H O T Ă R Â R E
În numele Legii

19 noiembrie 2024 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
în componența: Președintele ședinței, judecător Ciprian Valah
Grefieri: Alina Vîșcu, Cătălina Musteață

examinând în ședință publică de judecată cauza civilă la acțiunea înaintată de Andriuța Mihail împotriva SRL ,,Line-X Profi" privind repararea prejudiciului material și încasarea cheltuielilor de judecată,-

a c o n s t a t a t:

Pretenții revendicate

La 29.06.2023, reclamantul Andriuța Mihail a înaintat în judecată prezenta acțiune împotriva pârâtului SRL ,,Line-X Profi" prin care solicită a încasa de la pârât în beneficiul reclamantului: **1**.prejudiciului material în mărime de 941.220,23 lei, cauzat în urma închirierii și folosirii imobilului din mun. Chișinău, str. Uzinelor nr.*****, fiind deteriorate pereții, tavanul și podelele din interiorul încăperii; **2**.cheltuielile de judecată privind taxa de stat 25.000 lei, asistența juridică 10.000 lei și cheltuielile pentru efectuarea expertizei 6300 lei.

În fapt, reclamantul menționează că este proprietarul imobilului din str. Uzinelor nr.*****, mun. Chișinău și că în calitate de locator a transmis în locațiune pârâtului locatar o încăpere cu suprafața de 909,7 m^2 din acest imobil la prețul de 220 euro/lunar conform Contractului de locațiune nr.3 din 02.01.2019 și Acordul la contract din 01.08.2019, prin care prețul a fost modificat la 1100 euro.

Reclamantul reține că după încheierea Contractului de locațiune a transmis pârâtului la 02.01.2019, în stare ideală, imobilul închiriat cu nr. cadastral *****, dată la care a fost întocmit și Actul de predare-primire semnat de ambele părți contractante: de reclamantul-locator și pârâtul-locatar reprezentat de administratorul Zlatina Alexandra, iar obiecții în privința stării încăperii nu au fost fixate.

Reclamantul menționează că potrivit Actului din 02.01.2019, încăperea a fost primită de pârât de la reclamant în stare ideală, care urma să fie menținută în stare bună conform pct.3.4.1 și restituită locatorului la fel în stare bună prin act de predare-primire potrivit pct.3.4.4.

Reclamantul reține că pârâtul în perioada închirierii încăperii a încălcat pct.3.4.2 din Contractul de locațiune și nu a achitat în termen plata pentru chirie, respectiv s-a adresat în judecată cu acțiune civilă privind rezilierea Contractului de locațiune și a fost rezoluționat prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 27.09.2021, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 18.05.2022.

Reclamantul susține că după rămânerea definitivă a hotărârii judecătorești s-a adresat de mai multe ori cu avertizare către pârât ca să elibereze benevol încăperea, însă pârâtul nu a reacționat. Ulterior s-a adresat cu plângere la IP Ciocana și la Procuratura Chișinău (oficiul Ciocana) pentru a trage la răspundere penală reprezentantul pârâtului pentru folosirea ilegală a încăperii. În baza plângerii a fost pornit proces penal, iar prin ordonanța Procuraturii mun. Chișinău (oficiul Ciocana) din 31.10.2023, reprezentantul pârâtului a fost scos de sub urmărire penală și procesul penal a fost clasat.

Reclamantul declară că prin ordonanța din 20.12.2022, în privința reprezentantului pârâtului a fost pornită cauză contravențională în temeiul art.335 Cod contravențional.

Reclamantul menționează că la 10.01.2023, a convenit cu reprezentantul pârâtului ca la 12.01.2023 să se prezinte la imobilul din str. Uzinelor nr.*****, mun. Chișinău, pentru ca pârâtul să-și ridice bunurile și prin act de predare-primire să transmită reclamantului încăperea închiriată.

Reclamantul reține că la 12.01.2023, reprezentantul pârâtului s-a prezentat la adresa respectivă și a ridicat ultimele bunuri, însă a refuzat să transmită încăperea prin act de predare-primire, să participe la predarea-primirea încăperii și să semneze actul, plecând într-o direcție necunoscută, fapt confirmat prin semnătura martorilor oculari Mihai Sergiu și Munteanu Ion pe Actul de predare-primire din 12.01.2023.

