Dosarul nr. 2-11776/24 (2-24098166-12-2-03092024)

**H O T Ă R Â R E**
**Î N N U M E L E L E G I I**

17 iunie 2026 mun. *****

Judecătoria *****, sediul Centru

Instanţa de judecată compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Alexandru Mardari
Grefier Andrei Hristiniuc

cu participarea reprezentanților reclamantei „Centrul Comercial Jumbo” SRL Valentin Pelin și Marcel Gîscă, reprezentantului pârâtei Chircev Alexandrina avocat Lilian Timotin,

a examinat în ședință de judecată publică, în sediul instanței, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de „Centrul Comercial Jumbo” SRL către Chircev Alexandrina și ÎI „Chircev Alexandrina” privind încasarea datoriei,-

**C O N S T AT Ă:**

1. La data de 02 septembrie 2024 „Centrul Comercial Jumbo” SRL a depus o cerere de chemare în judecată către Chircev Alexandrina și ÎI „Chircev Alexandrina” privind încasarea datoriei.
2. În motivarea acțiunii reclamanta „Centrul Comercial Jumbo” SRL a invocat că, la data de *****, Î.M. „Leutis” S.R.L., în calitate de executor, a încheiat Contractul de prestări servicii ***** cu pârâta Î.I. Chirceva Alexandrina, în calitate de beneficiar, și cu proprietarul Arnăut Vitalie, titular al imobilului cu numărul cadastral ***** (număr cadastral nou), respectiv ***** (număr cadastral vechi), amplasat în incinta Centrului Comercial „Jumbo”, situat în municipiul *****, bd. Decebal nr. 23/1.

3. Prin decizia Camerei Înregistrării de Stat din *****, a fost înregistrată societatea „Centrul Comercial Jumbo” S.R.L., al cărei fondator este Î.M. „Leutis” S.R.L.
4. Ulterior, în temeiul deciziei Camerei Înregistrării de Stat din 24.10.2014, înregistrată la Oficiul Cadastral Teritorial ***** la data de 28.11.2014, dreptul de proprietate asupra imobilului – Centrul Comercial „Jumbo”, situat în municipiul *****, bd. Decebal nr. 23/1, cu numărul cadastral *****, a fost înregistrat pe numele societății „Centrul Comercial Jumbo” S.R.L.
5. Ca urmare a schimbării proprietarului imobilului – construcția comercială situată în municipiul *****, bd. Decebal nr. 23/1 – societatea „Centrul Comercial Jumbo” S.R.L a preluat, începând cu data de 01.03.2015, toate contractele de vânzare-cumpărare, locațiune și prestări de servicii încheiate anterior de Î.M. „Leutis” S.R.L., precum și toate drepturile și obligațiile ce decurg din acestea, în baza Actului de predare-primire.
6. Prin urmare, în urma reorganizării Î.M. „Leutis” S.R.L., societatea „Centrul Comercial Jumbo” S.R.L. a dobândit calitatea de succesor în drepturi și obligații, preluând integral raporturile juridice izvorâte din contractele încheiate anterior de Î.M. „Leutis” S.R.L.
7. Prin Contractul de prestări servicii ***** din *****, pârâții Î.I. „Chirceva Alexandrina”, reprezentată de Chirceva Alexandrina, și Arnăut Vitalie și-au asumat în mod solidar obligația de a achita contravaloarea serviciilor prestate în perioada cuprinsă între data de 5 și data de 10 a fiecărei luni curente, pentru luna următoare.
8. Potrivit datelor înscrise în Registrul bunurilor imobile privind bunul cu numărul cadastral *****, după înstrăinarea imobilului de către Î.M. „Leutis” S.R.L., în temeiul Contractului de vânzare-cumpărare ***** din 25.02.2005, dreptul de proprietate a fost dobândit de Chirceva Olga și Arnăut Vitalie. Ulterior, între părți a fost încheiat Contractul de prestări servicii ***** din *****.
9. Conform acelorași date din Registrul bunurilor imobile, în baza Contractului de partajare a averii nr. 4578 din 19.07.2010, înregistrat la data de 25.02.2011, dreptul de proprietate asupra bunului imobil a fost atribuit exclusiv lui Chirceva Olga, aceasta devenind unicul proprietar al imobilului cu numărul cadastral menționat.
10. În conformitate cu prevederile Contractului de prestări servicii ***** din *****, prestatorul, „Centrul Comercial Jumbo” S.R.L., și-a asumat obligația de a furniza beneficiarului Chirceva Alexandrina și Î.I. „Chirceva Alexandrina” serviciile prevăzute la pct. 1.1 și pct. 1.2 din contract, iar beneficiarul și-a asumat obligația de a achita contravaloarea acestora în condițiile contractului și ale facturilor emise de prestator.

