Cauza civilă nr. 2-22028838-12-2-01032022-1 (2-4360/22)

HOTĂRÂRE
În numele Legii

24 iulie 2023 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău (sediul Centru),
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Russu Natalia
Grefier Dîrțu Eugenia

în sediul instanței, în ședință de judecată publică, în procedură contencioasă, examinând cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de către *****împotriva lui ***** cu privire la rezoluțiunea contractului de locațiune, evacuarea din bunul imobil, încasarea chiriei neachitate, a datoriei pentru serviciile comunale, penalității de întârziere, cheltuielilor de restabilire a bunului imobil, dobânzii de întârziere și a cheltuielilor de judecată și la cererea de chemare în judecată reconvențională înaintată de *****împotriva *****, cu privire la încasarea sumei și a cheltuielilor de judecată,

constată:

Argumentele participanților la proces.

1. Prin cererea de chemare în judecată înregistrată pe rolul instanței la 28 februarie 2022, sub nr. 05-3/3-9026, reclamanta *****a chemat în instanța de judecată pârâtul ***** solicitând rezoluțiunea contractului de locațiune, evacuarea forțată a locatarului din bunul imobil închiriat, încasarea chiriei, serviciilor comunale, penalității, dobânzii de întârziere, cheltuielilor de restabilire a bunului imobil și a cheltuielilor de judecată.
2. ***În fapt***, în motivarea cererii, învederează reclamanta că, la 23 octombrie 2019, a încheiat cu ***** în calitate de locatar contractual de locațiune a încăperilor locative nr. 23-10/19, în baza căruia i-au fost transmise în locațiune încăperile de locuit amplasate în casa de locuit cu nr. cadastral *****, cu o suprafața totala de 154,0 m^2, situată pe adresa: mun. Chișinău, str. *****, termenul contractului fiind stabilit inițial până la data de 31.12.2019. În baza acordurilor adiționale, și anume Acord adițional nr.2 din 01.05.2021, Acord adițional nr.3 din 24.09.2021 și Acord adițional nr.4 din 24.10.2021, termenul contractului de locațiune a fost mereu extins, astfel încât în baza Acordului nr.4 din 24.10.2021 termenul contractului de locațiune a încăperilor locative nr. 23-10/19 din 23.10.2019 a fost prelungit prin acordul părților până la data de 30.11.2021. Susține că, în condițiile în care după data de 30.11.2021 locatarul ***** nu a notificat despre poziția sa față de posedarea și folosirea în continuare a casei închiriate în baza contractului de locațiune nr. 23-10/19 din 23.10.2019, relațiile contractuale au fost deja prelungite tacit pe o perioadă nedeterminată, or, locatarul ***** nu a restituit prin act de predare -primire casa de locuit situată pe adresa: mun. Chisinau, str. *****. Invocă art. 1280 alin. (1) Cod civil, în conformitate cu care ”Dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea termenului locațiunii, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat”. Indică că, la data semnării prezentei cereri contractul de locațiune nr. 23-10/19 din 23.10.2019 este

prelungit pe o perioadă nedeterminată, motiv pentru care urmează ca locatarul să-și execute integral și în termen obligația de achitare a chiriei lunare în mărime de 1000 Euro. Indică că, în conformitate cu pct. 2.1. și pct.2.2. din contractul de locațiune a încăperilor locative nr. 23-10/19 din 23.10.2019, locatarul ***** și-a asumat obligația de a-i achita lunar până la data de 25 a fiecărei luni suma de 1000 (una mie) Euro. Totodată conform pct.2.7. din același contract locatarul ***** urma să achite în termen de 5 zile de la recepționare toate facturile expediate de către furnizorii de servicii. Atrage atenția că, potrivit dispozițiilor art. 1286 Cod civil „ Dacă, după încetarea raporturilor contractuale, locatarul nu restituie bunul închiriat, locatorul are dreptul să ceară plata chiriei pentru toată durata întârzierii" Relevă că, spre regret la data de 28.02.2022 locatarul ***** nu respectă condițiile contractuale, deoarece nu a achitat costul chiriei lunar (pct.2.1. din contract stabilește termenul limită până la data de 25 a fiecărei luni) pentru perioada - decembrie 2021 (1000 euro), -ianuarie 2022 (1000 euro), -februarie 2022 (1000 euro) (360 euro pentru 10 zile) suma datoriei constituind 3000,00 (trei mii) EURO. Totodată, la data de 28.02.2022 locatarul ***** nu a achitat următoarele facturi expediate de către furnizorii de servicii: Servicii paza (factura nr.K21-2872 din 31.12.2020) în sumă de -3297,06 lei MDL; Energia electrică (factura nr.7063151206 din 08.12.2021) în sumă de -1138,54 lei MDL; Apă și canalizare (factura SP nr.13163096 din 04.12.2021) în sumă de 513,12 lei MDL. Total spre achitare (pentru servicii) este suma de 4 948,72 lei MDL. Mai relevă că, conform pct. 6.1. litera a) din contractul de locațiune nr. 23-10/19 din 23.10.2019 părțile au stabilit obligația locatarului ***** de a achita penalitate de întârziere în mărime de 1% din sumele datorate (cu titlu de chirie și cu titlu de plată pentru servicii comunale) pentru fiecare zi de întârziere. Indică că, pentru neachitarea chiriei pentru luna decembrie 2021 are o întârziere (din 25.12.2021 până la 28.02.2022 de 65 zile) 65 zile, respectiv 1000 euro x 1% x65 zile= 650 euro cu titlu de penalitate; pentru neachitarea chiriei pentru luna ianuarie 2021 are o întârziere (din 25.01.2022 pînă la 28.02.2022 de 34 zile) 34 zile, respectiv 1000 euro x 1% x34 zile= 340 euro cu titlu de penalitate; pentru neachitarea chiriei pentru luna februarie 2021 are o întârziere (din 25.02.2022 pînă la 28.02.2022 de 4 zile) 4 zile, respectiv 1000 euro x 1% x4 zile= 40 euro cu titlu de penalitate; calculează total penalitate pentru neachitarea chiriei la data de 28.02.2022 suma de 1 030,00 euro. Relevă că, pentru neachitarea serviciilor s-a calculat pentru neachitarea serviciilor de pază (factura nr.K21-2872 din 31.12.2020) în sumă de -3297,06 lei MDL cu o întârziere (din 30.12.2020 până la 28.02.2022 de 365 zile) 365 zile, respectiv 3297,06 lei MDL x 1% x365 zile=12 034,00 Iei MDL cu titlu de penalitate; pentru neachitarea energiei electrice (factura nr.7063151206 din 08.12.2021) în sumă de -1138,54 lei MDL cu o întârziere (din 22.12.2021 până la 28.02.2022 de 68 zile) 68 zile, respectiv 1138,54 lei MDL x 1% x68 zile= 774,20 lei MDL cu titlu de penalitate; pentru neachitarea serviciilor de Apă și canalizare (factura SP nr.13163096 din 04.12.2021) în sumă de 513,12 lei MDL cu o întârziere (din 31.12.2021 până la 28.02.2022 de 59 zile) 59 zile, respectiv 513,12 lei MDL x 1% x40 zile= 302,74 lei MDL cu titlu de penalitate, iar total, indică o penalitate pentru neachitarea serviciilor la data de 28.02.2022 în sumă de 13 110,94 lei MDL. Mai învederează că, conform pct. 3.3. din contractul de locațiune nr. 23-10/19 din 23.10.2019 părțile au stabilit dreptul locatorului de a rezoluționa unilateral contractul de locațiune nr. 23-10/19 din 23.10.2019 prin notificare scrisă expediată în adresa locatorului prin mijloacele indicate conform textului contractului de locațiune menționat supra. Corespunzător locatarul este obligat să restituie înapoi bunul închiriat în termen de 2 zile, motiv pentru care cere restituirea bunului imobil în termen de

2 zile. Precizează că, în perioada 05.01.2022-22.01.2022, a expediat în adresa locatarului ***** 2 notificări (Notificarea din 05.01.2022 prin care a solicitat achitarea chiriei și a serviciilor și Notificarea din 22.01.2022 prin care la fel a solicitat de la locatarul ***** achitarea sumelor datorate precum și acces în bunul imobil, însă solicitările formulate în notificarea din 05.01.2022 și notificarea din 22.01.2022 nu au fost satisfăcute, ceea ce este inadmisibil în conformitate cu dispozițiile art.921 Cod civil „ (1) Dreptul la rezoluțiune se exercită de către partea îndreptățită prin declarație scrisă notificată celeilalte părți contractante, corespunzător l-a informat pe ***** despre rezoluțiunea contractului de locațiune nr. 23- 10/19 din 23.10.2019. Invocă că, în conformitate cu pct. 5.2.17. din contractul de locațiune nr. 23-10/19 din 23.10.2019 locatarul ***** trebuie să-i întoarcă bunul imobil în starea în care l-a primit sau după caz să compenseze costul lucrărilor și materialelor necesare restabilirii bunului imobil în starea în care a fost primit de locatar. Susține că, în vederea soluționării situației pe cale extrajudiciară în adresa locatarul ***** a fost expediată (prin ÎS Poșta Moldovei și prin vaiber, whatss app, etc.) reclamație/notificare din 10.02.2022 prin care a fost solicitat de la locator achitarea benevolă a sumelor datorate precum și oferirea accesului la casa închiriată. Spre regret la reclamația/notificare din 10.02.2022 locatarul ***** nu a oferit nici un răspuns cum nu a achitat sumele solicitate. Învederează că, ***** urma să execute integral și în termen condițiile contractului de locațiune, iar prin neexecutarea obligațiilor din partea ***** (prin neachitarea chiriei pe parcursul a trei luni de zile) fără motive întemeiate, debitorul ***** manifestă rea-credință și neglijență, ceea ce este inadmisibil. Indică că, la data semnării cererii de chemare în judecată, solicită de la ***** datoria cu titlu de chirie în suma de 3000.00 Euro, la care este adăugată penalitatea în sumă 1030,00 Euro=4030 Euro. Conform cursului de schimb valutar stabilit de BNM la data de 26.02.2022, un euro este cumpărat cu 20.1519 lei MDL *4030 euro=81212,16 lei MDL. Apoi la suma de 81212,16 lei MDL adăugă (+) 4 948,72 lei MDL pentru serviciile comunale adăugă (+)13 110,94 lei MDL cu titlu de penalitate pentru neachitarea serviciilor comunale pe final se obține (=) 99 271,82 lei MDL, astfel la data de 28.02.2022 suma totală a pretențiilor în lei MDL constituie 99 271,82 lei MDL, prin urmare taxa de stat în mărime de 3% din suma de 99 271,82 (99 271,82 lei MDL x 3%=2978,16 lei MDL) care constituie suma de spre achitare -2 978,16 lei MDL. Învederează că, în condițiile în care ***** refuză să ofere acces proprietarului la bunul său imobil închiriat în baza contractului de locațiune nr. 23-10/19 din 23.10.2019 și în condițiile în care este formulată solicitarea privind rezoluțiunea contractului de locațiune nr. 23-10/19 din 23.10.2019, formulează inclusiv cerința privind evacuarea forțată a locatarului ***** din bunul imobil situat pe adresa din mun. Chișinău, str. *****.