Reclamantul menționează că înainte de a începe descrierea defecțiunilor și deteriorărilor încăperii și întocmirea unui raport de expertiză extrajudiciară, a expediat pârâtului o comunicare cu aviz recomandat despre data, ora și locul pentru a participa la efectuarea expertizei.

Reclamantul reține că la 14.02.2023, reprezentantul pârâtului nu s-a prezentat la fața locului pentru a participa și asista la descrierea de expert a deteriorărilor încăperii anterior închiriate, iar în rezultatul descrierilor defecțiunilor depistate la această încăpere expertul a întocmit Raportul de expertiză-extrajudiciară nr.28 din 14.02.2023 și prin concluzie a stabilit costul lucrărilor necesare pentru restabilirea stării normative a încăperii din str. Uzinelor nr.*****, mun. Chișinău, după ce a fost închiriată și exploatată de pârât, care constituie la caz 941.220,23 lei.

Reclamantul menționează că s-a adresat pârâtului cu somație-preaviz solicitând în termen de 10 zile de la comunicare să achite benevol prejudiciul material cauzat reclamantului în mărime de 941.220,23 lei, însă fără rezultat, respectiv reclamantul s-a adresat în judecată cu prezenta acțiune.

La examinarea cauzei, reclamantul Andriuța Mihail și avocatul acestuia Barbă Tudor au solicitat admiterea acțiunii.

Pârâtul SRL „Line-X Profi” a fost reprezentat de avocatul Mocanu Serghei care a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată potrivit argumentelor din ședință, iar referință nu a depus.

Aprecierea instanței

Audiind participanții prezenți la proces, examinând cauza, instanța consideră că acțiunea nu este întemeiată având în vedere următoarele.

Referitor la pretenția din acțiune privind încasarea de la pârât în beneficiul reclamantului a sumei în mărime de 941.220,23 lei, cu titlu de prejudiciu material cauzat prin deteriorarea interiorului încăperii închiriate din mun. Chișinău, str. Uzinelor nr.*****, instanța reține următoarele circumstanțe și norme aplicabile.

Circumstanțe/probe. În admiterea pretenției reclamantul a anexat: extras din Registrul bunurilor imobile (f.d.12); Contract de locațiune nr.3 din 02.01.2019 și Acord la Contract (f.d.14-16); hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 27.09.2021 (f.d.17-20); decizia Curții de Apel Chișinău din 18.05.2022 (f.d.21-27); act predare-primire din 02.01.2019 (f.d.28); avertizări (f.d.29-32); plângeri în adresa procuraturii și ordonanță de scoatere de sub urmărire penală (f.d.33-41;47-50); ordonanță privind aplicarea sancțiunii contravenționale (f.d.42-46); act transmitere-primire din 12.01.2023 (f.d.50); Raport de expertiză extrajudiciară nr.28 din 14.02.2023 (f.d.53-67); somație-preaviz (f.d.68,69); act transmitere-primire din 21.02.2023 (f.d.76).

Norme aplicabile. Conform art.1251 Cod civil, prin contractul de locațiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință şi posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.

Potrivit art.1264 Cod civil, (1) Locatarul este obligat: a) să folosească bunul potrivit destinației şi în conformitate cu clauzele contractului; b) să păstreze şi să asigure integritatea bunului.

Conform art.1269 Cod civil, (1) Locatarul este ținut să repare prejudiciul suferit de locator prin pierderile survenite la bunul închiriat […].

Potrivit art.1998 Cod civil, (1) Cel care acționează față de altul în mod ilicit, cu vinovăție este obligat să repare prejudiciul patrimonial […].

Conform art.118 Cod de procedură civilă (CPC), (1) Fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele invocate drept temei al pretențiilor sale [...], iar potrivit art.121 CPC, instanța reține spre examinare [...] numai probele [...] ce confirmă [...] existența [...] de circumstanțe importante pentru soluționarea justă a cazului.

Potrivit art.130 CPC, (2) Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor.

Concluziile instanței. Raportând circumstanțele reținute la normele enunțate, instanța consideră că nu este întemeiată pretenția din acțiune privind încasarea de la pârât în beneficiul reclamantului a sumei în mărime de 941.220,23 lei, cu titlu de prejudiciu material cauzat prin deteriorarea interiorului încăperii închiriate din mun. Chișinău, str. Uzinelor nr.*****.

