2016 administratorul SC "TARDIAS" SRL a făcut cunoștință cu aceste trimiteri poștale și conținutul lor.

Menționează că instanța de fond a reținut argumentele SRL „Excons Grup” prin care s-a comunicat că între părți a mai fost semnat un contract de locațiune nr.03/12 din 01 aprilie 2013, fapt înfirmat de către reclamanta-apelantă pe parcursul judecării pricinii.

Explică că instanța de fond nu a luat în considerație argumentele privind schimbarea sediului SRL „Excons Grup”, astfel, avînd în vedere practica pusă în aplicare de reclamantă cu privire la schimbarea sediului s-a solicitat prezentarea actelor depuse la organul fiscal în momentul cînd SRL „Excons Grup” s-a adresat cu solicitarea de schimbare a sediului, iar la schimbarea sediului întreprinderile prezintă organului fiscal actul de reziliere a contractului de locațiune a spațiului locaționat anterior, respectiv, au apărut dubii cu privire la schimbarea sediului pîrîtei fără a fi semnat un acord de reziliere a contractului de locațiune, prin urmare s-a adresat inițial către organul fiscal cu o cerere ce se regăsește la materialele cauzei, prin care a solicitat să prezinte actele care au fost depuse de pîrîtă în momentul cînd a venit cu solicitarea de schimbare a sediului.

Susține că Direcțiile de administrare fiscală Buiucani și Centru, a Inspectoratului Fiscal de Stat mun.Chișinău au refuzat să ofere o astfel de informație, deaceia a venit în adresa instanței judecătorești cu o cerere de reclamare a probelor, iar la demersul instanței organul fiscal a prezentat acordul de reziliere a contractului de locațiune, astfel, presupunerile s-au adeverit și după cum reiese din răspunsul Direcției de deservire fiscală Rîșcani, SRL „Excons Grup” a depus la data de 01.06.2016 un acord de reziliere a contractului nr.03/12 din 04.05.2012, acord care nu a fost semnat de către administratorul SRL „Tardias”, iar SRL „Excons Grup” urmîrind prin aceste acțiuni eschivarea de la achitarea plăților pentru spațiul locaționat.

Invocă că după ce a fost depus acordul nominalizat la organul fiscal SRL „Excons Grup”, înțelegînd ilegalitatea acțiunilor sale, a început să reamită în adresa SC "TARDIAS" SRL acord de reziliere a contractului nr.03/12 din 01 aprilie 2013, dar potrivit trimerilor poștale ridicate ulterior de către administrator, deși a atras atenție instanței de fond asupra corectitudinii și atitudinii pîrîtei de care a dat dovadă atît față de organul fiscal, cît și față de SC "TARDIAS" SRL, prin depunerea unui acord care nu a fost semnat de către reclamantă, instanța judecătorească a neglijat aceste argumente în totalitate.

Afirmă că SRL „Excons Grup” a achitat la data de 17 iunie plata arendei pentru luna aprilie integral, de unde se prezumă acordul locatarului de a prelungi contractul de locațiune existent, prin urmare contractul respectiv a produs efecte pînă la data emiterii notificării despre intenția de reziliere din partea reclamantei-apelante, motive din care este în drept de a solicita încasarea plății pentru locațiune pentru perioada mai-august 2016, or, dacă se cunoștea faptul că SRL „Excons Grup” intenționa să rezilieze contractul sau să elibereze spațiul locaționat SC "TARDIAS" SRL se folosea de posibilitatea de a găsi alți locatori și a folosi spațiile respective după destinație, în schimb a suferit pierderi, întrucît prima refuză achitarea plății pentru arendă.

Precizează că, contrar argumentelor instanței de fond, reclamanta-apelantă nu a putut deduce intenția SRL „Excons Grup” de a elibera spațiul locaționat și din considerentul că nu a fost întocmit un act de primire-predare a acestuia, or, în cazul în care nu a fost întocmit un act de predare a spațiului locaționat se prezumă că relațiile contractuale continuă.

Avocatul Caliga Mariana, reprezentant al intimetei SRL "EXCONS GRUP", a depus referință la cererea de apel, solicitînd respingerea apelului, cu menținerea hotărîrii primei instanțe ca fiind întemeiată și legală.

În ședința instanței de apel avocatul stagiar XXXXXXXXXX, reprezentant al SC "TARDIAS" SRL, a solicitat admiterea apelului în sensul declarat, reamitînd integral argumentele expuse în fața primei instanțe și în instrumentul de atac.

