Dosar nr. 2-20369/2025

(nr. electronic al dosarului: 2-25136870-12-2-24092025-1)

HOTĂRÂRE

În numele Legii

15 decembrie 2025 mun. Chișinău

Judecătorul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru), Ceban Alexandru,
examinând în procedură scrisă, cererea cu valoare redusă înaintată de Stepanova Natalia împotriva pârâtului S.R.L. „Megagold” cu privire la încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată,

c o n s t a t ă:

1. La data de 24 septembrie 2025, reclamanta Stepanova Natalia, reprezentată de avocatul Dorian Pîcălău, a depus cerere de chemare în judecată împotriva S.R.L. „Megagold” cu privire la încasarea datoriei rezultate din contractul de locațiune, a penalității și a cheltuielilor de judecată.

2. În motivarea acțiunii, reclamanta a arătat că, la 1 februarie 2023, a încheiat cu pârâta contractul de locațiune a bunului imobil nr. *****, prin care i-a transmis în folosință terenul și construcțiile din mun. Chișinău, or. *****, str. *****, pentru desfășurarea activității economice. Chiria a fost stabilită la 750 euro lunar, cu achitarea separată a utilităților, până la expirarea termenului contractual, la 31 decembrie 2025.

3. Reclamanta a susținut că pârâta a achitat o parte din chirie prin transfer bancar, dar ulterior a încetat plățile și a părăsit imobilul în lunile februarie–martie 2024, fără întocmirea unui act de restituire. A solicitat chiria pentru februarie și martie 2024, în sumă de 1 500 euro, menționând că somațiile expediate nu au determinat stingerea restanțelor.

4. În temeiul pct. ***** din contract, reclamanta a cerut și penalitatea de 4 485 euro, calculată asupra unei rate lunare de 750 euro, cu aplicarea cotei de 1% pe zi pentru 598 de zile din perioada indicată în cerere: 1 februarie 2024–23 septembrie 2025.

5. În privința energiei electrice, reclamanta a invocat răspunsul furnizorului referitor la deconectarea locului de consum și acumularea datoriei, solicitând 5 413 lei. În privința gazelor naturale, a indicat soldul comunicat de S.A. „Moldovagaz”, de 33 723,23 lei, din care a dedus suma de 11 269,43 lei pe care a atribuit-o perioadei anterioare începerii locațiunii, solicitând diferența de 22 453,80 lei. A cerut și compensarea taxei de stat, a taxei de timbru și a cheltuielilor de asistență juridică în cuantum de 10 000 lei.

6. În susținerea acțiunii au fost prezentate contractul de locațiune și actul de predare-primire, actele referitoare la imobil, extrasul contului bancar al reclamantei, corespondența cu furnizorii de utilități, somațiile și înscrisurile poștale aferente, mandatul avocatului și bonul de plată a asistenței juridice.

7. Prin încheierea din 30 septembrie 2025, cererea a fost primită spre examinare în procedura cererilor cu valoare redusă. Pârâtei i s-a acordat un termen de 30 de zile de la comunicarea cererii pentru depunerea referinței și a probelor, explicându-i-se că, în lipsa acestora, cauza va fi soluționată în baza materialelor dosarului.

8. Potrivit avizului de recepție anexat la dosar, pârâta a recepționat, la 24 octombrie 2025, încheierea de primire și copia cererii de chemare în judecată la sediul din mun. Chișinău, Calea Orheiului, nr. 20/1. Pârâta a avut astfel posibilitatea de a cunoaște pretențiile și de a-și

prezenta apărările, dar nu a depus referință și probe în termenul acordat. La data adoptării hotărârii, acest termen era expirat.

9. Conform art. 276³ alin. (1) din Codul de procedură civilă, *„Procedura cu privire la cererile cu valoare redusă este scrisă.”* Articolul 276⁴ alin. (2) din același cod prevede: *„Dacă, după ce i s-au comunicat cererea de chemare în judecată și înscrisurile anexate, pîrîtul nu depune referință, soluționarea cererii se face în baza materialelor anexate la dosar.”* În aceste condiții, instanța a examinat cauza fără citarea participanților într-o ședință de judecată, în baza înscrisurilor administrate.