11. În temeiul pct. 2.2.1 și pct. 3.1 din contract, beneficiarul Chirceva Alexandrina și Î.I. „Chirceva Alexandrina” aveau obligația de a achita lunar contravaloarea serviciilor în perioada cuprinsă între data de 5 și data de 10 a fiecărei luni, pentru luna următoare.
12. Cu toate că Contractul de prestări servicii ***** din ***** a fost semnat de Î.I. „Chirceva Alexandrina”, reprezentată de Chirceva Alexandrina, obligațiile de plată asumate prin contract nu au fost executate, serviciile prestate rămânând neachitate.
13. Potrivit pct. 1.1 din Contractul de prestări servicii ***** din *****, prestatorul avea obligația de a asigura beneficiarului serviciile prevăzute de contract în spațiile situate în Complexul Comercial „Jumbo”, amplasat în municipiul *****, bd. Decebal nr. 23/1, precum și în spațiile și pe teritoriile aferente destinate folosinței comune, pentru întreținerea și exploatarea cărora beneficiarul era obligat să participe la cheltuielile aferente și să achite costul serviciilor prestate.
14. În vederea efectuării lucrărilor de renovare a Complexului Comercial „Jumbo”, reclamanta a informat proprietarul Chirceva Olga, precum și pe Chirceva Alexandrina și Î.I. „Chirceva Alexandrina”, cu privire la necesitatea participării la suportarea cheltuielilor și compensarea costului lucrărilor executate, proporțional cu suprafața utilă a spațiului ocupat în cadrul complexului comercial.
15. Necesitatea participării la aceste cheltuieli rezultă și din notificarea expediată de „Centrul Comercial Jumbo” S.R.L. la data de 15.03.2021 către Î.I. „Chirceva Alexandrina”, aceasta fiind partea indicată în Contractul de prestări servicii ***** din *****. Totodată, se reține că fondatorul întreprinderii individuale este Chirceva Alexandrina.
16. Conform notificării, contribuția aferentă lucrărilor de renovare a fost stabilită în cuantum de 39 euro anual pentru fiecare metru pătrat de suprafață utilă, inclusiv TVA. Raportat la suprafața de 37,4 m² ocupată de Chirceva Alexandrina și Î.I. „Chirceva Alexandrina”, contribuția totală datorată constituie 1.458,60 euro. Plata urma să fie efectuată în lei moldovenești, conform cursului oficial al Băncii Naționale a Moldovei din ziua achitării, fiind eșalonată în 12 rate lunare pentru a facilita executarea obligației de plată.
17. Suprafața spațiului ocupat de Chirceva Alexandrina și Î.I. „Chirceva Alexandrina” este de 37,4 m² și este amplasată în incinta Centrului Comercial „Jumbo”, situat în municipiul *****, bd. Decebal nr. 23/1.
18. Contribuția aferentă lucrărilor de renovare și reparație a fost stabilită în cuantum de 121,55 euro lunar, urmând a fi achitată în contul de decontare al societății „Centrul Comercial Jumbo” S.R.L.

19. Până în prezent, pârâții nu și-au executat obligația de plată, suma lunară de 121,55 euro rămânând neachitată.
20. Potrivit pct. 2.2.6 din Contractul de vânzare-cumpărare ***** din 25.02.2005, cumpărătorul are obligația de a participa la cheltuielile de întreținere și reparație a spațiilor comune, în conformitate cu prevederile Contractului de prestări servicii menționat la pct. 1.9 din același contract. În consecință, Chirceva Alexandrina este obligată să participe la suportarea cheltuielilor aferente lucrărilor de reparație și renovare efectuate în cadrul Centrului Comercial „Jumbo”.
21. Prin Notificarea nr. 3112 din 15.03.2021, Chirceva Alexandrina și Î.I. „Chirceva Alexandrina” au fost informate cu privire la începerea lucrărilor de renovare și reparație a Centrului Comercial „Jumbo”, precum și asupra obligației de a participa la suportarea cheltuielilor aferente acestor lucrări, proporțional cu suprafața spațiului deținut în cadrul complexului comercial.
22. Conform pct. 1.1 din Contractul de prestări servicii ***** din *****, prestatorul s-a obligat să presteze beneficiarului serviciile prevăzute la pct. 1.2 din contract în spațiile aflate în proprietatea beneficiarului, situate în municipiul *****, bd. Decebal nr. 23/1, în incinta Centrului Comercial „Jumbo”, precum și în spațiile și pe teritoriile aferente destinate folosinței comune. Beneficiarul avea dreptul de a utiliza aceste spații, cu obligația de a participa la cheltuielile de întreținere și exploatare ale acestora și de a achita contravaloarea serviciilor prestate.
23. În perioada aprilie 2021 – martie 2022, reclamanta a emis facturile fiscale aferente compensării cheltuielilor generate de lucrările de renovare și reparație efectuate în cadrul Centrului Comercial „Jumbo”.
24. Valoarea totală a cheltuielilor aferente lucrărilor de renovare și reparație, facturate pârâților pentru perioada menționată, este de 30.171,04 lei.
25. Potrivit evidențelor contabile ale reclamantei, pârâții înregistrează o datorie față de „Centrul Comercial Jumbo” S.R.L. în cuantum de 183.374,02 lei, reprezentând contravaloarea serviciilor comunale prestate pentru perioada iulie 2020 – august 2024.
26. Totodată, se reține că prin Hotărârea Judecătoriei *****, sediul Central, pronunțată în dosarul nr. 2c-135/18 din 05.09.2018, de la Î.I. „Chirceva Alexandrina” a fost încasată suma de 13.915,82 lei, reprezentând datorii rezultate din raporturile contractuale dintre părți.
27. De asemenea, prin Hotărârea Judecătoriei *****, sediul Centru, pronunțată în dosarul nr. 2-19790/2020 din 20.04.2021, de la Î.I. „Chirceva Alexandrina” a fost încasată suma de 50.640 MDL.
28. Prin Notificarea nr. 94/M din 01.07.2022, expediată către Î.I. „Chirceva Alexandrina”, reprezentată de Chirceva Alexandrina, reclamanta „Centrul

