Dosarul nr.2c-424/23 (2-23025733-12-2c-20022023)

HOTĂRÎRE
În numele legii

Dispozitivul hotărîrii pronunțat public la 25 aprilie 2024 în mun.Chișinău
Hotărîrea integrală întocmită la data de 28 iunie 2024
Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Maria Ţurcan
Grefier Chihai Aliona

cu participarea reprezentantului reclamantului SRL ”Valenprim”, administratorul Teleman Valentin, cu participarea reprezentantului pîrîtului SRL ”Centrul Comercial Jumbo” Pelin Valentin,

în sediul instanței, în şedinţă publică, a examinat cauza civilă la cererea de chemare în judecată a SRL ”Valenprim” către SRL ”Centrul Comercial Jumbo” privind repararea prejudiciului, încasarea cheltuielilor de judecată,

a constatat:

Argumentele participanților la proces:

1. La data de 17.02.2023 SRL ”Valenprim” s-a adresat cu cererea de chemare în judecată către SRL ”Centrul Comercial Jumbo” privind repararea prejudiciului, încasarea cheltuielilor de judecată.
2. În motivarea cererii reclamantul a invocat, că la data de 01 octombrie 2018 între ”Centrul Comercial Jumbo” SRL în calitate de Locator și ”Valenprim” SRL în calitate de Locatar a fost încheiat contractul de locațiune nr. 504. Drept obiect al contractului, potrivit pct.1.1, părțile au stabilit transmiterea cu drept de locațiune a suprafeței de 17,9 m.p., încăperea nr. 04 amplasată la et. 5 cu destinația –depozit, în incinta Centrului Comercial ”Jumbo”, situat pe adresa mun. Chișinău, bd. Decebal nr. 23/1. Bunul imobil, ce constituie obiectul contractului a fost transmis prin actul de primire-predare din 01.10.2018. În perioada de valabilitate a contractului sus nominalizat, la data de 04.10.2019 sub pretextul încălcării prevederilor pct. 4.2. al contractului, la caz pretenția restanței la serviciile prestate fapt care nu corespunde realității, din partea Administrației Centrului Comercial ”Jumbo” prin acțiuni ilegale și abuzive, au fost aplicate sigilii și instalat adăugător un lacăt la ușa de acces în încăperea nr. 04 amplasată la et. 5 cu destinația depozit amplasat în incinta Centrului Comercial ”Jumbo” situat pe adresa mun. Chișinău, bd. Decebal nr. 23/1. Prin depășirea obligațiunilor sale contractuale, fără a fi notat în formă scrisă Locatarul, și fără întocmirea actelor primare a fost limitat accesul în încăpere, utilizarea potrivit destinației, și accesul la bunurile materiale, aflate în interior. Acest fapt este confirmat prin Actul de constatare a faptelor nr. 15 din 06.12.2019, întocmit de către executorul judecătoresc Natalia Doagă. Din care rezultă expres că drept urmare ieşirii la faţa locului la data de 06.12.2019 orele 18.10, încăperea-depozit cu suprafaţa de 17,9 m.p. situată la etajul 5 a Centrului Comercial ”Jumbo”, numerotată cu cifrele 04 este încuiată, pe ea fiind lipită o foiţă cu inscripţia/text scris în limba rusă cu litere chirilice „Время—часов- дата -- Охранник — роспись...Опечатанно.Вскрывать только с разрешения Администрации. Din care

se conchide, că bunul imobil a fost sigilat o perioadă îndelungată, fără motive legale, prin îngrădirea dreptului de a fi utilizat potrivit destinaţiei, și accesul la bunurile personale aflate în acest depozit. Pentru serviciile prestate din partea executorului judecătoresc Doagă Natalia, de către cet. Teleman Valentin în calitate de administrator al ”Valenprim” SRL a fost efectuat transferul cheltuielilor de executare conform contractului nr. 15 din 06.12.2019 drept dovada servește Ordinul de încasare a numerarului nr. 05 din 09.12.2019 în echivalentul de 2100 lei.