10. Nedepunerea referinței nu echivalează cu recunoașterea acțiunii. Instanța verifică existența și întinderea obligațiilor pretinse în raport cu probele prezentate, reclamanta păstrând sarcina dovedirii pretențiilor sale.

Aprecierea instanței

11. Potrivit 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.”* În temeiul art. 130 alin. (1)–(3) din același cod, probele se apreciază în ansamblul și interconexiunea lor, nicio probă neavând o forță probantă prestabilită. Instanța verifică atât conținutul fiecărui înscris, cât și concordanța sa cu celelalte materiale ale cauzei.

12. Conform art. 240 alin. (3) din Codul de procedură civilă, *„Instanța judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.”* În prezenta cauză sunt supuse examinării chiria pentru cele două luni individualizate în cerere, penalitatea, obligațiile privind utilitățile și cheltuielile de judecată solicitate.

13. Deși expunerea cererii cuprinde și o mențiune despre chiria pentru anul 2023, petitul individualizează expres lunile februarie și martie 2024, iar penalitatea este calculată începând cu februarie 2024. Aceste precizări, coroborate cu cronologia invocată, determină perioada pentru care instanța examinează pretenția privind chiria.

14. Din contractul de locațiune a bunului imobil nr. ***** din 1 februarie 2023 rezultă că Stepanova Natalia, în calitate de locator, a transmis S.R.L. „Megagold”, reprezentată de Oancea Ion, în calitate de locatar, terenul de 0,283 ha și construcțiile de la adresa menționată, pentru desfășurarea activității economice. Contractul este semnat de părți și poartă ștampila societății.

15. Transmiterea bunurilor este confirmată prin actul de predare-primire, intitulat anexă la contractul din 1 februarie 2023, semnat de părți și însoțit de inventarul echipamentelor. Mențiunea izolată din cuprinsul anexei despre un contract din 1 ianuarie 2022 se apreciază în corelație cu titlul actului, identitatea părților și a bunurilor, precum și cu plățile efectuate în temeiul contractului nr. ***** din 1 februarie 2023. Aceste elemente confirmă că anexa privește raportul de locațiune dedus judecății.

16. Conform art. 1251 din Codul 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 și posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.”* Forma scrisă prevăzută de art. 1252 din Codul civil a fost respectată.

17. Potrivit art. 858 alin. (2) din Codul civil, *„Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.”* În temeiul art. 912 alin. (1) din același cod, creditorul are dreptul de a obține plata silită a sumelor datorate ajunse la scadență.

18. Prin pct. 2.1 din contract, părțile au stabilit chiria lunară de 750 euro. Punctul 2.2 prevede că plata se achită până la ultima zi calendaristică a lunii precedente, iar pct. 2.3 leagă executarea plății prin transfer de primirea mijloacelor bănești în contul locatorului. În consecință, chiria pentru februarie 2024 era exigibilă până la 31 ianuarie 2024, iar cea pentru martie 2024 până la 29 februarie 2024.

19. Executarea anterioară a contractului rezultă și din extrasul bancar. Transferul pârâtei din 28 martie 2023, în sumă de 13 157,63 lei, este individualizat ca plată pentru locațiunea din februarie 2023 în baza contractului nr. ***** din 1 februarie 2023, cu reținerea impozitului indicat în document. Plata privește, așadar, o altă lună decât cele pentru care se solicită chiria în prezenta cauză.

20. Încasările din anul 2024 de la S.C. „Listrans & Co” S.R.L. sunt raportate la contractul nr. 02 din 5 iunie 2024. Înscrisurile nu indică efectuarea acestor plăți în contul S.R.L. „Megagold” pentru februarie și martie 2024, astfel încât ele nu dovedesc stingerea ratelor de chirie solicitate de la pârâtă.