Comercial Jumbo” S.R.L. a informat pârâta despre modificarea prețului Contractului de prestări servicii ***** din *****, tariful fiind majorat de la 65 lei/m² la 75 lei/m², valoarea lunară a obligației contractuale fiind stabilită la 2.805 lei.

29. Ulterior, prin Notificarea nr. 47/M din 20.09.2022, reclamanta a adus la cunoștința pârâtei o nouă modificare a tarifului contractual, acesta fiind majorat de la 75 lei/m² la 90 lei/m², valoarea lunară a serviciilor fiind stabilită la 3.366 lei.
30. Prin Notificarea nr. 32/M din 01.04.2024, expediată către Î.I. „Chirceva Alexandrina”, reclamanta a notificat o nouă modificare a tarifului Contractului de prestări servicii ***** din *****, acesta fiind majorat de la 90 lei/m² la 105 lei/m², valoarea lunară a serviciilor constituind 3.927 lei.
31. Prin aceeași notificare, pârâtei i-a fost comunicat că, la situația din 30.03.2024, datoria totală acumulată față de reclamantă constituia 187.178,06 lei, reprezentând contravaloarea serviciilor comunale și a cheltuielilor aferente lucrărilor de reparație și renovare.
32. Prin Somația nr. 32/M din 01.04.2024, „Centrul Comercial Jumbo” S.R.L a solicitat achitarea integrală a sumei restante de 187.178,06 lei în termen de 5 zile calendaristice de la primirea acesteia, reamintind pârâtei obligația contractuală de a achita cu regularitate contravaloarea serviciilor prestate. Somația expediată nu a fost recepționată de către destinatar.
33. Reclamanta arată că Î.I. „Chirceva Alexandrina”, reprezentată de Chirceva Alexandrina, a încălcat în mod repetat obligațiile asumate prin Contractul de prestări servicii ***** din *****, prin neachitarea serviciilor comunale, a cheltuielilor de reparație și renovare, precum și a altor obligații de plată rezultate din raporturile contractuale dintre părți.
34. De asemenea, reclamanta invocă faptul că spațiul comercial aferent unității ***** nu a fost utilizat pentru desfășurarea activității comerciale pe o perioadă mai mare de trei luni, împrejurare care, în opinia acesteia, constituie o încălcare a prevederilor Contractului de vânzare-cumpărare ***** din 25.02.2005 și ale Contractului de prestări servicii ***** din *****.
35. Conform clauzelor contractuale, spațiul deținut de pârâtă este amplasat în incinta Centrului Comercial „Jumbo” și este destinat exclusiv desfășurării activității comerciale, astfel încât neutilizarea acestuia contravine obligațiilor asumate prin contract.
36. Reclamanta mai arată că, începând cu anul 2020, Chirceva Alexandrina și Î.I. „Chircev Alexandrina” s-au eschivat în mod constant de la executarea obligațiilor de plată privind serviciile comunale, energia electrică, cheltuielile de reparație și alte obligații contractuale izvorâte din Contractul de prestări servicii ***** din *****.