3. ***În drept***, reclamanta și-a fundamentat cererea de chemare în judecată în temeiul dispozițiilor de la art. art. 20, 26 alin. (1), alin. (2) din Constituția Republicii Moldova, art. art. 9, 10, 11, 15, 16, 19, 22, 775, 858, 942, 1251-1287 din Codul civil și **a solicitat** instanței să adopte hotărâre privind rezoluțiunea contractului de locațiune a încăperilor locative nr. 23-10/19 din 23.10.2019 încheiat între *****în calitate de locator și ***** în calitate de locatar; să adopte hotărâre privind evacuarea forțată a locatarului ***** din bunul imobil situat pe adresa: mun. Chisinau, str. *****, închiriat în baza contractului de locațiune nr. 23-10/19 din 23.10.2019 încheiat între *****și *****; să adopte hotărâre privind încasarea de la ***** în beneficiul *****a sumei de 3000,00 EURO cu titlu de chirie, sumei de 4 948,72 lei MDL pentru serviciile comunale, sumei de 1030,00 Euro cu

titlu de penalitate pentru neachitarea chiriei lunare, sumei de 13 110,94 lei MDL cu titlu de penalitate pentru neachitarea serviciilor comunale, sumei de 2 978,16 lei MDL cu titlu de taxă de stat precum și a sumelor cu titlu de cheltuieli de restabilire a bunului imobil în starea normală conform pct.5.2.17. din contractul de locațiune nr. 23-10/19 din 23.10.2019; menționarea în dispozitivul hotărârii judecătorești (în temeiul dispozițiilor art. 874 și art. 942 Cod civil) a obligației lui ***** de a achita în favoarea *****dobânda de întârziere din sumele încasate cu titlu de datorie pentru chirie în mărime de 9 puncte procentuale pe an plus rata de bază corespunzătoare stabilită de Banca Națională a Moldovei, calculată pentru întreaga perioadă de la pronunțare și până la executarea hotărârii de judecată.

4. ***La 01 septembrie 2022, pârâtul *****a depus referință la cererea de chemare în judecată. (f.d. 81-83)***

5. Întru dezvoltarea criticilor formulate, pârâtul a invocat că, într-adevăr, la 23 octombrie 2019, a încheiat cu *****contractul de locațiune nr.23-10/2019, prin care i-a fost transmis în posesie și folosință temporară casa de locuit situată în mun. Chișinău, str. Aerodromului nr. 19, nr. cadastral ***** Prețul contractului stabilit de părți a constituit suma de 1 000 euro / lunar. Termenul contractului convenit de părți a fost 1 an, adică până la 25 octombrie 2020. Ulterior, părțile au semnat acorduri adiționale de prelungire a contractului de locațiune. Astfel, prin acordul din 24 octombrie 2021 contractul a fost prelungit până la 30 noiembrie 2021. Indică că, în perioada lunii noiembrie 2021, a fost internat în spital în stare gravă, fiind diagnosticat cu infecția Covid 19, fapt pentru care, într-adevăr nu a reușit evacuarea bunurilor sale personale din locuință închiriată de la reclamanta *****, până la 30 noiembrie 2021. Despre acest fapt a fost informat locatorul *****, iar în prima jumătate a lunii decembrie 2021 (data exactă nu ține minte), a părăsit casa de locuit închiriată de la *****. Precizează faptul că, toate actele juridice semnate între părți au fost tipărite de *****și au fost prezentate spre semnare, circumstanțe în care, nu a cunoscut despre necesitatea transmiterii bunului în baza unui act de predare-primire, neavând studii juridice. Susține că despre această situație reclamanta *****s-a folosit cu rea-credință, și respectiv prin prezenta acțiune solicită încasarea chiriei și penalității pentru 3 luni de posesie și folosință a imobilului. Concretizează că, conform pct.2.1. al contractului, „Costul chiriei/plății de chirie lunare (pe lună) este de 1 000 (o mie) de euro. Plata chiriei / plății de chirie se va face lunar de către Locatar în avans, în numerar sau prin transfer bancar, până cel târziu în a 25-a zi a fiecărei luni. Locatarul se obligă să plătească Locatorului chiria specificată în clauza 2.1. din prezentul contract în avans pentru o perioadă de 3 (trei) luni. După expirarea primelor trei (3) luni de la semnarea prezentului contract, Locatarul se obligă să plătească Locatorului plățile pentru chirie prevăzute la punctul 2.1. din prezentul contract în avans pentru 1 (una) lună în avans pentru întreaga durată a prezentului contract. ” În acord cu înțelegerea părților, a achitat la momentul semnării contractului suma de 3 000 euro cu titlu de avans, și o sumă de bani pentru cele 8 zile de posesie și folosință ale lunii octombrie 2019. Totodată, conform pct.2.8. al contractului, la momentul încheierii prezentului contract, a achitat Locatorului suma totală în mărime de 2 000 euro (două mii) suma garanției financiare (până la momentul semnării contractului), care va fi direcțională spre plata chiriei conform condițiilor prezentului contract. ” Astfel, la momentul semnării contractului, locatorul *****a solicit transmiterea suplimentară a sumei de 2 000 euro cu titlu de garanție. Pretinderea acestei sume a fost motivată la acel moment de către *****pentru a se asigura de eventuale prejudicii materiale cauzate de locatar, sau în lipsa prejudiciilor urmează a fi calculată pentru ultima

lună de chirie și serviciile comunale. Or, anterior reclamanta ”chipurile” ar mai fi avut situații neplăcute atunci când chiriașii nu au achitat ultima lună de chirie și au distrus unele bunuri din casă, cauzând prejudicii considerabile acesteia. Relevă că, conform acestei clauze, se confirmă transmiterea sumei de 2 000 euro către *****cu titlu de garanție, până la semnarea contractului. Revenind la perioada lunilor noiembrie 2021 - decembrie 2021, aduce la cunoștința instanței că între părți s-au purtat discuții referitor la încetarea raporturilor de locațiune, inclusiv momentul transmiterii casei de locuit către locator și stabilirea datoriilor una față de alta. La începutul lunii decembrie 2021, a informat telefonic reclamanta despre faptul că urmează să evacueze imobilul și să se prezinte pentru a primi cheile și a se clarifica dacă există careva datorii una față de alta. Or, însăși din calculele sale urma că locatorul *****să-i restituie o partea din bani reținuți cu titlu de garanție. ***** i-a declarat că nu este interesată de a prelua bunul la jumătate de lună (decembrie 2021) și că vor organiza o întâlnire finală la sfârșitul lunii decembrie 2021, ca între timp să poată identifica alți chiriași. Concomitent, *****i-a declarat să nu se grăbească cu evacuarea imobilului, deoarece aceasta urmează să suporte unele cheltuieli de reparație a casei (pentru vopsire și tencuială a pereților unei camere). Susține că deja identificase un alt imobil pentru închiriere și pentru a nu achita chiria pentru 2 imobile concomitent a decis să părăsească imobilul închiriat de la *****, or, aceasta a refuzat prezentarea sau delegarea unui reprezentant pentru a recepționa imobilul. Mai mult ca atât, nu intenționa să suporte cheltuielile de reparație curente și care s-au produs din cauza acoperișului defect al casei, care permiteau umezirea unor camere din casă, aceste cheltuieli nefiind opozabile acestuia. Astfel, începând cu luna ianuarie 2022, a recepționat unele mesaje din partea lui *****și a altor persoane din anturajul acesteia (tatăl) cu solicitarea de achitare a chiriei pentru luna decembrie 2021, ulterior și pentru alte luni. Evident că nu a dat curs propunerilor din motiv că demult timp nu mai locuia în această casă, fapt însă bine cunoscut de către reclamantă. Însă, cu viclenie și cu scopul deghizării unor fapte inexistente, solicită evacuarea din imobil. Susține că, din contra, chiria pentru aproximativ 15 zile ale lunii decembrie 2021 și cheltuielile pentru serviciile comunale pentru lunile noiembrie - decembrie 2021 nu formau suma de 2 000 euro, achitată cu titlu de garanție și care în mod cert compensează datoriile față de locator. Drept urmare, având în vedere îndrăzneala și obrăznicia locatorului de a obține mijloace financiare care nu i se cuvin, va înainta o acțiune reconvențională privind restituirea parțială a garanției. Revenind la conținutul cererii de chemare în judecată, reclamanta face referire la prevederile art. 1286 Cod civil, ” Dacă, după încetarea raporturilor contractuale, locatarul nu restituie bunul închiriat, locatorul are dreptul să ceară plata chiriei pentru toată durata întârzierii...,, În același timp, reclamanta în acțiune solicită încasarea unei penalități în mărime de 1 % per zi de întârziere pentru sumele de bani pretins a fi datorate de locatar. Mai exact, se solicită încasarea sumei de 1 030 euro cu titlu de penalitate pentru neachitarea chiriei în termen și a sumei de 13 110,94 lei cu titlu de penalitate pentru neachitarea serviciilor comunale în termen. Pe lângă motivele de netemeinicie expuse supra, consideră neîntemeiată această pretenție de încasare a penalității și din motiv că, după încetarea raporturilor contractuale nu mai poate fi aplicată penalitatea stabilită în contract. Or, la caz nu este prevăzută o penalitate legală de 1 % pentru a pretinde încasarea acesteia, după încetarea contractului de locațiune. Astfel, norma legală ce permite încasarea plata chiriei în lipsa unui contract de locațiune valabil, evocă în esență dreptul locatorului de a pretinde la un prejudiciu (extracontractual) în mărimea plății chiriei de până Ia încetarea raporturilor contractuale.