21. Coroborând contractul, actul de predare-primire și înscrisurile bancare, instanța reține existența obligației de plată pentru cele două luni. Nu a fost prezentată dovada achitării acestor rate ori a stingerii lor printr-o altă modalitate. Odată stabilite obligația și scadența, dovada executării sau a unei alte cauze de stingere revenea pârâtei.

22. Părăsirea imobilului, invocată de reclamantă, nu dovedește prin sine încetarea convenită a locațiunii ori stingerea chiriei la o anumită dată. Dosarul nu cuprinde un acord de încetare sau un act de restituire care să justifice reducerea ratelor cerute. Aprecierea instanței privește exclusiv chiria pentru februarie și martie 2024, în limitele acțiunii.

23. Cu titlu de consecință, pretenția privind încasarea datoriei de bază pentru chirie se admite în cuantum de 1 500 euro, reprezentând două rate lunare a câte 750 euro.

24. Punctul ***** din contract prevede: *„În cazul în care Locatarul încalcă termenul de achitare a plății pentru locațiune și pentru serviciile comunale, atunci Locatorul este în drept să solicite achitarea unei penalități în valoare de 1% din suma neachitată pentru fiecare zi de întârziere.”* Această clauză este cuprinsă în contractul scris și privește neexecutarea la termen a obligațiilor pecuniare.

25. Potrivit art. 947 alin. (1) din Codul civil, *„Clauza penală este o prevedere contractuală prin care părțile evaluează anticipat prejudiciul, stipulînd că debitorul, în cazul neexecutării obligației, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun (penalitate).”* Alineatele (3)–(5) ale aceluiași articol permit stabilirea penalității sub forma unei cote din partea neexecutată a obligației și convenirea unei penalități mai mari decât prejudiciul, dar exclud datorarea sa atunci când neexecutarea este justificată. Cerința formei scrise, prevăzută la art. 948 din Codul civil, este respectată.

26. Chiria pentru februarie 2024 era exigibilă la 31 ianuarie 2024, astfel încât penalitatea calculată începând cu 1 februarie 2024 privește o obligație ajunsă la scadență. Nu au fost prezentate probe privind stingerea acestei rate în perioada de calcul sau împrejurări care să justifice neexecutarea.

27. Reclamanta a calculat penalitatea asupra unei singure rate lunare de 750 euro: 750 euro × 1% = 7,50 euro pe zi, respectiv 7,50 euro × 598 zile = 4 485 euro. Perioada 1 februarie 2024–23 septembrie 2025 depășește 598 de zile. Calculul limitează astfel pretenția la un număr de zile inferior intervalului indicat și nu conduce la depășirea penalității rezultate din aplicarea clauzei contractuale.

28. În conformitate cu art. 240 alin. (3) din Codul de procedură civilă, instanța se pronunță în limita sumei solicitate, de 4 485 euro, fără extinderea calculului asupra celei de-a doua rate de chirie ori asupra utilităților. Articolul 949 alin. (1) din Codul civil permite cumularea penalității pentru întârziere cu executarea obligației garantate.

29. Instanța ia în considerare și faptul că penalitatea depășește datoria de bază. Potrivit art. 953 alin. (1) din Codul civil, *„În cazuri excepționale, luîndu-se în considerare toate împrejurările, instanța de judecată poate dispune, la cererea debitorului, reducerea penalității disproporționat de mari.”* Pârâta, deși înștiințată despre acțiune, nu a formulat o cerere de reducere și nu a prezentat împrejurări în susținerea unei asemenea cereri.

30. Pârâta a contractat folosința bunurilor pentru desfășurarea activității economice, fără a avea calitatea de consumator. Validitatea clauzei rămâne supusă regulilor generale, semnarea contractului nefiind suficientă, prin sine, pentru a demonstra negocierea individuală. Materialele cauzei nu relevă însă un motiv concret de nulitate. În lipsa cererii prevăzute de art. 953 alin. (1) din Codul civil, instanța nu poate reduce din oficiu penalitatea convenită.