3. Faptul lipsei restanţei la serviciile de locaţiune la acel moment sânt confirmate prin: -Factura fiscală seria nr.IY 0649122 din 02.09.2019 pentru luna septembrie; -Ordinul de plată nr.14 din 20.09.2019 în sumă de 1952 lei pentru luna octombrie; -Extrasul din cont din 20.09.2019; -Ordinulde plată nr.21 din 30.09.2019 în sumă de 1940 lei pentru luna octombrie; -Extrasul din cont din 30.09.2019;- Ordinul de plată nr.21 din 07.10.2019 în sumă de 1940 lei pentru luna octombrie; -Extrasul din cont din 07.10.2019 care confirmă faptul achitării serviciilor de locaţiune pentru luna octombrie în baza contului de plată (factura nr.1125 din 02.09.2019) eliberată de pârât;- Sumele transferate reprezintă echivalente a 100 EUR transferate in baza contului de plata (factura nr. 1146) eliberată de pârât pentru luna octombrie 2019, care de fapt este preţul stabilit pentru locaţiune. Reclamantul a menţionat că nici în ordinul de plata (factura nr.1125 din 02.09.2019) eliberat de pârât pentru luna octombrie nu este indicată careva restanță la achitarea serviciilor de locaţiune.
4. Indică reclamantul, că în speranța soluționării situației create prin intermediul serviciilor 112 a fost făcut apel la Inspectoratul de Poliție Botanica unde au fost depuse plângeri prin care a solicitat investigarea cazului dat și de a întreprinde măsurile necesare corespunzătoare pentru înlăturarea ilegalităților comise de către angajații administrației SRL ”Centrul Comercial Jumbo”. Urmare a inacțiunilor și eschivarea de a-și îndeplini obligațiunile de serviciu din partea colaboratorilor I.P. Botanica sigiliile și lacătul, instalate adăugător în mod abuziv și ilegal nu au fost înlăturate. Prin Raportul Inspectorului Superior, încheierii șefului SP-2 a răspunsului în formă scrisă din partea I.P. Botanica, i s-a recomandat să se adreseze în instanța de judecată motivând cu faptul că sînt relații de ordin civil. Ca rezultat sigiliul și lacătul instalate adăugător în mod ilegal nu au fost înlăturate iar accesul și dreptul de folosință după destinație nu a fost permis.
5. Urmare a inacțiunilor și eschivării îndeplinirii obligațiunilor de serviciu din partea colaboratorilor I.P. Botanica și circumstanțelor create la acel moment reclamantul a fost nevoit și pus în situația să apeleze la serviciile executorului judecătoresc Natalia Doaga și a Biroului Asociat de Avocați ”Nagacevschi și Partenerii” pentru asistența juridică. La data de 13.12.2019 între ”Valenprim” SRL și Biroul Asociat de Avocați ”Nagacevschi și Partenerii” a fost încheiat contractul de acordare a asistenței juridice nr. VZ-123c/19. La data de 24.12.2019 de către avocatul B.A.A a fost întocmită și înmânată pârâtului o Notificare privind înlăturarea sigiliului și a lacătului instalate ilegal, evacuarea bunurilor materiale aflate în interior cu întocmirea ulterioara a Actului de predare-primire a încăperii. Urmare a notificării date, la data de 27.12.2019 sigiliul și lăcata au fost înlăturate, bunurile materiale din interior au fost evacuate, încăperea a fost eliberata iar cheile de la ușa de acces au fost transmise agentului de paza de la et.5. La data de 12.02.2020 de către Biroul Asociat de Avocați a mai fost întocmită și înmânată o

notificare privind refuzul din partea Administrației SRL ”Centrul Comercial Jumbo” de a semna Actul de predare-primire a încăperii. Ambele notificări înmânate Administratorului SRL ”Centrul Comercial Jumbo” au fost ignorate și nu a fost oferit răspuns. Indică reclamantul că pentru serviciile prestate din partea avocatului, în baza contractului și facturii fiscale seria IY1435249 din 28.01.2020 înaintate spre plată de către SRL „Valenprim” la data de 28.01.2020 s-a efectuat achitarea mijloacelor bănești în echivalentul de 5000 lei. Drept dovadă servește bonul de plată seria DAA nr. 16043986-anexat în original. Astfel, pornind de la prevederile normelor enunțate mai sus în raport cu circumstanțele cauzei și potrivit pct. 13 al recomandării Consiliului Uniunii Avocaților privind cuantumul onorariilor avocaților și compensarea de către instanțele de judecată cheltuielilor de asistență juridică, aprobat prin Decizia nr. 2 din 30.03.2012, cheltuielile pentru asistență juridică suportate de către părți, fac parte din cheltuielile de judecată a pricinii. Menționează că doar urmare a Reclamației din 24 decembrie 2019, și asistenței juridice cu ieșirea multiplă la fața locului a avocatului din cadrul Biroul Asociat de Avocați ”Nagacevschi și Partenerii”, la data de 27.12.2019 a fost scos sigiliul și lacătul, bunurile materiale depozitate au fost evacuate din încăperea nr. 04 de la et. 5, cu eliberarea încăperii și transmiterea cheilor agentului de pază al Centrului Comercial ”Jumbo” responsabil de et.5.