Respectiv, norma art. 1286 Cod civil are un rol de determinare a cuantumului prejudiciului, și nu prevede respectarea în continuare a condițiilor contractuale din partea locatorului și a locatarului. Nu mai puțin important este și faptul că, conform pct.6.1. al contractului de locațiune, „Locatarul este responsabil pentru următoarele:a) In cazul în care locatarul nu plătește chiria în termenele prevăzute la clauza 2.1., clauza 2.2. și 2.5., Locatarul se obligă să plătească Locatorului o amendă de întârziere în caloare de 1 % din chirie pentru fiecare zi de întârziere.,, Pe lângă motivele de netemeinicie arătate mai sus, precizează faptul că penalitatea a fost prevăzută în contract doar pentru neachitarea chiriei, și nicidecum pentru neachitarea în termen a serviciilor comunale. Solicită a fi încasate din contul reclamantei *****în beneficiul său cheltuielile de judecată suportate în prezenta cauză civilă.

6. ***La 20 decembrie 2022, prin încheiere protocolară, a fost acceptată pe rol cererea de modificare a acțiunii în sensul majorării pretențiilor, cu concretizarea acestora în mod repetat prin cererea din 19 mai 2023***, **solicitând instanței** să adopte o hotărâre privind rezoluțiunea contractului de locațiune a încăperilor locative nr. 23- 10/19 din 23 octombrie 2019, încheiat între *****în calitate de locator și ***** în calitate de locatar; să adopte o hotărâre privind evacuarea forțată a locatarului ***** din bunul imobil situat pe adresa din mun. Chisinau, str. *****, închiriat în baza contractului de locațiune; să adopte o hotărâre privind încasarea de la ***** în beneficiul *****a sumei de (3000+6000+4000=13 000) 13 000 Euro cu titlu de datorie pentru chirie; a sumei de (1030+4 190,00+11 700 =16 920) 16 920,00 Euro cu titlu de penalități pentru neachitarea chiriei; a sumei de (4948,72+1039,66 =5988.38) 5 988,38 lei MDL cu titlu de datorie pentru servicii comunale; a sumei de (13 110,94+1047,99 =14 458,93) 14 158,93 lei MDL cu titlu de penalități pentru neachitarea serviciilor comunale; a sumei de (2978,16+6022,35+22,36+10 012,71 =19 035,58) 19 035,58 lei MDL cu titlu de taxă de stat; a sumei de 2100,00 lei MDL pentru traducerea actelor, cu concretizarea ulterioară în mod repetat, prin care a solicitat încasarea de la ***** în beneficiul reclamantei *****suplimentar a sumelor calculate până la data de 19 mai 2023 a sumei de 5 000 (cinei mii) Euro cu titlu de chirie pentru perioada ianuarie 2023-mai 2023, precum și taxa de stat în sumă de 2 881,26 lei MDL. (f.d. 112-113, 158)
7. ***Tot la 20 decembrie 2022, a fost acceptată pe rol cererea de chemare în judecată reconvențională înaintată de *****împotriva *****, cu privire la încasarea sumei și a cheltuielilor de judecată. (f.d. 96-98)***
8. ***În fapt***, în motivare, reclamantul reconvențional *****învederează că, la 23 octombrie 2019, a încheiat cu *****contractul de locațiune nr.23-10/2019, prin care i-a fost transmis în posesie și folosință temporară casa de locuit situată în mun. Chișinău, *****, nr. cadastral ***** Prețul contractului stabilit de părți a constituit suma de 1 000 euro / lunar. Termenul contractului convenit de părți a fost 1 an, adică până la 25 octombrie 2020. Ulterior, părțile au semnat acorduri adiționale de prelungire a contractului de locațiune. Astfel, prin acordul final din 24 octombrie 2021 contractul a fost prelungit până la 30 noiembrie 2021. În perioada lunii noiembrie 2021, a fost internat în spital în stare gravă, fiind diagnosticat cu infecția Covid 19, fapt pentru care a fost în imposibilitate să părăsească imobilul închiriat și să își evacueze bunurilor sale personale din locuință până la 30 noiembrie 2021. Susține că a purtat discuții referitor la încetarea raporturilor de locațiune, inclusiv despre momentul transmiterii casei închiriate către locator și stabilirea existenței sau inexistenței datoriilor una față de alta. Astfel, la începutul lunii decembrie 2021 a informat telefonic reclamanta despre faptul că urmează să evacueze imobilul și să

se prezinte pentru a primi cheile și a se clarifica dacă existe careva datorii una față de alta. *****i-a declarat că nu este interesată de a prelua bunul la jumătate de lună (decembrie 2021) și că vor organiza o întâlnire finală la sfârșitul lunii decembrie 2021, ca între timp să poată identifica alți chiriași. Concomitent, *****i-a declarat să nu se grăbească cu evacuarea imobilului deoarece aceasta urmează să suporte unele cheltuieli de reparație a casei (vopsirea și tencuiala unor pereți din casă). Deja identificase un alt imobil pentru închiriere și pentru a nu achita chiria pentru 2 imobile concomitent a decis să părăsească imobilul închiriat de la *****, or, aceasta a refuzat prezentarea sau delegarea unui reprezentant pentru a recepționa imobilul. Pe de altă parte, nu intenționa să suporte cheltuielile de reparație curente și care s-au produs din cauza acoperișului defect al casei, care permiteau umezirea unei camere interioare, aceste cheltuieli nefiind opozabile lui. Indică că, despre faptul că nu a fost semnat un act de predare-primire a imobilului reclamanta *****s-a folosit cu rea-credință, și respectiv prin acțiunea inițială s-a solicitat încasarea unor sume de bani care nu i se cuvin. Din contra, circumstanțele cauzei, și anume sumele de bani achitate la încheierea contractului denotă contrariul, și anume existența unei datorii din partea lui *****față de el. Conform pct.2.1. al contractului, „Costul chiriei /plății de chirie lunare (pe lună) este de 1 000 (o mie) de euro. Plata chiriei /plății de chirie se va face lunar de către Locatar în avans, în numerar sau prin transfer bancar, până cel târziu în a 25-a zi a fiecărei luni. Locatarul se obligă să plătească Locatorului chiria specificată în clauza 2.1. din prezentul contract în avans pentru o perioadă de 3 (trei) luni. După expirarea primelor trei (3) luni de la semnarea prezentului contract, Locatarul se obligă să plătească Locatorului plățile pentru chirie prevăzute la punctul 2.1. din prezentul contract în avans pentru 1 (una) lună în avans pentru întreaga durată a prezentului contract. ” Indică că a achitat la momentul semnării contractului suma de 3 000 euro cu titlu de avans, și o sumă de bani pentru cele 8 zile de posesie și folosință ale lunii octombrie 2019. Totodată, conform pct.2.8. al contractului, la momentul încheierii prezentului contract, Locatarul a achitat Locatorului suma totală în mărime de 2 000 euro (două mii) suma garanției financiare (până la momentul semnării contractului), care va fi direcțională spre plata chiriei conform condițiilor prezentului contract.” Indică că, până la semnarea contractului, locatorul *****a primit suplimentar suma de 2 000 euro cu titlu de garanție. Pretinderea acestei sume a fost motivată la acel moment de către *****pentru a se asigura de eventuale prejudicii materiale cauzate de locatar, sau în lipsa prejudiciilor urmează a fi calculată pentru ultima lună de chirie și serviciile comunale. Or, anterior reclamanta ’’chipurile” ar mai fi avut situații neplăcute atunci când chiriașii nu au achitat ultima lună de chirie, și au distrus unele bunuri din casă, cauzând prejudicii considerabile acesteia, iar ulterior s-au făcut nevăzuți. În atare circumstanțe, având în vedere îndrăzneala și obrăznicia locatorul *****manifestată în acțiunea de bază prin obținerea de mijloace financiare din partea sa care de iure nu i se cuvin. Consideră că obligațiile sale de a achita chiria restantă și prețul serviciilor comunale urmează a fi stinse prin compensare cu obligațiile locatorului *****de a restitui garanția în mărime de 2 000 euro, reținută la încheierea contractului. Întru realizarea dreptului său, în calitate de creditor al garanției de 2 000 euro acordate locatarului *****a expediat acesteia la 20 septembrie 2022 o declarație de compensare a obligațiilor, care până în prezent nu a fost recepționată. Accentuează că acceptă compensarea sumei de 1 000 euro pentru întreaga lună decembrie 2021, deși insistă că a eliberat imobilul în prima parte a lunii. În partea serviciilor comunale, acceptă compensarea cheltuielilor pentru serviciile comunale pretinse de locator

în acțiunea de bază în mărime totală de 4 948,72 lei, deși acestea cuprind inclusiv o perioadă în care nu a putut beneficia de acestea. Indică că, restanța datoriei lui *****față de el constituie suma de 15 060,28 lei, sumă pe care o pretinde în prezenta acțiune. Suma a fost calculată reieșind din cursul valutar de la 01 ianuarie 2022, conform căruia 1 euro = 20,09 lei; (1 000 euro x 20,09 lei - 4 948,72 lei = 15 060,28 lei;) Consideră că *****urmează să-i restituie suma de 15 060,28 lei cu titlu de îmbogățire nejustificată. Or, *****nu a revendicat cauzarea de prejudicii și nu a pretins restanțe la chirie pentru lunile anterioare, iar cheltuielile pentru serviciile comunale au fost asumate de el.