31. Potrivit pct. 2.4 din contract, cheltuielile pentru servicii comunale nu sunt incluse în chirie și se achită de locatar, pentru luna precedentă, până la data de 15 a lunii curente, proporțional consumului și în baza facturii prezentate de locator. Punctul 3.3.2 prevede obligația lunară de achitare a serviciilor, inclusiv apa, gazele și energia electrică. Astfel, obligația privind utilitățile are un temei contractual distinct de chirie.

32. Conform art. 1262 alin. (2) din Codul civil, *„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.”* Articolul 1264 alin. (1) lit. c) din același cod obligă locatarul *„să acopere cheltuielile curente de folosire și întreținere în stare normală a bunului”*. În speță, acordul referitor la utilități este expres. Faptul că raportul cu furnizorul este înregistrat pe numele locatorului nu înlătură obligația asumată de locatar față de acesta.

33. Prin scrisoarea de ieșire nr. *****, Î.C.S. „Premier Energy” S.R.L. a confirmat că, din cauza neachitării energiei consumate în perioada februarie–octombrie 2023, locul de consum *****, situat în or. *****, str. *****, a fost deconectat la 31 ianuarie 2024. La 6 februarie 2024, furnizorul indica suma totală de 5 413,10 lei, compusă din 4 534,70 lei pentru energie, 414 lei pentru serviciile auxiliare de desigilare/sigilare și 464,40 lei pentru reconectare.

34. Perioada de consum indicată de furnizor se situează în timpul locațiunii și privește același imobil. Scrisoarea individualizează restanța și costurile auxiliare determinate de deconectare. Deși nu confirmă efectuarea reconectării, înscrisul stabilește tariful necesar restabilirii alimentării. În contextul art. 934 alin. (1)–(3), art. 936 alin. (2) și art. 9***** alin. (1) lit. e) din Codul civil, aceste costuri reprezintă consecințe determinate ale neexecutării obligației de plată, necesitatea și cuantumul lor fiind susținute de comunicarea furnizorului.

35. Reclamanta a solicitat 5 413 lei, cuantum inferior cu 0,10 lei celui comunicat de furnizor. În lipsa dovezii stingerii obligației de către pârâtă, pretenția privind energia electrică și costurile auxiliare aferente se admite în limita sumei cerute, de 5 413 lei.

36. În privința gazelor naturale, prin răspunsul nr. 05/1-259 din 29 ianuarie 2024, S.A. „Moldovagaz” a confirmat furnizarea la locul de consum din or. *****, str. *****, în baza contractului nr. *****din *****, încheiat cu Stepanova Natalia. Conform situației la *****, soldul global constituia 33 723,23 lei pentru perioada decembrie 2022–noiembrie 2023.

37. Reclamanta nu a solicitat întregul sold, ci a dedus 11 269,43 lei, pe care i-a atribuit perioadei anterioare preluării imobilului de către pârâtă. Calculul prezentat este: 33 723,23 lei − 11

269,43 lei = 22 453,80 lei. Delimitarea este necesară întrucât locatarul nu răspunde, numai în virtutea preluării bunului, pentru toate obligațiile anterioare ale locatorului față de furnizor.

38. Potrivit pct.***** din contract, chiria se achită în lei moldovenești la cursul Băncii Naționale a Moldovei din data plății. Această clauză corespunde art. 873 alin. (1)–(2) din Codul civil, privind exprimarea obligației în valută străină și executarea ei în monedă națională. Prin urmare, echivalentul în lei al sumelor exprimate în euro se determină la cursul oficial valabil la data executării hotărârii.

39. Conform art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, *„Instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată.”* Articolul 82 din același cod include în cheltuielile de judecată taxa de stat, taxa de timbru și cheltuielile de judecare a cauzei.