Avocatul Caliga Mariana, reprezentant al intimetei SRL "EXCONS GRUP", în ședința instanței de apel a solicitat respingerea cererii de apel, cu menținerea hotărîrii instanței de fond, pe care o consideră legală și întemeiată, reamitînd susținerile expuse în referință.

Audiind explicațiile părților prezente în ședința instanței de apel, studiînd și apreciînd materialele dosarului, Colegiul ajunge la concluzia că cererea de apel înaintată este neîntemeiată, pasibilă de a fi respinsă, cu menținerea hotărîrii instanței de fond din următoarele considerente.

În conformitate cu 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.

Potrivit art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărîrea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

Conform art. 241 alin. (2), (5) și (6) din Codul de procedură civilă, hotărîrea judecătorească constă din partea introductivă și partea dispozitivă. În cazurile prevăzute la art.236 alin.(5), hotărîrea judecătorească constă din partea introductivă, partea descriptivă, motivare și dispozitiv. Fiecare parte a hotărîrii se evidențiază separat în textul acesteia. În motivare se indică: circumstanțele pricinii, 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. Dispozitivul cuprinde concluzia instanței judecătorești privind admiterea sau respingerea integrală sau parțială a acțiunii, repartizarea cheltuielilor de judecată, calea și termenul de atac al hotărîrii.

Potrivit recomandărilor avizului nr. 11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei privind calitatea hotărîrilor judecătorești, o motivație și o analiză clară sunt cerințele fundamentale ale hotărîrilor judecătorești și un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce iau fost prezentate.

Instanța de apel menționează că, art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul justițiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligației instanțelor de judecată de a-și argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanțelor pricinii. Îndatorirea de a motiva coerent și unitar hotărârile sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicții între motivare și dispozitiv, constituie o garanție pentru justițiabili, în fața eventualei arbitrării judecătorești, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

În opinia Colegiului prima instanță a ținut cont de aceste deziderate și a adoptat o hotărâre bazată pe fundament temeinic și materialul probator administrat.

Colegiul constată că prima instanță a determinat corect raportul juridic dedus judecății, circumstanțele importante pentru soluționarea pricinii au fost stabilite și elucidate pe deplin, probelor prezentate a dat apreciere completă, obiectivă și sub toate aspectele, iar hotărârile sunt legale și întemeiate, adoptate cu respectarea drepturilor și intereselor legale a participanților la proces.

Cadrul legal relevant speței.

Codul civil.

Articolul 8. Temeiurile apariției drepturilor și obligațiilor civile

(1) 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.

(2) Drepturile și obligațiile civile apar:

- a) din contracte și din alte acte juridice;
- b) din acte emise de o autoritate publică, prevăzute de lege drept temei al apariției drepturilor și obligațiilor civile;
- c) din hotărâre judecătorească în care sînt stabilite drepturi și obligații;
- d) în urma creării și dobîndirii de patrimoniu în temeiuri neinterzise de lege;
- e) în urma elaborării de lucrări științifice, creării de opere literare, de artă, în urma invențiilor și altor rezultate ale activității intelectuale;
- f) în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane;
- g) în urma îmbogățirii fără justă cauză;
- h) în urma altor fapte ale persoanelor fizice și juridice și a unor evenimente de care legislația leagă apariția unor efecte juridice în materie civilă.

Dispoziții comune privind obligațiile sunt guvernate de capitolul I Cartea a treia din Codul civil și anume:

Articolul 512. Dispoziții generale cu privire la obligație.

(1) În virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face.

(2) Obligația poate fi pură și simplă sau afectată de modalități.

(3) Prestația trebuie să fie posibilă și determinată sau determinabilă, să nu contravină legii, ordinii publice și bunelor moravuri.

Articolul 513. Buna-credință și diligența.

(1) Debitorul și creditorul trebuie să se comporte cu bună-credință și diligență la momentul nașterii, pe durata existenței, la momentul executării și stingerii obligației.

(2) Este nulă clauza prin care se derogă de la prevederile alin.(1).

Articolul 514. Temeiurile nașterii obligațiilor.

Obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

Articolul 572. Condițiile generale de executare a obligațiilor.

(1) Temeiul executării rezidă în existența unei obligații.

(2) Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

(3) Valorile mobiliare nu pot fi transmise direct în contul achitării datoriei dintre două părți.

Articolul 578. Executarea obligațiilor condiționate.

Dacă efectele unui act juridic depind de îndeplinirea unei condiții, obligația devine scadentă în ziua survenirii acesteia.