9. ***În drept***, cererea de chemare în judecată reconvențională a fost fundamentată pe dispozițiile de la art. art. 974, 1979 Cod civil și **a solicitat** încasarea din contul *****în beneficiul lui *****a sumei de 15060,28 lei cu titlu de îmbogățire nejustificată și încasarea cheltuielilor de judecată.
10. ***Pe parcursul examinării cauzei, reclamanta *****a depus referință la cererea de chemare în judecată reconvențională. (f.d. 119-121)***
11. Întru dezvoltarea criticilor formulate, învederează pârâta *****că, în cererea de chemare în judecată reconvențională depusă de ***** nu este menționat niciun motiv care să arate (în sensul dispozițiilor alin.(1) art. 173 Cod de procedură civilă) legătura solicitărilor formulate de ***** privind încasarea sumei de 15 060,28/iei cu titlu de îmbogățire nejustificată cu speța intentată împotriva lui ***** privind rezoluțiunea contractului și încasarea sumelor cu titlu de datorie, penalități de întârziere și cheltuieli de judecată. Toată motivația cererii reconvenționale este alcătuită din descrierea subiectivă a situației din partea pretinsului reclamant reconvențional care în motivație arată doar ceea ce îl avantajează și îi este comod urmărind scopul inducerii în eroare a instanței, totodată pretinsul reclamant reconvențional face doar declarații fără de a prezenta probe care să confirme predarea bunului imobil înapoi proprietarului și/sau probe care să confirme achitarea chiriei și a serviciilor comunale proprietarului și care este starea fizică în fapt a bunului imobil la eliberarea bunului imobil (sub aspectul evaluării situației de la etapa primirii bunului de la proprietar până la etapa predării înapoi a bunului proprietarului). Indică că, ***** recunoaște existența raporturilor în baza contractului de locațiune a încăperilor locative nr. 23-10/19 din 23.10.2019 menționând aceea că termenul contractului a fost până la 25.10.2020 și că acest termen a fost extins de ambele părți prin semnarea acordurilor adiționale până la data de 30.11.2021, pentru ca începând cu 01.12.2021 contractul de locațiune nr. 23-10/19 din 23.10.2019 să fie prelungit pe o perioadă nedeterminată. Apoi ***** invocă aceea că în perioada lunii noiembrie 2021 a fost internat în spital în stare gravă fiind diagnosticat cu infecția COV1D 19 fapt pentru care nu a reușit evacuarea bunurilor sale până la 30.11.2021. susține că, instanța de judecată urmează să respingă motivația sus menționată deoarece în contractul de locațiune nr. 23-10/19 din 23.10.2019 părțile nu au stabilit aceea că în situație de boală locatarul este eliberat de executarea obligațiilor asumate în raport cu locatorul, în contextul celor menționate atrage atenția și asupra faptului că dispozițiile Codului civil inclusiv cele speciale de la contractul de locațiune art. 1251-1287 Cod civil nu au prevederi care exonerează de la executarea obligațiilor asumate de locatar în situație de boală. Menționează faptul că pretinsul reclamant reconvențional face în cererea reconvențională declarații care nu au nici un suport probatoriu atâta timp cât părțile au încheiat un contract scris în care este indicat expres că orice modificare poate fie efectuată doar în baza acordurilor scrise semnate de ambele părți contractante. Indică că, ***** nu a prezentat

probe (în sensul dispozițiilor alin.(l) art. 118 Cod de Procedură civilă) care să confirme informarea locatorului despre părăsirea bunului imobil precum și că locatorul a primit înapoi posesia și folosința bunului imobile (cel puțin că au fost transmise locatorului cheile de la casă ș.a.) În condițiile în care locatarul a primit bunul imobil și alte bunuri conform pct.4.1. din contractul de locațiune nr. 23.-10/19 din 23.10.2019 în baza actului de primire -predare (acte întocmite în limba rusă la solicitarea locatarului vorbitor de limba rusă acte care sunt semnate de ***** inclusiv acorduri adiționale) și în condițiile în care la data de 23.10.2019 este semnat actul de predare primire în care în afară de încăperi au mai fost predate și alte bunuri, evident este că la încetarea relațiilor contractuale ***** urma să-i transmită aceste bunuri înapoi la fel în baza unui act de predare-primire (în care să fie fixată starea bunurilor, or în actul din 23.10.2019 este menționat că starea bunurilor este una bună pe când după o perioadă de 2 (doi) ani 2019-2021 starea bunurilor cu siguranță ca au putut suferi modificări, întocmirea actului este în interesele lui *****). Susține că, instanța de judecată la fel urmează să respingă poziția pretinsului reclamant reconvențional și în ceea ce ține de suma de 2000 euro indicată la pct.2.8. din contractul de locațiune - suma garanției financiare, deoarece toate cele invocate de pretinsul reclamant reconvențional sunt doar declarații fără suport probatoriu. Conform pct.8.3. din contractul de locațiune nr. 23-10/19 din 23.10.2019, orice modificare sau completare a prezentului contract produc efecte dacă sunt întocmite în forma scrisă și semnate de părțile contractului. Respectiv, locatarul ***** urma să prezinte probe scrise (în sensul dispozițiilor alin.(l) art. 118 Cod de procedură civilă) prin care să fie confirmat aceea că locatorul și locatarul au ajuns la un acord scris în ceea ce ține de transmiterea casei de locuit înapoi locatorului, precum și aceea că după data de 01.12.2021 (de când contractul a fost prelungit tacit pe o perioadă nedeterminată în baza art. 1280 alin.(l) cod civil) locatorul a fost informat cu 3 luni înainte despre rezoluțiunea contractului de locațiune așa cum stabilesc dispozițiile art. 1280 alin.(l) cod civil. Prin invocarea din partea pretinsului reclamant reconvențional a necesității efectuării lucrărilor de reparație vopsire, tencuire a pereților, umezirea unor camere, defecțiuni la acoperiș, ***** confirmă aceea că bunul imobil nu mai este în starea în care era la data de 23 octombrie 2019 atunci când a primit bunul imobil de la locator. Accentuează că, în aceste condiții, predarea-primirea încăperilor de la locatar la locator urma a fi realizată doar prin întocmirea actului de predare-primire în care să fie fixată situația în fapt existentă, or la data de 23.10.2019 în actul de predare - primire este menționat expres că încăperile sunt în stare perfectă. ***** special a creat situația dată pentru a se eschiva de la restituirea bunurilor înapoi așa cum a fost stabilit în contractul de locațiune nr. 23-10/19 din 23.10.2019, ceea ce este inadmisibil. Faptul că locatarul ***** dă dovadă de rea-credință se confirmă și prin aceea că locatarul nu a reacționat la nici o notificare și nici la un mesaj expediat în adresa acestuia din partea locatorului prin care a fost solicitată predarea bunurilor înapoi conform condițiilor contractului de locațiune nr. 23-10/19 din 23.10.2019 precum și achitarea sumelor datorate. În situația în care la data de 20.12.2022 nu are acces la bunul imobil primit în posesie și folosință de către ***** în baza contractului de locațiune nr.23-10/19 din 23.10.2019 și în situația în care la data de 20.12.2022 raporturile de locațiune nu au încetat, deoarece locatarul ***** nu a executat obligația de a restitui înapoi conform pct.4.3.,4.4.,4.5.,5.2.17. din contractul de locațiune nr.23-10/19 din 23.10.2019, precum și în situația în care la data de 20.12.2022 nu este cunoscută starea bunurilor (pretinsul reclamant reconvențional recunoaște necesitatea efectuării lucrărilor de reparație vopsire, tencuire a pereților,

umezirea unor camere, defecțiuni la acoperiș), susține că, cerința de restituire a garanției financiare 2000 euro este exclusă, fiindcă doar după obținerea accesului la bunurile închiriate va fi posibil de apreciat cuantumul prejudiciului cauzat de către *****, or scopul garanției financiare este de a ajuta creditorul în repararea prejudiciilor cauzate de locatar. Atrage atenția asupra faptului că, prin notificarea din 07 octombrie 2022 a fost oferit răspuns la scrisoarea întitulată Declarația de compensare a obligațiilor în temeiul art.974 alin.(4) Cod civil semnată de ***** în care este indicat aceea că, declarația de compensare a obligațiilor semnată de ***** nu este acceptată și este respinsă, deoarece compensarea obligațiilor nu este aplicabilă raporturilor dintre *****și ***** apărute în baza contractului de locațiune nr.23-10/19 din 23.10.2019. Indică că, cert este faptul că ***** nu a avut și nici nu are dreptul de a cere de la *****suma de 2000 euro. Prin notificarea răspuns din 07 octombrie 2022, ***** a fost informat despre aceea că interpretează eronat situația deoarece condițiile contractului după pct.2.7 din contractul de locațiune nr.23-10/19 din 23.10.2019 prevăd expres aceea că suma de 2000 euro /garanție financiară este achitată până la încheierea contractului și care va fi direcționată spre plata chiriei conform condițiilor contractului. Prin notificarea răspuns din 07 octombrie 2022, ***** a fost informat despre aceea că ea nu are acces la bunul imobil primit în posesie și folosință de către ***** în baza contractului de locațiune nr.23-10/19 din 23.10.2019, fiindcă la data de 07 octombrie 2022 raporturile de locațiune nu au încetat, deoarece locatarul ***** nu a executat obligația de a restitui înapoi bunul (conform pct.4.3.,4.4.,4.5.,5.2.17. din contractul de locațiune nr.23-10/19 din 23.10.2019). Prin notificarea răspuns din 07 octombrie 2022, a fost solicitată predarea/restituirea în termen cât mai restrâns a bunului imobil /încăperilor locative obiect a contractului de locațiune nr. 23-10/19 din 23 octombrie 2019, încheiat între *****și ***** (cu respectarea condițiilor de la pct.5.2.17. din contract) și achitarea integral a sumelor datorate cu titlu de chirie și cu titlu de servicii comunale până la data de 07 octombrie 2022. Relevă că, toate cele menționate dovedesc faptul că poziția lui ***** din cererea reconvențională este ilegală și urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