37. Totodată, se susține că pârâta a refuzat încheierea Contractului de redistribuire a energiei electrice cu „Centrul Comercial Jumbo” S.R.L., fapt apreciat de reclamantă ca reprezentând o încălcare a prevederilor pct. 1.9, pct. 2.1.2, pct. 2.2.1, pct. 3.1 și pct. 4.2 din Contractul de vânzare-cumpărare ***** din 25.02.2005.
38. În raport cu conduita contractuală manifestată de pârâtă, reclamanta consideră că există motive întemeiate pentru a aprecia că obligațiile asumate prin Contractul de prestări servicii ***** din ***** nu vor fi executate nici pe viitor, având în vedere încălcările repetate și restanțele acumulate de-a lungul executării contractului.
39. Se mai reține că, în cursul anului 2024, a fost achitată parțial suma de 23.000 lei, prin intermediul lui Timotin Iulian, soțul Chircevei Alexandrina, plata fiind efectuată în luna august 2024 în executarea Hotărârii Judecătoriei *****, sediul Centru, pronunțată în dosarul nr. 2-19790/2020 din 20.04.2021.
40. Cu toate acestea, obligațiile contractuale restante nu au fost executate integral, datoria reclamând în continuare intervenția instanței de judecată pentru recuperarea creanței.
41. În conformitate cu art. 200 alin. (1) din Codul civil, manifestarea de voință care trebuie recepționată de cealaltă parte produce efecte din momentul în care aceasta îi parvine, indiferent dacă destinatarul a luat sau nu cunoștință de conținutul acesteia. În consecință, obligația de a recepționa corespondența transmisă în condițiile legii și ale contractului revine pârâtului, iar nepreluarea corespondenței nu îl exonerează de efectele juridice ale notificărilor expediate.
42. Potrivit pct. 6.1 din Contractul de prestări servicii ***** din *****, neutilizarea de către beneficiar a încăperilor aflate în proprietatea sa sau refuzul de a utiliza spațiile și instalațiile de uz comun nu constituie temei pentru exonerarea, totală sau parțială, de la executarea obligațiilor de plată în cuantumul și în condițiile stabilite prin contract.
43. În temeiul prevederilor contractuale, „Centrul Comercial Jumbo” S.R.L. este îndreptățită să solicite de la Chirceva Alexandrina și Î.I. „Chirceva Alexandrina” achitarea tuturor sumelor datorate în condițiile și termenele prevăzute de Contractul de prestări servicii ***** din *****, inclusiv recuperarea integrală și imediată a creanței restante, precum și plata dobânzii aferente, în măsura în care aceasta este datorată potrivit contractului și dispozițiilor legale.
44. Totodată, potrivit pct. 6.1 din Contractul de prestări servicii ***** din *****, coroborat cu prevederile Contractului de vânzare-cumpărare ***** din 25.02.2005, beneficiarul, respectiv Chirceva Alexandrina și Î.I. „Chirceva Alexandrina”, nu este exonerat de obligația de achitare a serviciilor comunale și

a celorlalte plăți contractuale prin simplul fapt că nu utilizează spațiul comercial aflat în proprietatea sa.

45. Având în vedere neexecutarea repetată a obligațiilor contractuale de către pârâți și acumularea restanțelor aferente serviciilor prestate, reclamanta a fost nevoită să se adreseze instanței de judecată pentru recuperarea creanței rezultate din Contractul de prestări servicii ***** din *****.
46. În conformitate cu principiul executării cu bună-credință a obligațiilor civile, consacrat de legislația civilă, părțile contractante au obligația de a-și executa drepturile și obligațiile într-o manieră loială, onestă și conformă scopului pentru care contractul a fost încheiat. Buna-credință impune cooperarea dintre părți pe întreaga durată a raportului juridic obligațional și presupune executarea obligațiilor asumate astfel încât efectele contractului să corespundă voinței reale a părților și scopului urmărit prin încheierea acestuia.
47. În speță, conduita pârâților, caracterizată prin neexecutarea obligațiilor de plată asumate prin contract, contravine atât prevederilor contractuale, cât și principiului executării cu bună-credință a obligațiilor civile, justificând astfel admiterea pretențiilor formulate de reclamantă.
48. Potrivit calculului datoriei anexat la materialele cauzei, pentru perioada cuprinsă între 01.07.2020 și 30.08.2024, Chirceva Alexandrina și Î.I. „Chirceva Alexandrina" au acumulat față de „Centrul Comercial Jumbo" S.R.L o datorie restantă în cuantum de 213.545,06 lei, reprezentând contravaloarea serviciilor comunale și a celorlalte obligații de plată izvorâte din Contractul de prestări servicii ***** din *****.
49. În conformitate cu prevederile legislației procesual civile privind achitarea taxei de stat, pentru prezenta acțiune a fost achitată taxa de stat în cuantum de 6.957 lei, calculată în funcție de valoarea pretențiilor formulate.
50. Având în vedere circumstanțele de fapt și temeiurile de drept invocate, reclamanta solicită instanței: să încaseze în mod solidar de la Chirceva Alexandrina și Î.I. „Chirceva Alexandrina", în beneficiul „Centrul Comercial Jumbo" S.R.L., suma de 213.545,06 lei, reprezentând datoria restantă aferentă Contractului de prestări servicii ***** din *****; să oblige Chirceva Alexandrina și Î.I. „Chirceva Alexandrina" să execute în continuare obligațiile asumate prin Contractul de prestări servicii ***** din *****, inclusiv să achite lunar contravaloarea serviciilor comunale în cuantum de 3.927 lei, în conformitate cu prevederile contractuale și notificările comunicate. să încaseze în mod solidar de la Chirceva Alexandrina și Î.I. „Chirceva Alexandrina", în beneficiul „Centrul Comercial Jumbo" S.R.L., suma de 6.957 lei, reprezentând taxa de stat achitată la depunerea prezentei cereri de chemare în judecată.