Instanța a ajuns la această concluzie din motivul că în susținerea acestei pretenții reclamantul invocă Raportul de expertiză extrajudiciară nr.28 din 14.02.2023.

Instanța reține că din Raportul de expertiză invocat de reclamant rezultă două concluzii ale expertului și anume că: 1.în rezultatul examinării spațiilor deținute în posesie și folosință de către pârât din mun. Chișinău, str. Uzinelor nr.*****, au fost identificate defecte de construcție și finisare a încăperii ce au apărut în timpul închirierii localului de către pârât; 2.costul lucrărilor de reparație și reconstrucție necesare restabilirii stării normative a încăperii din mun. Chișinău, str. Uzinelor nr.*****, după închirierea și exploatarea de către pârât, constituie 941.220,23 lei (f.d.60,61).

Însă, instanța reține că expertul a constatat costul lucrărilor de reparație și reconstrucție necesare restabilirii încăperii reclamantului fără a cunoaște starea materială a încăperii respective până a fi dată în chirie pârâtului de reclamant.

Or, pentru a evalua costul real al lucrărilor de reparație și reconstrucție necesare restabilirii încăperii reclamantului este necesar de a cunoaște care a fost starea materială a acestei încăperi până a fi închiriată pârâtului, ceea ce la caz reclamantul nu a probat.

În aceste circumstanțe, instanța consideră că este lipsit de concludență Raportul de expertiză invocat de reclamant în susținerea pretenției privind încasarea sumei în mărime de 941.220,23 lei, cu titlu de prejudiciu material cauzat reclamantului de pârât prin deteriorarea încăperii închiriate din mun. Chișinău, str. Uzinelor nr.*****.

Or, conform legislației fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele invocate drept temei al pretențiilor sale, iar instanța reține spre examinare și cercetare numai probele ce confirmă concluziile referitoare la existența de circumstanțe importante pentru soluționarea justă a cazului (*art.art.118 alin.(1), 121 CPC*).

Totodată, referitor la Raportul de expertiză invocat de reclamant în susținerea pretenției, instanța reține că potrivit legislației nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor (*art.130 alin.(2) CPC*).

Prin urmare, reieșind din circumstanțele reținute instanța consideră că se atestă temei de drept din prisma cadrului legal indicat supra prin care să fie respinsă ca neîntemeiată pretenția din acțiune privind încasarea de la pârât a sumei de 941.220,23 lei, cu titlu de prejudiciu material cauzat reclamantului prin deteriorarea interiorului încăperii închiriate din mun. Chișinău, str. Uzinelor nr.*****.

Referitor la pretenția din acțiune privind încasarea cheltuielilor de judecată cu titlu de taxă de stat, asistență juridică și cheltuielile pentru efectuarea expertizei, instanța reține că urmează a fi respinsă în temeiul art.94 alin.(1) CPC și art.96 alin.(1) CPC, deoarece acțiunea este respinsă.

Referitor la măsurile de asigurare a acțiunii dispuse în prezenta cauză prin încheierea din 05.07.2023 (f.d.71), instanța reține că măsurile de asigurare a acțiunii se anulează odată cu pronunțarea asupra fondului printr-o hotărâre de respingere a acțiunii (*art.180 alin.(2[1]) CPC*), respectiv măsurile de asigurare a acțiunii dispuse de

instanță prin încheierea precitată urmează a fi anulate din motivul respingerii pe fond a acțiunii.

Având în vedere circumstanțele reținute și normele aplicabile, instanța ajunge la concluzia că acțiunea urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

În conformitate cu art.art: 236-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată,-

h o t ă r ă ș t e:

Acțiunea înaintată de Andriuța Mihail împotriva Societății cu Răspundere Limitată ,,Line-X Profi" privind repararea prejudiciului material în mărime de 941.220,23 lei și încasarea cheltuielilor de judecată – a respinge ca neîntemeiată.

A anula măsurile de asigurare a acțiunii dispuse în prezenta cauză civilă prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) nr. 2-13193/2023 din 05 iulie 2023, prin care s-a aplicat sechestru pe bunurile mobile/imobile și mijloacelor bănești ale pârâtului Societatea cu Răspundere Limitată „Line-X Profi", IDNO 1018600027575, în limita valorii acțiunii în mărime de 941.220,23 lei și a taxei de stat 25000 lei.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 zile de la pronunțare prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru).

Președintele ședinței, judecător Ciprian Valah