12. *În ședința de judecată*, reclamanta/pârâta reconvențională *****a fost reprezentată de către avocatul Brumă Sorin.
13. *În ședința de judecată*, reprezentantul reclamantei *****, avocatul Brumă Sorin, a susținut cererea de chemare în judecată integral și a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată reconvențională.
14. *În ședința de judecată*, pârâtul/reclamantul reconvențional *****a fost reprezentat de către avocatul Bargan Valeriu.
15. *În ședința de judecată*, avocatul Bargan Valeriu a pledat pentru respingerea cererii de chemare în judecată inițială și admiterea cererii de chemare în judecată reconvențională.

Aprecierea instanței de judecată.

16. Analizând motivele acțiunilor înaintate, criticile formulate la acestea, probele prezentate în judecată și prevederile legale ce guvernează speța, în raport cu considerentele ce vor fi redate în continuare, cererea de chemare în judecată înaintată de către *****împotriva lui ***** cu privire la rezoluțiunea contractului de locațiune, evacuarea forțată a locatarului, plata chiriei, serviciilor comunale, penalității și compensarea cheltuielilor de judecată se admite parțial, iar cererea de chemare în judecată reconvențională înaintată de

*****împotriva *****, cu privire la încasarea sumei și a cheltuielilor de judecată se admite integral, ca întemeiată.

17. În conformitate cu art. 118, alin. (3) Cod de procedură civilă ”*Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate*.”
18. Din conținutul art. 130 din Codul de procedură civilă reiese că, ”*Instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei. Ca rezultat al aprecierii probelor, instanţa judecătorească este obligată să reflecte în hotărîre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe şi respingerea altor probe, precum şi argumentarea preferinţei unor probe faţă de altele. Proba este declarată ca fiind veridică dacă instanţa constată prin cercetare şi comparare cu alte probe că datele pe care le conţine corespund realităţii*.
19. În articolul 239 din Codul de procedură civilă este arătat că ”*Hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărîrea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată*”.
20. Potrivit prevederilor art. 240 alin. (1) din același Cod, ”*La deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluționării cauzei şi admisibilitatea acţiunii*”, iar în conformitate cu exigențele alineatului (3) din același articol, ”*Instanţa judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant și în numele legii*.”
21. Din conținutul art. 117 alin. (1) din Codul de procedură civilă, rezultă că ”*Probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei*.”
22. Din textul art. 121 Cod de procedură civilă, rezultă că, ”*Instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului*.”
23. Asupra cauzei de față, instanța de judecată a stabilit situația de fapt potrivit căreia, la 23 octombrie 2019, reclamanta *****și pârâtul *****au încheiat contractul de locațiune nr. 23-10/19. (f.d. 8-10, 46-49)
24. Luând în considerație că, contractul de locațiune a locuinței nr. 23-10/19 a fost încheiat la 23 octombrie 2019, instanța de judecată va soluționa cauza civilă în conformitate cu normele de drept civil în vigoare din 01 martie 2019.
25. Reieșind din pretențiile deduse judecății și temeiurile de drept invocate de către părți, instanța de judecată statuează că, raportul juridic material-litigios dintre *****și *****este prezumat în materia răspunderii civile contractuale.

26. Conform art. 1251 Cod civil ”*Prin contractul de locaţiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părţi (locatar) un bun determinat individual în folosinţă temporară sau în folosinţă şi posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie*.”
27. Potrivit contractului de locațiune, reclamanta a transmis în folosință și posesie temporară pârâtului casa de locuit, amplasată la adresa din mun. Chișinău, sectorul Rîșcani, strada Aerodromului, 19, numărul cadastral ***** (f.d. 8-10, 46-50)
28. La pct. 2.1., pct. 2.2., pct. 2.3. din Contractul de locațiune, părțile au convenit că, plata chiriei lunară este de 1000,00 Euro, se va face lunar de către locatar în avans, în numerar sau prin transfer bancar, până cel târziu în a 25-a zi a fiecărei luni, locatarul se obligă să plătească locatorului chiria specificată în clauza 2.1. în avans pentru o perioadă de 3 (trei luni).
29. Din clauza contractuală înserată la pct. 3.1. din contractul de locațiune, rezultă că părțile au stabilit termenul contractului până la 25 octombrie 2020.
30. Tot la data încheierii contractului de locațiune, la 23 octombrie 2019, părțile au încheiat actul de predare-primire a casei de locuit. (f.d. 10-10 *verso*, 49 *verso*-51)
31. S-a constatat că, la 01 mai 2021, părțile au încheiat acordul adițional nr. 2 la contractul de locațiune și au convenit să prelungească contractul de locațiune până la 25 septembrie 2021. (f.d. 12, 51 *verso*)
32. La 24 septembrie 2021, părțile au încheiat acordul adițional nr. 3 la contractul de locațiune și au convenit să prelungească contractul de locațiune până la 31 octombrie 2021. (f.d. 13, 51 *verso*)
33. La 24 octombrie 2021, părțile au încheiat acordul adițional nr. 4 la contractul de locațiune și au convenit să prelungească contractul de locațiune până la 30 noiembrie 2021. (f.d. 12, 53)
34. Din textul art. 118 alin. (1), alin. (2) Cod de procedură civilă, reiese că ”*Fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. În calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicaţiile părţilor şi ale altor persoane interesate în soluţionarea cauzei, din depoziţiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experţilor*.”
35. Din textul art. 131 alin. (10 Cod procedură civilă, reiese că, ”*Explicaţiile date de părţi şi intervenienţi asupra circumstanţelor care le sînt cunoscute şi care au importanţă în proces urmează a fi verificate şi evaluate deopotrivă cu celelalte probe. Explicaţiile pot fi date oral sau în scris. Dacă partea audiată are mai mulţi coparticipanţi procesuali, instanţa, în funcţie de circumstanţele cauzei, determină necesitatea interogării tuturor coparticipanţilor sau numai a unora din ei*.”
36. În cadrul ședinței de judecată, avocatul Bargan Valeriu, în interesele pârâtului ***** a explicat că, în perioada lunii noiembrie, fiind diagnosticat cu infecția Covid 19, pârâtul a fost internat în spital și nu a reușit evacuarea bunurilor sale personale din locuința închiriată până la 30 noiembrie 2021, fapt despre care a informat reclamanta, iar în prima jumătate a lunii decembrie a părăsit casa de locuit.
37. Pentru a justifica și dovedi argumentele invocate, pârâtul a prezentat în judecată trimiterea-extras, potrivit căreia se dovedește că, la 08 noiembrie 2021, *****a fost internat, iar la 25 noiembrie 2021, a fost externat din spital. (f.d. 126)