***Poziția și argumentele părții pârâte***

51. În cadrul examinării cauzei reprezentantului pârâtei Chircev Alexandrina avocat Lilian Timotin a formulat o cerere prin care a invocat excepția de tardivitate.
52. Potrivit circumstanțelor expuse în cererea de chemare în judecată, reclamanta solicită încasarea unor pretinse datorii aferente perioadei cuprinse între 01.07.2020 și 30.08.2024.
53. În conformitate cu art. 391 alin. (1) din Codul civil, termenul general de prescripție extinctivă în interiorul căruia o persoană își poate apăra dreptul încălcat pe calea unei acțiuni în instanța de judecată este de 3 ani.
54. Din actele cauzei rezultă că cererea de chemare în judecată a fost depusă la data de 02.09.2024. În consecință, raportat la termenul general de prescripție, reclamanta este îndreptățită să solicite valorificarea în instanță doar a creanțelor devenite exigibile în perioada de 3 ani anterioară introducerii acțiunii, respectiv începând cu data de 02.09.2021.
55. În aceste condiții, pretențiile formulate pentru perioada cuprinsă între 01.07.2020 și 01.09.2021 sunt formulate peste termenul general de prescripție extinctivă, iar dreptul material la acțiune aferent acestei perioade este prescris, în măsura în care excepția prescripției extinctive a fost invocată în condițiile legii.
56. Potrivit art. 186[1] din Codul de procedură civilă, în cazul în care tardivitatea cererii este invocată în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare de partea în folosul căreia a curs termenul de prescripție ori de o altă persoană îndreptățită, instanța urmează să examineze cu prioritate excepția prescripției extinctive.
57. Având în vedere cele expuse, se solicită admiterea excepției prescripției extinctive și respingerea pretențiilor formulate de reclamantă în partea ce privește creanțele aferente perioadei 01.07.2020 – 01.09.2021, ca fiind prescrise, cu pronunțarea unei încheieri în condițiile art. 186[1] din Codul de procedură civilă.
58. Totodată, partea pârâtă a indicat că, din motivarea cererii de chemare în judecată rezultă că însăși reclamanta recunoaște faptul că Î.I. „Chirceva Alexandrina” nu desfășura activitate în spațiul comercial pentru care pretinde contravaloarea serviciilor. Totodată, Î.I. „Chirceva Alexandrina” și-a încetat activitatea încă din anul 2017, iar prin Decizia nr. ***** din 11.05.2022 a fost radiată din Registrul de stat al întreprinzătorilor individuali, încetând astfel să mai aibă calitatea de subiect de drept. Despre această împrejurare reclamanta a fost informată, astfel încât aceasta cunoștea că întreprinderea individuală nu mai desfășura activitate și, ulterior radierii, nu mai avea existență juridică.
59. Circumstanțele invocate în cererea de chemare în judecată, precum și înscrisurile anexate acesteia, nu permit identificarea cu claritate a naturii serviciilor pentru care se pretinde existența datoriei, a perioadei concrete pentru

care acestea au fost calculate și a temeiului în baza căruia au fost emise facturile corespunzătoare. În plus, reclamanta avea cunoștință despre faptul că activitatea comercială în spațiul respectiv nu era desfășurată, iar accesul în buticul comercial fusese restricționat prin sigilare chiar de către aceasta. În aceste condiții, pretențiile privind plata unor servicii pretins prestate necesită o justificare clară sub aspectul prestării efective a serviciilor și al temeiului contractual al acestora.

60. Chiar și în ipoteza în care s-ar considera că reclamanta solicită încasarea unor datorii aferente perioadei cuprinse între 01.07.2020 și 30.08.2024, o parte dintre aceste pretenții sunt formulate peste termenul general de prescripție extinctivă.
61. Astfel, potrivit art. 391 alin. (1) din Codul civil, termenul general în interiorul căruia o persoană își poate valorifica în instanță dreptul pretins încălcat este de 3 ani. Întrucât cererea de chemare în judecată a fost introdusă la data de 02.09.2024, creanțele devenite exigibile anterior datei de 02.09.2021 sunt prescrise, motiv pentru care pretențiile aferente acestei perioade urmează a fi respinse, în măsura în care excepția prescripției extinctive a fost invocată în condițiile legii.
62. În ședința de judecată reprezentanților reclamantei „Centrul Comercial Jumbo" SRL Valentin Pelin și Marcel Gîscă a solicitat admiterea cererii de chemare în judecată potrivit cerințelor și temeiurilor formulate.
63. În ședința de judecată reprezentantului pârâtei Chircev Alexandrina avocat Lilian Timotin a solicitat respingerea acțiunii formulate ca neîntemeiată și tardivă.