40. Achitarea taxei de stat de 3 783,55 lei și a taxei de timbru de 200 lei este confirmată prin chitanțele anexate la dosar. Aceste cheltuieli au fost suportate pentru sesizarea instanței și urmează a fi compensate de pârâtă. Reducerea cuantumului compensabil al onorariului avocatului nu constituie respingerea proporțională a pretențiilor patrimoniale și nu justifică diminuarea taxelor aferente acestora.

41. Prin Hotărârea Curții Constituționale nr. 20 din 26 septembrie 2024 a fost declarată neconstituțională interdicția compensării taxei de timbru din contul părții care a pierdut procesul. Întrucât prezenta acțiune a fost depusă ulterior acestei hotărâri, suma de 200 lei se compensează potrivit regulii generale din art. 94 din Codul de procedură civilă.

42. Potrivit art. 96 alin. (1) din Codul de procedură civilă, *„Instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile.”* Alineatul (1^1) al aceluiași articol condiționează compensarea de reprezentarea părții prin avocat. Prin urmare, plata onorariului nu determină automat transferarea sa integrală în sarcina adversarului procesual.

43. Reclamanta a fost reprezentată de avocatul Dorian Pîcălău, în baza mandatului anexat. Plata onorariului de 10 000 lei este consemnată în bonul seria PL nr. *****din *****, care o identifică pe Stepanova Natalia drept beneficiară. Legătura asistenței juridice cu litigiul rezultă și din corespondența cu furnizorii și din somațiile întocmite pentru recuperarea obligațiilor aferente aceluiași contract de locațiune.

44. La stabilirea cuantumului compensabil, instanța ține seama de analiza contractului și a extrasului bancar, obținerea informațiilor de la furnizori, demersurile prealabile, redactarea cererii și pregătirea înscrisurilor. Aceste activități au fost necesare susținerii acțiunii. Dosarul nu cuprinde însă o evidență a timpului ori o defalcare a prestațiilor care să justifice compensarea integrală a onorariului.

45. Cauza privește executarea unor obligații contractuale pecuniare și a fost examinată în procedură scrisă, fără ședințe, expertize sau combaterea unor apărări dezvoltate de pârâtă. Volumul extrasului bancar nu conferă, prin sine, o complexitate juridică deosebită litigiului.

46. Raportând activitatea documentată la natura și procedura cauzei, instanța apreciază că suma de 5 000 lei constituie o compensație rezonabilă. Diferența solicitată nu este justificată prin volumul și complexitatea prestațiilor demonstrate. Această apreciere privește obligația procesuală a pârâtei de compensare și nu modifică raporturile contractuale dintre avocat și client.

47. Caracterul parțial al admiterii acțiunii se raportează la limitarea cheltuielilor de asistență juridică la 5 000 lei față de cei 10 000 lei solicitați.

48. În conformitate cu prevederile art. art. 94, 236, 238-241, 276²-276⁴, 362 alin. (1) CPC al RM, judecătorul,

hotărăște:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată cu valoare redusă înaintată de Stepanova Natalia împotriva pârâtului S.R.L. „Megagold” cu privire la încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată.

Se încasează de la S.R.L. „Megagold” (IDNO: 1*****5600003987) în beneficiul lui Stepanova Natalia (IDNP:*****), suma de 1 500,00 (o mie cinci sute,00) Euro, cu titlu de datorie pentru neachitarea plății de arendă, suma de 4 485,00 (patru mii patru sute optzeci și cinci,00) Euro cu titlu de penalitate (în lei moldovenești la data executării hotărârii), suma de 5 413,00 (cinci mii patru sute treisprezece,00) lei datorie pentru energia electrică, suma de 22 453,8 (douăzeci și două mii patru sute cincizeci și trei,8) lei datorie pentru gazele naturale furnizate, suma de 200,00 (două sute,00) lei cu titlu de taxă de timbru, suma de 3 783,55 (trei mii șapte sute optzeci și trei,55) lei cu titlu de taxă de stat și suma de 5 000,00 (cinci mii,00) lei cheltuieli pentru asistență juridică.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru).

Judecător **Ceban Alexandru**