38. De asemenea, potrivit răspunsurilor de la ”PREMIER ENERGY” (f.d. 136-137), ”MOLDOVAGAZ” S.A. (f.d. 138-139), de la ”APĂ-CANAL CHIȘINĂU” (f.d. 147-151), se dovedește o reducere esențială a consumului de energie electrică, de gaz și apă, începând cu luna decembrie 2021-ianuarie 2022, ceea ce lasă de apreciat că argumentul pârâtului referitor la părăsirea de către *****a casei închiriate de la *****este justificat și dovedit.
39. Mai mult, pe faptul dat, a fost audiat în calitate de martor cetățeanul *****, care a declarat și a confirmat că, *****a locuit pe strada Aerodromului și își amintește că s-a mutat la o altă adresă la începutul lunii decembrie 2021, în legătură cu ce *****l-a rugat să-l ajute să mute lucrurile cu mașina sa personală. (f.d. 162)
40. Așa fiind, cercetând multiaspectual, complet, nepărtinitor şi nemijlocit probele prezentate în ansamblul şi interconexiunea lor, instanța de judecată statuează că, în luna decembrie 2021, pârâtul *****a părăsit casa de locuit închiriată, însă nu a fost stabilită data concretă.
41. ***Instanța statuează că, odată ce s-a dovedit că *****a plecat din casa de locuit închiriată încă în luna decembrie 2021, pretenția reclamantei cu privire la evacuarea forțată a lui *****din casa de locuit din mun. *****, nu-și găsește justificare și se respinge ca neîntemeiată.***
42. În articolul 917 alin. (1) Cod civil este reglementat că, ”*Creditorul are dreptul la rezoluțiune în caz de neexecutare a obligației contractuale dacă i-a acordat debitorului, prin notificare, un termen suplimentar rezonabil pentru executare, iar debitorul nu a executat în acest termen*.”
43. Sub auspiciile dispozițiilor legale de la art. 921 din Codul civil, ”*Dreptul la rezoluțiune se exercită de către partea îndreptățită prin declarație scrisă notificată celeilalte părți contractante. Partea îndreptățită, dacă invocă un interes justificat, poate, în locul rezoluțiunii conform alin. (1), să ceară instanței de judecată să declare rezoluțiunea prin hotărîre judecătorească. În condițiile Codului de procedură civilă, partea îndreptățită poate modifica acțiunea în declarare a rezoluțiunii într-o acțiune în executare silită a obligației contractuale și invers. În cazul în care notificarea făcută conform art. 917 prevede rezoluțiunea de plin drept dacă debitorul nu execută în termenul suplimentar acordat prin notificare, rezoluțiunea operează, fără vreo altă declarație, la expirarea respectivului termen sau a unei perioade rezonabile după notificare (care trebuie să fie mai lungă decît termenul acordat prin notificare)*.”
44. În textul art. 1260 Cod civil este reglementat că, ”*Dacă locatorul nu predă la timp bunul închiriat sau refuză să-l predea, locatarul este în drept să ceară executarea acestei obligaţii şi repararea prejudiciului sau rezoluțiunea locațiunii şi repararea prejudiciului cauzat astfel*.”
45. Din conținutul art. 1282 din același cod, rezultă că, ”*Locatorul este în drept să ceară rezoluțiunea locațiunii dacă locatarul: a) nu foloseşte bunul închiriat la destinaţie sau în conformitate cu prevederile contractului; b) admite intenţionat sau din culpă înrăutăţirea stării bunului ori creează un pericol real pentru o asemenea înrăutăţire; c) nu plăteşte chiria pe parcursul a 3 luni după expirarea termenului de plată dacă în contract nu este prevăzut altfel; d) încheie un contract de sublocaţiune fără acordul locatorului. Legea sau contractul pot prevedea şi alte motive de rezoluțiune a locațiunii din iniţiativa locatorului*.”

46. Potrivit clauzei contractuale de la pct. 3.3. din contractul de locațiune, părțile au convenit că, locatorul, la caz *****, poate rezilia unilateral prezentul contract, în cazul în care locatarul încalcă termenul de plată a plății chiriei și/ sau serviciilor comunale. Notificarea cu privire la rezilierea anticipată în condițiile specificate trebuie să se realizeze în scris (și trimisă la poșta electronică sau prin VIBER, WHATS UP, Telegram). În cazul unei astfel de rezilieri returnarea bunului trebuie să se efectueze în decursul a 2 zile. (f.d. 8 verso, 47)
47. Pe cauza de față, s-a constatat că, la 10 februarie 2022, reclamanta *****a expediat în adresa lui *****Notificare/Declarație conform art. 22 Cod civil, privind rezoluțiunea contractului de locațiune și achitarea sumei de 2300,00 Euro cu titlu de chirie, a sumei de 4948, 72 lei pentru serviciile comunale, a sumei de 630 Euro cu titlu de penalitate pentru neachitarea chiriei lunare, a sumei de 12808, 51 lei cu titlu de penalitate pentru neachitarea serviciilor comunale. (f.d. 20-22)
48. S-a stabilit că, notificarea din 10 februarie 2022 a fost expediată lui *****atât la adresa din *****, mun. Chișinău, cât și la adresa din mun. Chișinău, *****, precum și la numărul de telefon al pârâtului, făcând posibil în mod rezonabil accesul destinatarului. (f.d. 28)
49. Cu privire la acest ultim aspect, instanța de judecată accentuează că, reclamanta *****confirmă și în conținutul cererii de chemare în judecată că, în conformitate cu dispozițiile art. 921 Cod civil, a informat pe *****despre rezoluțiunea contractului de locațiune nr. 23-10/19 din 23 octombrie 2019. (f.d. 6)
50. **Astfel, având în vedere circumstanțele constatate, instanța de judecată statuează asupra faptului că, la 10 februarie 2022, reclamanta *****a rezoluționat contractul de locațiune nr. 23-10/19 din 23 octombrie 2019.**
51. Potrivit art. 1280 alin. (1) Cod civil "*Dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea termenului locațiunii, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat*."
52. Prin prisma normei de la art. 1280 Cod civil, instanța de judecată va respinge ca neîntemeiate argumentele reprezentatului reclamantei, avocatul Brumă Sorin, referitor la prelungirea tacită a contractului de locațiune pe un termen nedeterminat, referitor la posesiunea și folosința până în prezent de către pârât a casei de locuit închiriată, or, contractul de locațiune nr. 23-10/19 din 23 octombrie 2019 a fost rezoluționat unilateral de către reclamanta *****la 10 februarie 2022, mai mult, în speță s-a demonstrat că pârâtul a părăsit casa închiriată în luna decembrie 2021. Așa fiind, reclamanta *****este îndreptățită să pretindă că contractul de locațiune fost prelungit tacit începând cu 30 noiembrie 2021 doar până la data rezoluțiunii contractului, 10 februarie 2022.
53. În cadrul ședinței de judecată, la întrebarea instanței care este interesul justificat al reclamantei la înaintarea pretenției de a rezoluționa în mod repetat contractul de locațiune prin hotărâre judecătorească și din ce dată solicită a fi considerat rezoluționat prin hotărâre judecătorească, reprezentantul reclamantei, avocatul Brumă Sorin, a explicat că interesul se justifică prin a avea acces în bunul imobil, pentru a fi încasate penalitățile revendicate și pentru a primi actul de predare-primire a bunului imobil.
54. În raport cu răspunsul oferit, instanța de judecată nu este de acord cu acesta și conchide că, de fapt, reclamanta după ce a rezoluționat contractul de locațiune la 10 februarie 2022, a avut acces la casa de locuit, drept garantat prin efectele rezoluțiunii.
55. Referitor la interesul urmărit pentru încasarea penalității, instanța apreciază ca neîntemeiat un astfel de argument, or penalitatea poate fi încasată numai în strictă conformitate cu legea și/sau cu clauza penală din contract și pentru o perioadă de întârziere argumentată,

probată și reală. Instanța de judecată opinează că nu poate fi acceptată o extindere artificială a perioadei de întârziere prin cerința privind rezoluțiunea repetată a contractului de locațiune în baza hotărârii judecătorești, din data emiterii acesteia. Concomitent, se accentuează că după rezoluțiunea contractului de locațiune la 10 februarie 2022, este inadmisibil de calculat penalitate de întârziere, or reclamanta nu are vreun temei de drept să calculeze penalitate de întârziere.

56. Le fel, instanța de judecată va respinge ca neîntemeiat și argumentul cu privire la interesul invocat de a primi actul de predare-primire a bunului imobil, reprezentantul reclamantei nu a explicat cum ar fi posibilă obținerea silită de la pârât a actului propriu-zis de predare-primire a bunului imobil, în eventuala admitere a pretenției de rezoluțiune a contractului de locațiune în baza hotărârii judecătorești. Pe acest aspect, instanța este de acord cu alegațiile nemijlocit a părții reclamante enunțate în referința la cererea de chemare în judecată reconvențională, **că restituirea bunului închiriat în baza actului de predare-primire este în interesul lui ******* instanța opinează că ultimul și-a asumat consecințele pentru neîntocmirea unui act de predare-primire a casei de locuit închiriate la părăsirea acesteia în luna decembrie 2021.
57. În circumstanțele concrete ale cauzei, ținând cont de faptul că, nemijlocit reclamanta a notificat pârâtul despre rezoluțiunea contractului de locațiune încă la 10 februarie 2022, instanța va aprecia nejustificat interesul invocat în judecată cu privire la rezoluțiunea contractului de locațiune în baza hotărârii judecătorești, mai mult, va reține întemeiate alegațiile reprezentantului pârâtului, avocatul Bargan Valeriu, referitor la faptul că prin această pretenție, reclamanta urmărește încasarea nejustificată a chiriei și penalității pentru o perioadă mai mare decât i se cuvine.
58. Potrivit art. 1268 Cod civil ”*Locatorul are dreptul să verifice bunul închiriat, să efectueze lucrări asupra lui şi, în cazul imobilului, să-l prezinte eventualilor cumpărători sau locatari, fiind obligat să-şi exercite aceste drepturi în mod rezonabil*.”
59. Din clauza contractuală inserată la pct. 5.1.7., reiese că, locatorul va verifica condițiile de utilizare a bunului imobil, nu mai mult de 1 (una) dată pe lună (cu condiția să nu existe reclamații din partea vecinilor sau a terților, în aceste situații inspecția poate fi efectuată în orice moment și în număr limitat.)
60. Așa fiind, instanța nu va reține întemeiate alegațiile reclamantei că deoarece nu a fost încheiat actul de predare-primire a bunul imobil, nu a putut intra în acesta până în prezent.
61. **Întreaga argumentație duce la concluzia de a respinge cerința cu privire la rezoluțiunea contractului de locațiune ca neîntemeiată.**
62. Conform art. 1262 Cod civil ”*Plata chiriei poate fi efectuată integral la expirarea termenului locațiunii. Dacă plata chiriei este stabilită pentru anumite perioade, ea trebuie efectuată la expirarea lor. Fără a aduce atingere dispozițiilor art. 1264 alin. (1) lit. c), plata cheltuielilor suplimentare este obligatorie numai în cazul în care există un acord între părți. Dacă în folosirea bunului închiriat au apărut piedici din vina locatarului, acesta nu va fi exonerat de plata chiriei*.”
63. Din conținutul art. 1286 Consecinţele nerestituirii la timp a bunului închiriat din Codul civil, reiese că ”*Dacă, după încetarea raporturilor contractuale, locatarul nu restituie bunul închiriat, locatorul are dreptul să ceară plata chiriei pentru toată durata întîrzierii. Se poate cere repararea prejudiciului în partea neacoperită de chirie*.”
64. Potrivit art. 1287 din codul citat, ”*În cazul în care a rezolvit contractul de locațiune pentru neexecutarea fără justificare a obligațiilor de către locatar, locatorul nu are dreptul de a*

cere chiria pe care o va rata din cauza încetării înainte de termen a locațiunii. Această regulă nu împiedică locatorul să ceară, conform dispozițiilor privind neexecutarea obligațiilor, repararea prejudiciului cauzat. Dispozițiile alin. (1) se aplică în special atunci cînd locatarul a renunțat, contrar condițiilor locațiunii, la folosința bunului, iar locatorul a acceptat restituirea lui."