Articolul 602. Răspunderea pentru neexecutarea obligației

- (1) În cazul în care nu execută obligația, debitorul este ținut să-l despăgubească pe creditor pentru prejudiciul cauzat astfel dacă nu dovedește că neexecutarea obligației nu-i este imputabilă.
- (2) Neexecutarea include orice încălcare a obligațiilor, inclusiv executarea necorespunzătoare sau tardivă.
- (3) Repararea prejudiciului cauzat prin întârziere sau prin o altă executare necorespunzătoare a obligației nu-l eliberează pe debitor de executarea obligației în natură, cu excepția cazurilor când, datorită unor circumstanțe obiective, creditorul pierde interesul pentru executare.
- (4) Dreptul creditorului de a cere despăgubiri în locul prestației se exercită în condițiile suplimentare de la art.609. Creditorul poate cere despăgubiri pentru întârzierea executării obligației doar în condițiile suplimentare privind întârzierea prevăzute la art.617. În cazul unui contract sinalagmatic, creditorul poate cere despăgubiri pentru neexecutarea obligației debitorului doar după rezoluțiune, conform art.737.

Articolul 619. Dobînda de întârziere

- (1) Obligațiilor pecuniare li se aplică dobînzii pe perioada întârzierii. Dobînda de întârziere reprezintă 5% peste rata dobînzii prevăzută la art.585 dacă legea sau contractul nu prevede altfel. Este admisă proba unui prejudiciu mai redus.
- (2) În cazul actelor juridice la care nu participă consumatorul, dobînda este de 9% peste rata dobînzii prevăzută la art.585 dacă legea sau contractul nu prevede altfel. Nu este admisă proba unui prejudiciu mai redus.
- (3) În cazul în care creditorul poate cere în alt temei juridic dobînzii mai mari, ele vor trebui plătite. Nu se exclude invocarea dreptului privind repararea unui alt prejudiciu.
- (4) Dobînzile de întârziere nu se aplică la dobînzii.

Articolul 624. Dispoziții generale cu privire la clauza penală

- (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.
- (2) Prin clauză penală se poate garanta numai o creanță valabilă.
- (3) Clauza penală poate fi stipulată în mărime fixă sau sub forma unei cote din valoarea obligației garantate prin clauza penală sau a părții neexecutate.
- (4) Părțile pot conveni asupra unei clauze penale mai mari decît prejudiciul.
- (5) Debitorul nu este obligat să plătească penalitate în cazul în care neexecutarea nu se datorează vinovăției sale.

Articolul 666. Dispoziții generale cu privire la contract

- (1) Contract este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.
- (2) Contractului îi sînt aplicabile normele cu privire la actul juridic.
- (3) Contractul poate fi de adeziune sau negociat, sinalagmatic sau unilateral (generează obligații doar pentru una dintre părți), comutativ sau aleatoriu și cu executare instantanee sau succesivă, precum și de consumator.

Articolul 875. Contractul de locațiune

Prin contractul de locațiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.

Articolul 876. Forma contractului de locațiune

- (1) Contractul de locațiune a unui bun imobil trebuie să fie întocmit în scris.
- (2) 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.

Articolul 886. Modul de plată a chiriei

- (1) Plata chiriei poate fi efectuată integral la expirarea termenului stabilit în contractul de locațiune. Dacă plata chiriei este stabilită pentru anumite perioade, ea trebuie efectuată la expirarea lor.

(2) Plata cheltuielilor suplimentare este obligatorie numai în cazul în care există un acord între părți.

(3) Dacă în folosirea bunului închiriat au apărut piedici din vina locatarului, acesta nu va fi exonerat de plata chiriei.

Articolul 903. Încetarea locațiunii

Locațiunea încetează:

- a) la expirarea termenului contractului;
- b) în cazul pieririi bunului închiriat;
- c) în alte cazuri prevăzute de lege sau de contract.

Din materialele pricinii rezultă că la data de 04 mai 2012 între reclamanta-reclamantă SC "TARDIAS" SRL și intimata-pârîtă SRL "EXCONS GRUP" a fost încheiat contractul de locațiune nr.03/12 (f.d.8-9).

În baza acestui contract locatorul SC "TARDIAS" SRL a dat pe un termen de 2 ani și 9 în locațiune locatarului SRL "EXCONS GRUP" încăperea cu suprafața totală de 100 m.p., amplasată în mun.Chișinău, str.X, iar pârîtei revenindu-i obligația să achite plata lunară pentru chirie în mărime de 8 Euro pentru fiecare metru pătrat.