***Aprecierea instanței de judecată***

64. *Audiind participanții la proces, studiind materialele dosarului și înscrisurile probatorii administrate, instanța de judecată ajunge la concluzia a admite excepția de tardivitate formulată de reprezentantul pârâtei Chircev Alexandrina avocat Lilian Timotin și a respinge ca neîntemeiată acțiunea civilă la cererea de chemare în judecată depusă de „Centrul Comercial Jumbo" SRL către Chircev Alexandrina și ÎI „Chircev Alexandrina" privind încasarea datoriei formate după data de 02.09.2021 din următoarele considerente.*
65. În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) și (3) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admisibilitatea.

66. Conform prevederilor art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale, dacă legea nu dispune altfel. Totodată, prevederile art. 122 alin. (1) din Codul de procedură civilă stabilesc că, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace probante nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace.
67. Conform prevederilor art. 121 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului, iar conform prevederilor art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.
68. Analizând speța prin prisma prevederilor legale aplicabile, instanța reține următoarele.
69. Conform art. 391 alin. (1) din Codul civil, termenul general în interiorul căruia persoana își poate apăra dreptul încălcat pe calea intentării unei acțiuni în instanța de judecată este de 3 ani.
70. Potrivit art. 395 din Codul civil, termenul de prescripție extinctivă începe să curgă de la data nașterii dreptului la acțiune. Dreptul la acțiune se naște la data la care persoana a cunoscut sau trebuia să cunoască despre încălcarea dreptului său.
71. Totodată, acțiunea privind apărarea dreptului încălcat poate fi respinsă ca urmare a expirării termenului de prescripție extinctivă doar în cazul în care persoana în folosul căreia a curs prescripția, creditorii acesteia sau orice altă persoană care justifică un interes legitim invocă excepția de tardivitate în condițiile stabilite de Codul de procedură civilă.
72. Analizând excepția prescripției extinctive invocată de partea pârâtă, instanța constată că aceasta este întemeiată și urmează a fi admisă în partea ce vizează pretențiile reclamantei aferente perioadei anterioare datei de 02.09.2021.
73. Din materialele cauzei rezultă că reclamanta „Centrul Comercial Jumbo” S.R.L a sesizat instanța de judecată la data de 02.09.2024, solicitând încasarea datoriei pretinse rezultate din Contractul de prestări servicii ***** din *****, pentru perioada cuprinsă între 01.07.2020 și 30.08.2024. (f.d.4-12)
74. Instanța reține că raporturile juridice dintre părți derivă dintr-un contract de prestări servicii, în temeiul căruia obligațiile de plată au caracter periodic. În cazul unor asemenea obligații, termenul de prescripție extinctivă începe să curgă separat pentru fiecare obligație de plată devenită exigibilă, respectiv pentru fiecare perioadă în care plata trebuia efectuată și nu a fost executată.

75. Prin urmare, raportând data depunerii cererii de chemare în judecată - 02.09.2024 - la termenul general de prescripție de 3 ani prevăzut de art. 391 alin. (1) din Codul civil, instanța constată că reclamanta era în drept să solicite recuperarea creanțelor exigibile începând cu data de 02.09.2021.
76. În consecință, pretențiile formulate pentru perioada 01.07.2020 – 01.09.2021 au fost înaintate după expirarea termenului legal de prescripție extinctivă, fiind afectate de tardivitate.
77. Instanța reține că existența unui raport contractual între părți nu înlătură aplicarea normelor privind prescripția extinctivă. Titularul unui drept pretins încălcat are obligația de a manifesta diligență și de a întreprinde acțiunile necesare pentru valorificarea acestuia într-un termen prevăzut de lege. Depășirea termenului de prescripție, în lipsa unor circumstanțe legale de suspendare sau întrerupere, produce consecințele juridice prevăzute de legislația civilă.
78. În speță, reclamanta nu a invocat și nu a demonstrat existența unor împrejurări obiective care ar fi justificat depășirea termenului de prescripție extinctivă sau care ar fi determinat suspendarea ori întreruperea cursului acesteia pentru perioada respectivă.
79. Potrivit art. 186[1] din Codul de procedură civilă, cererile depuse la instanța de judecată peste termenul de prescripție extinctivă, a căror tardivitate a fost invocată de partea interesată în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare, se examinează în fond doar după examinarea de către instanță a excepției de tardivitate.
80. Având în vedere circumstanțele constatate și normele legale aplicabile, instanța ajunge la concluzia că excepția prescripției extinctive invocată de partea pârâtă este întemeiată.
81. În aceste condiții, instanța va admite excepția prescripției extinctive și va respinge cererea de chemare în judecată în partea ce ține de pretențiile reclamantei aferente perioadei 01.07.2020 – 01.09.2021, ca fiind formulate cu depășirea termenului legal de prescripție extinctivă.
82. Din ansamblul probelor administrate în cauză, instanța reține că la data de 01 martie 2006 între Î.M. „Leutis” S.R.L., în calitate de prestator, Î.I. „Chirceva Alexandrina”, reprezentată de titularul Chirceva Alexandrina, în calitate de beneficiar, precum și proprietarul spațiului Arnăut Vitalie, titularul bunului imobil cu numărul cadastral *****, situat în incinta Centrului Comercial „Jumbo”, mun. *****, bd. Decebal nr. 23/1, a fost încheiat Contractul de prestări servicii ***** (f.d. 17–20).
83. Potrivit clauzelor contractuale, în special pct. 1.1, pct. 1.2, pct. 2.2.1 și pct. 3.1, prestatorul și-a asumat obligația de a presta serviciile aferente exploatării și întreținerii spațiilor comune ale complexului comercial, iar beneficiarul s-a