65. Instanța conchide că, prin norma de drept de la art. 1286 citat *supra*, legiuitorul a reglementat dreptul locatorului de a cere plata chiriei pentru toată durata întârzierii în cazul încetării contractului de locațiune și în condiția când locatarul continuă să se folosească de bunul închiriat în ciuda încetării contractului și nu îl restituie la timp, astfel fiind logic ca pentru toată durata de nerestituire a bunului închiriat locatarul să fie obligat la plata chiriei.
66. Instanța statuează că în speță, însă, nu sunt incidente dispozițiile de la art. 1286 Cod civil și nu pot acționa în favoarea reclamantei *****, deoarece în speța dedusă judecății s-a demonstrat că din 10 februarie 2022, contractul de locațiune a fost rezoluționat unilateral de către reclamantă, mai mult, pârâtul a părăsit imobilul în luna decembrie 2021 și nu se folosește de acesta, prin urmare pârâtul nu poate fi silit la plata chiriei după rezoluțiunea contractului de locațiune.
67. Pe de altă parte, instanța de judecată a constatat că, potrivit clauzei contractuale de la pct. 5.2.6. din contractul de locațiune menționat, pârâtul *****s-a obligat să notifice reclamanta cu cel puțin 3 luni în avans despre intenția sa de a rezoluționa contractul înainte de termen. (f.d. 9, 48)
68. Din lucrările judiciare, instanța de judecată nu atestă dovada notificării cu cel puțin 3 luni în avans de către *****a *****despre faptul că intenționează să rezoluționeze contractul de locațiune și să plece din imobilul din *****. În cadrul ședinței de judecată, avocatul Bargan Valeriu, în interesele pârâtului, a declarat că pârâtul i-a comunicat reclamantei despre plecarea sa din casa de locuit închiriată prin apel telefonic, în luna decembrie. Cu privire la cel din urmă aspect, instanța apreciază că, în lipsa notificării cu 3 (trei) luni înainte despre intenția de a rezoluționa contractul de locațiune, reclamanta nu a avut aceste 3 (trei) luni la dispoziție pentru a găsi alți locatari, pentru a încheia un alt contract de locațiune, fiind prejudiciată astfel, ceea ce îndreptățește cu certitudine reclamanta să încaseze plata chiriei pentru luna decembrie 2021, ianuarie 2022 și pentru 10 (zece zile) din luna februarie, până la rezoluțiunea contractului de locațiune unilateral de către reclamantă.
69. Din textul art. 775 alin. (1) Cod civil, rezultă că, "*Debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei*."
70. În articolul 858 alin. (1), alin. (2) din Codul civil este reglementat că "*Temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit*."
71. Conform art. 901 alin. (1) Cod civil "*Atunci cînd, fără justificare, debitorul nu își execută obligația, creditorul poate, în condițiile legii și, după caz, ale contractului, la alegerea sa: a) să ceară executarea silită a obligației*."
72. Se accentuează că, ultimul termen pentru care a fost încheiat contractul de locațiune a fost până la 30 noiembrie 2021. Se mai reiterează că, la expirarea lunii noiembrie, pârâtul nu a

eliberat bunul imobil închiriat în legătură cu internarea sa în spital, ulterior, în luna decembrie a părăsit casa de locuit închiriată, fără a-și exercita obligația contractuală de a preda bunul imobil în baza unui act de predare-primire (pct. 4.3. din contractul de locațiune) și de a notifica cu 3 (trei) luni în avans despre intenția de a rezoluționa contractul (pct. 5.2.6 din contractul de locațiune), iar la 10 februarie 2022, reclamanta a rezoluționat unilateral contractul de locațiune în legătură cu neachitarea de către pârât a plății de chirie și a serviciilor comunale, astfel, în atare împrejurări de fapt, se impune concluzia că pârâtul *****urmează a fi obligat la plata chiriei pentru luna decembrie 2021, pentru luna ianuarie 2022 și luna februarie 2022 până la data de 10 februarie 2022.

73. Se concretizează că, pentru luna februarie 2022, pârâtul urmează să achite chiria pentru 10 zile, ceea ce constituie 360 Euro, care se formează după cum urmează:1000 Euro/28 zile=36 Euro x 10 zile=360,00 Euro.
74. **Pe cale de consecință, instanța statuează că, *****este obligat la plata chiriei restante în sumă de 2360 Euro, pentru luna decembrie 2021, ianuarie 2022 și 10 zile din luna februarie 2022.**
75. Potrivit clauzei contractuale inserată la pct. 1.4. din contractul de locațiune, locatarul se obligă să plătească locatorului o plată pentru posesia și utilizarea bunului imobil/încăperilor locuibile, (plata chiriei), precum și plata serviciilor furnizorilor (lumină, apă și canalizare, gaz, pază). La pct. 2.6 din contractul menționat, este indicat că, costul chiriei/plății lunare pentru chirie nu include serviciile comunale/plata pentru serviciile furnizorilor (lumină, apă și canalizare, gaz, pază).
76. S-a demonstrat că, la 10 februarie 2022, *****nu a achitat următoarele facturi pentru serviciile comunale: servicii paza în sumă de 3297,06 lei, servicii pentru energia electrică în sumă de 1138, 54 lei, serviciile pentru apă și canalizare în sumă de 513, 12 lei, în total spre achitare pentru serviciile comunale suma de 4948, 72 lei. (f.d. 15, 21)
77. **În concluzie, pârâtul *****este obligat la plata sumei de 4948,72 lei cu titlu de plată pentru serviciile comunale.**
78. În subsidiar, este de reținut că, potrivit pct. 2.7. din contractul de locațiune, la momentul încheierii contractului, pârâtul a achitat reclamantei suma totală de 2000,00 Euro, cu titlu de garanție financiară (până la momentul semnării contractului), care va fi direcționată spre plata plății chiriei conform condițiilor contractului.
79. În cadrul ședinței de judecată, reprezentantul reclamantei, avocatul Brumă Sorin, nu a negat faptul primirii de către *****a sumei de 2000,00 Euro.
80. Prin acțiunea reconvențională, reclamantul *****a invocat că, din suma de 2000 Euro compensează plata chiriei de 1000,00 Euro pentru luna decembrie și plata pentru serviciile comunale în sumă de 4948,72 lei, solicitând încasarea sumei nerestituite în mărime de 15060,28 lei și a taxei de stat în sumă de 451,80,00 lei.
81. În cadrul ședinței de judecată, avocatul Brumă Sorin, în interesele reclamantei, a susținut că suma de 2000,00 Euro poate fi restituită doar după ce va obține acces la bunul imobil și va evalua eventualul prejudiciu material adus bunului imobil.
82. În context, se reține că, potrivit clauzei contractuale de la pct. 2.7., suma de 2000,00 Euro a fost primită de către *****cu titlu de garanție financiară (până la momentul semnării

contractului), **care urma direcționată spre plata plății chiriei conform condițiilor contractului**.

83. În cadrul ședinței de judecată, avocatul Brumă Sorin, a confirmat că din suma de 2000,00 Euro nu au fost compensate careva sume referitor la plata chiriei, serviciilor comunale sau penalități.
84. Potrivit art. 974 Cod civil ”*Compensarea este stingerea reciprocă a unei obligaţii şi a unei creanţe opuse, certe, lichide, de aceeaşi natură şi exigibile. Termenul suplimentar acordat pentru plata unei creanţe scadente nu împiedică compensarea. Compensarea este posibilă şi atunci cînd creanţele nu sînt scadente, dar titularii lor consimt. Compensarea se face prin declarație față de cealaltă parte și produce efecte din momentul recepționării declarației. Declarația nu produce efecte dacă este afectată de modalități sau dacă contravine dispozițiilor prezentei secțiuni*.”
85. În articolul 975 Cod civil este reglementat că, ”*La cererea creditorului care invocă un interes justificat, compensarea poate fi pronunțată de către instanța de judecată, chiar dacă una dintre creanțe, deși este certă, încă nu este lichidă sau exigibilă. Dacă nu s-a dispus altfel, compensarea produce efecte din data rămînerii definitive a hotărîrii judecătorești. Instanța de judecată nu poate refuza compensarea creanțelor reciproce conexe doar din motiv că una dintre creanțe nu este lichidă sau exigibilă. În acest caz, se consideră că compensarea a produs efecte din momentul cînd prima dintre ele a devenit scadentă. Dobîndirea de către terți a unor drepturi asupra uneia dintre creanțe nu împiedică debitorul să opună compensarea*.”
86. Sub auspiciile normei de la art. 977 se arată că, ”*În cazul în care creanţele supuse compensării nu sînt echivalente, se stinge doar creanța acoperită integral*.”
87. Se reiterează că, suma de 2000, 00 Euro a fost primită de către *****anume cu titlu de garanție pentru plata chiriei conform condițiilor contractului, astfel, în cazul nerestituirii sumei de 2000,00 euro lui *****și în cazul înregistrării de către ultimul a datoriei la plata chiriei și a serviciilor comunale, se atestă existența unor creanțe echivalente, iar reclamanta *****nu poate reține suma de 2000, 00 euro pentru eventualele prejudicii cauzate bunului imobil, fără a invoca la concret un prejudiciu cauzat.
88. Prin acțiunea reconvențională, reclamantul *****a declarat că, în temeiul art. 974 Cod civil, recunoaște compensarea din contul garanției de 2000,00 Euro a obligației de plată a chiriei în sumă de 1000,00 Euro pentru luna decembrie 2021 și a obligației de plată a serviciilor comunale în sumă de 4948, 72 lei.
89. Instanța va reține ca întemeiate alegațiile avocatului lui *****că, pentru repararea unui eventual prejudiciu reclamanta se poate adresa cu o acțiune în judecată separat.
90. Articolul 1269 Cod civil prevede că, ”*Locatarul este ţinut să repare prejudiciul suferit de locator prin pierderile survenite la bunul închiriat dacă nu va demonstra că pierderile nu se datorează vinovăţiei sale sau a persoanelor cărora le-a permis folosinţa bunului sau accesul la el. În cazul în care bunul închiriat este un imobil, locatarul nu răspunde de prejudiciul cauzat prin incendiu dacă nu se va demonstra că el se datorează faptei locatarului sau a persoanelor cărora acesta le-a permis folosinţa sau accesul la imobil*.”
91. Așa fiind, ținând cont de clauza contractuală de la pct. 2.7. și dispozițiile legale de la art. 1260 și art. 1269 din Codul civil, instanța va aprecia ca neîntemeiat argumentul părții reclamante că suma de 2000, 00 Euro poate fi restituită numai după accesul în imobil și