Colegiul reține că la data de 01 aprilie 2013 între reclamanta-reclamantă SC "TARDIAS" SRL și intimata-pârîtă SRL "EXCONS GRUP" a fost încheiat contractul de locațiune nr.03/12 (f.d.47-48).

Prin acest contract locatorul SC "TARDIAS" SRL a dat pe termen de 3 ani în locațiune locatarului SRL "EXCONS GRUP" încăperea cu suprafața totală de 100 m.p., amplasată în mun.Chișinău, str.X, iar pârîtei revenindu-i obligația să achite plata pentru chirie în mărime de 8 Euro pentru fiecare metru pătrat.

În temeiul pct.4.2. al contractului de locațiune nr.03/12 din 01 aprilie 2013 părțile au convenit că locatarul achită locatorului pentru neachitarea la timp a plății pentru chirie o penalitate în mărime de 0,1 % din suma contractului pentru fiecare zi de întârziere.

Conform pct.5.1. al contractului de locațiune nr.03/12 din 01 aprilie 2013 a fost stabilit că prezentul contract începe a produce efecte juridice din 01.04.2013 pe un termen de 3 ani (f.d.48).

Potrivit pct.5.2. al contractului de locațiune nr.03/12 din 01 aprilie 2013 producerea efectelor juridice încetează la scurgerea termenului, iar în cazul în care nu există un act care să confirme încetarea sau modificarea prezentului contract, la scurgerea termenului, contractul se prelungește tacit, pe aceeași perioadă și aceleași clauze.

În baza pct.5.3. al contractului de locațiune nr.03/12 din 01 aprilie 2013 este statuat că contractul de locațiune putea fi reziliat în orice moment cu acordul părților.

Colegiul remarcă că prin notificarea din 14.09.2016, expediată în adresa intimatei-pârîte SRL "EXCONS GRUP", s-a solicitat în termen de 5 zile de la primirea notificării, eliberarea spațiului primit în chirie, achitarea datoriei în mărime de 3200 Euro și a penalității prevăzute de pct.4.2 a contractului (f.d.11), iar prin răspunsul la notificare a intimatei-pârîte SRL "EXCONS GRUP" nr.1 din 22.09.2016, apelanta-reclamantă SC "TARDIAS" SRL a fost informată că despre intenția de reziliere a contractului de locațiune a fost informată în luna februarie 2016, atât verbal, cât și prin intermediul oficiului poștal, iar spațiul primit în locațiune a fost eliberat la data de 09.04.2016 (f.d.12).

Din acest punct de vedere, în opinia Colegiului, sunt nefondate alegațiile apelantei-reclamante precum că intimata nu a informat locatorul despre rezilierea contractului de locațiune.

La această convingere Colegiul a ajuns pornind din următoarele considerente.

Instanța de apel observă că prin ordinul de plată nr.135 din 17.06.2016 intimata-pârîtă SRL "EXCONS GRUP" confirmă achitarea în beneficiul apelantei-reclamante SC "TARDIAS" SRL a sumei de 18528,19 lei cu titlu de plată de arendă pentru luna aprilie 2016 (f.d.10).

În același timp Colegiul reține că, în pofoda faptului că încă la data de 09.04.2016, intimata-pârîtă a eliberat spațiul închiriat din str.X, mun.Chișinău, expedind prin intermediul oficiului poștal în adresa apelantei-reclamante la data de 05.07.2016, 21.07.2016, 26.08.2016, solicitări în scris de reziliere a contractului de locațiune și acordul de reziliere a contractului din 11.04.2016 (f.d.49, 51, 52-53, 57, 58-59, 64, 65-66), care din culpa apelantei nu au fost recepționate, fapt ce se confirmă prin avizele poștale de recepție (f.d.50, 54, 55, 56, 60, 61, 62, 63, 67).

Colegiul relevă că, eliberînd spațiul închiriat din str.X mun.Chișinău, intimata-pârîtă a încheiat cu altă persoană pe un termen de 35 luni un nou contract de locațiune și anume pentru sediul din mun.X, str.X, fapt care se confirmă prin contractul din locațiune din 01.05.2016 încheiat cu SRL "A.G.UNIUNE GRUP" (f.d.85-98).