obligat să achite lunar contravaloarea acestora, în perioada cuprinsă între data de 5 și data de 10 a fiecărei luni, pentru luna următoare.

84. Raportul juridic dedus judecății are natura unui raport obligațional contractual, guvernat de principiul forței obligatorii a contractului consacrat de dispozițiile Codului civil, potrivit cărora convențiile legal încheiate produc efecte obligatorii numai în limitele drepturilor și obligațiilor asumate de părți.
85. Cu toate acestea, existența unui contract nu exonerează creditorul de obligația procesuală de a demonstra faptul executării propriei prestații și întinderea obligației corelative pretinse de la debitor. În conformitate cu art. 118 și art. 130 din Codul de procedură civilă, sarcina probei revine părții care invocă existența unui drept, iar instanța apreciază probele potrivit intimei sale convingeri, în urma unei examinări complete, obiective și multilaterale.
86. În acest context, instanța constată că reclamanta nu a prezentat dovezi suficiente și concludente din care să rezulte că serviciile pentru care solicită plata au fost efectiv prestate în perioada pentru care pretinde existența datoriei.
87. Deși în cererea de chemare în judecată se face referire la existența unor facturi fiscale, calculări ale serviciilor și evidențe contabile, asemenea înscrisuri fie nu au fost anexate dosarului, fie nu permit verificarea exactă a naturii serviciilor, perioadei de prestare, modalității de calcul și a cuantumului concret al obligațiilor pretinse.
88. Totodată, lipsesc dovezi privind comunicarea facturilor sau a altor documente justificative către pârâtă, circumstanță care împiedică verificarea caracterului exigibil al obligației invocate.
89. În lipsa unor asemenea înscrisuri, creanța invocată nu poate fi calificată drept certă, lichidă și exigibilă, condiții indispensabile pentru admiterea unei acțiuni în realizarea dreptului de creanță.
90. Mai mult, materialele cauzei demonstrează că activitatea comercială desfășurată de Î.I. „Chirceva Alexandrina” în incinta Centrului Comercial „Jumbo” a încetat încă în anul 2017.
91. Astfel, certificatul nr. ***** din***** confirmă anularea autorizației de funcționare nr. ***** din *****, eliberată pe numele Î.I. „Chirceva Alexandrina” (f.d. 71).
92. Această împrejurare este confirmată și de răspunsul Direcției generale economie, comerț și turism, precum și de lipsa notificărilor privind desfășurarea activităților comerciale ulterior anului 2017.
93. De asemenea, din înscrisurile dosarului rezultă că spațiul comercial a fost sigilat, accesul în acesta fiind restricționat chiar de reclamantă (f.d. 75–78).
94. Or, prestarea serviciilor presupune existența unei activități efective sau cel puțin a unor prestații concrete executate în folosul beneficiarului. Simpla existență a

unui contract nu este suficientă pentru a justifica perceperea unor plăți în lipsa executării reale a obligațiilor asumate de prestator.