dacă nu va fi stabilit vreun prejudiciu la bunul închiriat, or, suma de 2000, 00 euro a fost încasată în scopul expres stipulat la pct. 2.7. din contractul de locațiune.

92. Instanța de judecată este de acord cu alegațiile reprezentantului pârâtului că, reclamanta poate înainta o cerere de chemare în judecată separată, dacă va constata cauzarea de prejudicii imobilului dat în locațiune.
93. În circumstanțele stabilite, în situația neacceptării de către reclamantă a compensării creanțelor, fapt comunicat lui *****prin notificarea din 07 octombrie 2022 și faptul reținerii de către reclamantă a sumei de 2000, 00 euro fără a compensa plata chiriei și a serviciilor comunale din aceasta și fără a invoca în concret un prejudiciu cauzat bunului imobil, se reține o îmbogățire nejustificată de către reclamanta *****.
94. Potrivit art. 1979 alin. (1) Cod civil ”*Dacă o persoană obține o îmbogățire nejustificată (persoană îmbogățită) care se atribuie la dezavantajul suferit de o altă persoană (persoană dezavantajată), ea este obligată față de persoana dezavantajată să restituie îmbogățirea*.”
95. Prin prisma normelor de drept enunțate, instanța statuează că din garanția de 2000,00 Euro poate fi compensată plata chiriei pentru luna decembrie 2021 în sumă de 1000,00 Euro și plata serviciilor comunale în sumă de 4948, 72 lei, în speță nefiind incident vreun temei de la art. 985 Cod civil, pentru care considerente va admite integral acțiunea reconvențională și va dispune încasarea din contul *****în beneficiul lui *****a sumei de 15060,28 lei.
96. ***Având în vedere admiterea integrală a acțiunii reconvenționale, instanța va respinge pretenția formulată de *****referitor la încasarea silită din contul pârâtului *****a chiriei în sumă de 1000,00 Euro pentru luna decembrie 2021 și a sumei de 4948, 72 lei pentru serviciile comunale, acestea fiind compensate.***
97. ***În consecință, pe acțiunea inițială, pârâtul *****urmează a fi obligat silit la plata chiriei neachitată pentru luna ianuarie 2022, în sumă de 1000, 00 Euro și pentru 10 (zece) zile din luna februarie, în sumă de 360,00 Euro, iar în total 1360, 00 Euro.***
98. Conform art. 947 alin. (1), alin. (2), alin. (3) din Codul civil ”*Clauza penală este o prevedere contractuală prin care părţile evaluează anticipat prejudiciul, stipulînd că debitorul, în cazul neexecutării obligaţiei, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun (penalitate). Prin clauză penală se poate garanta numai o creanţă valabilă. Penalitatea poate fi stipulată în mărime fixă sau sub forma unei cote din valoarea obligaţiei garantate prin clauza penală sau a părţii neexecutate, inclusiv sub forma unei dobînzi de întîrziere*.”
99. S-a stabilit că, la pct. 6.1. lit. a) din contractul de locațiune, părțile au convenit că, ”Locatarul este responsabil pentru următoarele: ”În cazul în care Locatarul nu plătește chiria în termenele prevăzute la clauza 2.1., clauza 2.2. și 2.5, Locatarul se obligă să plătească Locatorului o amendă de întârziere în valoare de 1% din chirie pentru fiecare zi de întârziere.”
100. Prin urmare, pentru întârzierea la plata chiriei pentru luna decembrie 2021, luna ianuarie 2022, reclamanta este îndreptățită la calcularea penalității de întârziere.
101. În circumstanțele concrete ale speței, s-a stabilit o întârziere la plata chiriei începând cu 25 decembrie 2021 până la 10 februarie 2022, data rezoluțiunii contractului, ce constituie 48 zile, respectiv 1000 Euro x 1% x 48 zile=480 Euro penalitate de întârziere pentru luna decembrie. Referitor la plata chiriei pentru luna ianuarie 2022, s-a stabilit o întârziere

începând cu 25 ianuarie 2022 până la 10 februarie 2022, data rezoluțiunii contractului, ce constituie 17 zile, respectiv 1000,00 Euro x1%x17 zile=170 Euro penalitate de întârziere pentru luna ianuarie 2022. Pentru luna februarie nu se va calcula penalitate, dat fiind faptul că reclamanta a rezoluționat anticipat contractul de locațiune, până la 25 februarie 2022.

102. Se atestă că clauza penală contractuală se referă doar pentru plata cu întârziere a chiriei, nu și pentru plata cu întârziere a serviciilor comunale, astfel, instanța constată că, în contractul de locațiune nu a fost prevăzută o clauză penală pentru întârzierea la plata serviciilor comunale, din care considerente instanța de judecată va respinge ca neîntemeiată pretenția cu privire la încasarea de la *****a penalității pentru neachitarea serviciilor comunale.
103. ***Pe cale de consecință, instanța va dispune încasarea penalității din contul lui *****în sumă de 650,00 Euro în total.***
104. Pe acțiunea inițială, reclamanta a mai solicitat compensarea cheltuielilor de judecată compuse din taxa de stat și a cheltuielilor suportate în legătură cu traducerea înscrisurilor anexate în sumă de 2100, 00 lei.
105. În conformitate cu art. 82 Cod de procedură civilă, ”*Cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei*.”
106. În conformitate cu 83 alin. (1) Cod de procedură civilă, potrivit căruia ”*Taxa de stat reprezintă o sumă care se percepe, în temeiul legii, de către instanţa judecătorească în beneficiul statului de la persoanele în ale căror interese se exercită actele procedurale de judecare a cauzei civile sau cărora li se eliberează copii de pe documente din dosar*”
107. Din articolul 90, lit. l) Cod de procedură civilă ”*Din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte: alte cheltuieli necesare, suportate de instanţă şi de participanţii la proces.”*
108. Potrivit art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă ”*Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului*.”
109. Astfel, pe acțiunea inițială, instanța de judecată va dispune încasarea din contul lui *****în beneficiul *****a taxei de stat în sumă de 1226, 31 lei și suma de 2100, 00 lei, cu titlu de cheltuieli pentru efectuarea traducerii.
110. Pe acțiunea reconvențională, instanța de judecată va dispune încasarea din contul *****în beneficiul lui *****a taxei de stat în sumă de 451, 80 lei.
111. În conformitate cu art. 236, art. art. 238-241 Cod de Procedură Civilă, instanța de judecată

hotărăște:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată înaintată de către *****împotriva lui ***** cu privire la rezoluțiunea contractului de locațiune, evacuarea din bunul imobil, încasarea chiriei neachitate, a datoriei pentru serviciile comunale, penalității de întârziere, cheltuielilor de restabilire a bunului imobil, dobânzii de întârziere și a cheltuielilor de judecată, ca întemeiată.

Se încasează din contul lui *****în beneficiul *****suma de 1360,00 Euro (una mie trei sute șaizeci Euro, 00 eurocenți), convertiți în lei moldovenești conform cursului valutar al BNM în ziua executării hotărârii, cu titlu de chirie, suma de 650,00 Euro (șase sute cincizeci Euro, 00 eurocenți), convertiți în lei moldovenești conform cursului valutar al BNM în ziua executării

hotărârii, cu titlu de penalitate de întârziere și cheltuielile de judecată compuse din taxa de stat în sumă de 1226,31 lei (una mie două sute douăzeci și șase lei, 31 bani) și cheltuielile pentru efectuarea traducerii în sumă de 2100,00 lei (două mii una sută lei).

În rest, cererea de chemare în judecată se respinge, ca neîntemeiată.

Se admite cererea de chemare în judecată reconvențională înaintată de *****împotriva *****, cu privire la încasarea sumei și a cheltuielilor de judecată, ca întemeiată.

Se încasează din contul *****în beneficiul lui *****suma de 15060,28 lei (cincisprezece mii șaizeci lei, 28 bani) și cheltuielile de judecată compuse din taxa de stat în sumă de 451,80 lei (patru sute cincizeci și unu lei, 80 bani).

Se explică dreptul părților şi participanților la proces de a solicita hotărârea redactată în cadrul termenului de decădere de 30 de zile.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile, din momentul pronunțării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chişinău, sediul Centru.

Președintele ședinței,
judecătorul Russu Natalia