Aceste împrejurări se confirmă și de actul de verificare din 31.12.2016, încheiat între SRL "A.G.UNIUNE GRUP" și SRL "EXCONS GRUP", autorizația de funcționare a unităților de comerț și alimentație publică nr.37832 din 15.06.2016, autorizația sanitară de funcționare nr.5224 din 24.05.2016, valabilă pînă la 01.05.2019, precum și informația prin care se notifică partenerii de afaceri despre modificarea sediului de activitate și a adresei oficiului, precum și a celei de corespondență, începînd cu data de 11.04.2016, astfel noua locație a oficiului și a reprezentanței comerciale fiind mun.Chișinău, str.X, MD-2012 (f.d.83).

În lumina acestor înregistrări, în viziunea Colegiului, se atestă cert faptul că SRL "EXCONS GRUP" a eliberat anticipat spațiul închiriat de la SC "TARDIAS" SRL și dezminț afirmările din apel despre aceea că intimata ar fi folosit fără plată bunul reclamantei.

Instanța de apel subliniază că locatarul SRL "EXCONS GRUP" cu bună-credință a informat locatorul despre rezilierea contractului din 11.04.2016 și a onorat obligațiile de plată, respectiv apelanta-reclamantă neîntemeiat invocă prezența datoriilor pentru locațiune rezultate din contractul de locațiune nr.03/12 din 01.04.2013.

Totodată, Colegiul punctează că prima instanță just a relatat faptul că apelanta-reclamantă SC "TARDIAS" SRL are sediu și desfășoară activitatea în același imobil din adresă str.X, mun.Chișinău, deci se prezumă că a știut când intimata-pîrîită SRL "EXCONS GRUP" a eliberat spațiului din str.X, mun.Chișinău, or, pentru transportarea lucrurilor în noul sediu din mun.Chișinău, str.Xa apelat la serviciile companiei de transport SRL „AU Services Prim”, fapt confirmat prin actele de prestare a serviciilor din 24.03.2016, 04.04.2016, 05.04.2016, 09.04.2016, 19.04.2016, 21.04.2016, 22.04.2016, 25.04.2016, 26.04.2016, 27.04.2016, 04.05.2016 (f.d.119-129).

Mai mult ca atît, după data de XXXXXXXXXX, intimata-pîrîită SRL "EXCONS GRUP" nu a folosit spațiul închiriat de la SC "TARDIAS" SRL, or, după această dată (XXXXXXX) consumul de energie electrică este neînsemnat în comparație cu perioadele anterioare de pînă la eliberarea spațiului luat în locațiune.

Așadar, în opinia Colegiului, toate argumentele și afirmațiile invocate de către apelanta-reclamantă citate supra, sunt vădit lipsite de suport juridic, sub toate aspectele au fost examinate de prima instanță, iar instanța de apel le apreciază ca fiind inconsistente și fără raționament valabil circumstanțelor speței.

În plus, este important de remarcat faptul că apelanta-reclamantă, utilizînd calea de atac nu a prezentat în instanța de apel probe, pe care nu a avut posibilitatea să le prezinte instanței de fond și care ar fi de natură să răstoarne concluziile expuse în hotărîrea contestată.

În final, instanța de apel subliniază că, contrar prevederilor art.118, 121 CPC, apelanta-reclamantă, în fața instanței de fond, nu a adus careva probe în susținerea pretențiilor la acțiune și prin urmare instanța de fond just a aplicat normele legale relevante la circumstanțele speței și a respins ca fiind neîntemeiată acțiunea depusă de SC "TARDIAS" SRL.

În așa împrejurări, Colegiul reiterează că,concluziile primei instanțe sunt întemeiate și legale, în concordanță cu prevederile art.239 CPC, hotărîrea urmează a fi menținută cu respingerea cererii de apel, ca fiind neîntemeiată.

Din aceste raționamente, în conformitate cu art. 385 alin. (1) lit. a), 389, 390, 434 CPC, Colegiul civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău,-

D E C I D E:

Se respinge, din lipsă de temei, apelul declarat de avocatul stagiar XXXXXXXXXX, reprezentant al SC "TARDIAS" SRL.

Se menține hotărîrea Judecătoriei Chișinău, sediul Ciocana din 30 octombrie 2017, în pricina civilă la cererea de chemare în instanța de judecată intentată de SC "TARDIAS" SRL către SRL "EXCONS GRUP" cu privire la încasarea datoriei, dobînzii de întîrziere, penalitățile.

Decizia este definitivă, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de două luni de la comunicarea deciziei integrale.

Președintele ședinței

Judecător

Judecător

Budăi Nelea

Efros Valeri

Muruianu Ion