95. În prezenta cauză, reclamanta însăși recunoaște, prin conținutul cererii introductive și al notificărilor expediate, că avea cunoștință despre încetarea activității economice desfășurate de pârâtă și despre neutilizarea spațiului comercial.
96. În aceste condiții, instanța apreciază că reclamanta nu poate pretinde plata unor servicii despre care nu a demonstrat că au fost efectiv furnizate unei persoane care nu mai desfășura activitate economică și care nu mai utiliza spațiul în litigiu.
97. De asemenea, reclamanta solicită obligarea pârâtei la suportarea unor cheltuieli aferente lucrărilor de renovare a Centrului Comercial „Jumbo”.
98. Din probele administrate rezultă că proprietarii spațiilor au fost informați despre intenția efectuării unor lucrări de renovare și despre necesitatea participării la suportarea costurilor acestora.
99. Totuși, simpla notificare transmisă beneficiarilor nu constituie prin ea însăși un izvor al obligațiilor civile.
100. Potrivit principiului libertății contractuale și dispozițiilor Codului civil privind nașterea obligațiilor, obligația de plată poate rezulta numai din lege sau dintr-un act juridic valabil încheiat.
101. În speță, reclamanta nu a prezentat niciun contract adițional, convenție distinctă, hotărâre adoptată potrivit unui regulament obligatoriu ori alt înscris din care să rezulte acordul expres al pârâtei privind suportarea costurilor lucrărilor de renovare.
102. În lipsa unui asemenea temei juridic, instanța nu poate reține existența unei obligații contractuale susceptibile de executare silită.
103. Totodată, instanța observă că pe parcursul examinării cauzei reclamanta a modificat succesiv structura și cuantumul sumelor pretinse.
104. Unele sume au fost calificate drept servicii comunale, altele drept cheltuieli de renovare, fără delimitarea exactă a perioadelor, a bazei juridice și a modului concret de calcul.
105. O asemenea modalitate de formulare a pretențiilor lipsește instanța de posibilitatea verificării caracterului determinat al creanței și contravine exigențelor previzibilității raportului obligațional.
106. Instanța reține, de asemenea, că prin Decizia Agenției Servicii Publice nr. ***** din 1*****, Î.I. „Chirceva Alexandrina” a fost radiată din Registrul de stat al întreprinzătorilor individuali (f.d. 72).
107. Potrivit art. 34 din Codul civil, persoana fizică dobândește dreptul de a desfășura activitate de întreprinzător din momentul înregistrării de stat, iar

încetarea acestei calități intervine odată cu radierea din registrul de publicitate.

108. În același sens, dispozițiile art. 265 lit. g) din Codul de procedură civilă prevăd că instanța dispune încetarea procesului atunci când unei părți îi lipsește capacitatea de folosință procesuală.
109. Din momentul radierii, Î.I. „Chirceva Alexandrina" a încetat să mai existe ca subiect distinct de drept și, în consecință, nu mai poate participa în raporturi juridice procesuale.
110. Prin urmare, procesul urmează a fi încetat în partea pretențiilor formulate împotriva Î.I. „Chirceva Alexandrina", ca fiind îndreptate împotriva unei entități lipsite de capacitate de folosință procesuală.
111. În ceea ce o privește pe pârâta Chirceva Alexandrina, instanța constată că nici față de aceasta reclamanta nu a demonstrat existența tuturor condițiilor necesare angajării răspunderii contractuale.
112. Or, din probele administrate nu rezultă existența unei obligații certe, lichide și exigibile, nu este demonstrată prestarea efectivă a serviciilor, nu este probată comunicarea facturilor și nici nu este identificat un temei contractual valabil pentru obligarea acesteia la suportarea costurilor lucrărilor de renovare.
113. În conformitate cu regulile distribuirii sarcinii probei, lipsa dovezilor privind existența și întinderea obligației nu poate fi suplinită prin simple afirmații ale reclamantei sau prin calcule întocmite unilateral.
114. Instanța reiterează că hotărârea judecătorească nu se poate întemeia pe prezumții neconfirmate ori pe înscrisuri insuficiente, ci exclusiv pe probe pertinente, concludente și admisibile, administrate cu respectarea dispozițiilor legale.
115. În consecință, evaluând în ansamblu materialul probator administrat în cauză și aplicând principiul preponderenței probelor, instanța concluzionează că reclamanta nu a făcut dovada existenței dreptului de creanță pretins.
116. Față de cele reținute, instanța apreciază că acțiunea formulată de „Centrul Comercial Jumbo" S.R.L. privind încasarea pretinsei datorii aferente perioadei ulterioare datei de 02 septembrie 2021 este neîntemeiată și urmează a fi respinsă.
117. Astfel, instanța conducându-se de prevederile art. 238-241 Cod de Procedură Civilă al RM

**H O T Ă R Ă Ş T E:**

Excepția de tardivitate formulată de reprezentantul pârâtei Chircev Alexandrina avocat Lilian Timotin se admite.

Acțiunea civilă la cererea de chemare în judecată depusă de „Centrul Comercial Jumbo” SRL către Chircev Alexandrina și ÎI „Chircev Alexandrina” privind încasarea datoriei formată până la data de 02.09.2021 se respinge ca tardivă.

Acțiunea civilă la cererea de chemare în judecată depusă de „Centrul Comercial Jumbo” SRL către Chircev Alexandrina și ÎI „Chircev Alexandrina” privind încasarea datoriei formate după data de 02.09.2021 se respinge ca neîntemeiată.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la ziua pronunţării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei *****, sediul Centru.

**Preşedintele şedinţei,**
**Judecător** **Alexandru Mardari**