6. Subliniază reclamantul că obiectul acțiunii înaintate constă în protecția dreptului de proprietate a reclamantului și revendicarea prejudiciului material cu titlu de cheltuieli, pentru realizarea căruia calea justiției este obligatorie. Atrage atenţia că până la revendicarea dreptului încălcat prin intermediul instanţei de judecată, la data de 25.08.2022 pârâtului i-a fost înmânată contra semnătură Reclamaţia (Pretenţia) prin acordarea unui termen limită pentru achitarea prejudiciului, fapt ce denotă încercarea tranșării litigiului în prealabil pe cale extrajudiciară care a fost ignorată şi lăsată fără examinare din partea pârâtului până la momentul de faţă. În legătură cu acţiunile ilegale şi abuzive din partea Administraţiei SRL ”Centrul Comercial Jumbo” prin care au fost încălcate prevederile contractuale inclusiv a fost îngrădit dreptul de folosinţă asupra încăperii deţinută în locatiune, şi dreptul asupra mărfurilor din interior care le aparţin în proprietate, pârâtului i-au fost înmânate mai multe Somaţii, Notificări şi Pretenţie prin care i-a fost adus la cunoştinţă despre neonorarea obligaţiunilor contractuale asumate, s-a solicitat înlăturarea încălcărilor, s-a solicitat compensarea cheltuielilor suportate, precum și faptul că în caz contrar reclamantul va fi nevoit să apeleze la instanţa de judecată pentru recuperarea cheltuielilor suportate. La data de 25.12.2019 pârâtul a recepţionat, contra semnătură, Notificarea din 24.12.2019, fapt confirmat prin semnătura reprezentantului pârâtului şi înregistrate în jurnalul de evidenţă a corespondentei cu nr. 21. La data de 17.02.2020 de către pârât a mai fost recepţionată încă o Notificare din 12.02.2020, fapt confirmat prin semnătura pârâtului şi înregistrarea în jurnalul de evidență a corespondenţei cu nr.2. La data de 25.08.2022, pârâtul a mai recepţionat încă o Pretenţie fapt confirmat prin semnătura pârâtului şi înregistrate în jurnalul de evidenţă a corespondenţei cu nr.4. Prin Pretenţia din 25 august 2022, înregistrată cu nr.4 în jurnalul de evidenţă a corespondenţei, pârâtului i s-a oferit 7 zile pentru compensarea cheltuielilor suportate în suma de 7100 lei pentru asistenţă juridică şi serviciile Executorului judecătoresc, şi adus la cunoştinţă faptul că în caz contrar v-or fi nevoiţi să se adreseze în instanţa de judecată pentru recuperarea cheltuielilor suportate. Reclamantul a menționat că pârâtul a ignorat toate Notificările și Pretenţia recepţionate,

răspuns nu a oferit, cele solicitate nu au fost îndeplinite. Pârâtul cu bună ştiinţă, în mod tacit a refuzat comunicarea şi soluţionarea litigiului dat pe calea extrajudiciară, inclusiv prin mediere. Totodată, a menționat că prin bonul de plată eliberat de Cabinetul Avocatului ”Chirilenco Svetlana” se confirmă achitarea din partea reclamantului a sumei de 2000 lei pentru întocmirea prezentei cereri de chemare în judecată, care reclamantul solicită să fie atribuite din contul pârâtului pe deplin.

7. Reclamantul SRL ”Valenprim” solicită: a dispune încasarea de la SRL ”Centrul Comercial Jumbo” în beneficiul ”Valenprim” SRL a sumei de 7100 lei cu titlu de prejudiciu, 270 lei cu titlu de taxa de stat și 2000 lei cu titlu de compensarea serviciilor juridice.
8. Prin încheierea din 19 decembrie 2023, s-a admis parțial cererea reprezentantului pârâtului, ”Centrul Comercial Jumbo” SRL, Pelin Valentin, privind ridicarea excepției de tardivitate a cererii de chemare în judecată înaintate de SRL ”Valenprim”. S-a respins ca fiind depusă tardiv, pretenția SRL ”Valenprim” către ”Centrul Comercial Jumbo” SRL *doar* privind încasarea sumei de 2100 lei cu titlu de prejudiciu pentru serviciile prestate de executorul judecătoresc Natalia Doaga.
9. În ședința de judecată reprezentantului reclamantului SRL ”Valenprim”, administratorul Teleman Valentin, a susținut pretențiile înaintate. A explicat suplimentar, că doar după ce a apelat la serviciile avocatului, i s-a permis accesul în butic și i s-a eliberat mărfurile. Avocatul a fost de 3-4 ori la fața locului, a făcut demers la poliție, a discutat cu juristul ” Centrul Comercial Jumbo” SRL, a făcut notificări. Consideră, că sigilarea încăperii a avut loc ilegal, că i s-a încălcat dreptul asupra folosinței bunurilor pe care le închiria. Pe raporturile de locațiune nu a mai inițiat litigii. Nu a avut datorii față de ”Centrul Comercial Jumbo” SRL.
10. Reprezentantul pârâtului SRL ”Centrul Comercial Jumbo” Pelin Valentin în ședința de judecată nu a recunoscut pretențiile în partea rămasă, a solicitat respingerea acestora, explicînd că suma de 5000 lei pentru asistența juridică, nu se atribuie la cheltuieli de asistență juridică, reclamantul nu a avut vre-un cîștig de cauză pentru a cere cheltuieli de asistență juridică, și trebuie să rămînă pe seama reclamantului. A mai explicat, că raporturile de locațiune au fost reziliate în anul 2019, și SRL ”Centrul Comercial Jumbo” a avut dreptul de a sigila încăperea pentru neplată.
11. În exprimarea obiecțiilor asupra acestor argumente, administratorul Teleman Valentin a explicat, că lipsesc probe, care ar confirma că erau acumulate datorii, mai mult, reclamantul achita în avans. Motivul sigilării încăperii era că, ar fi restanțe de plată, dar de fapt era plătit în avans, pe o lună. Reclamantul nu a primit notificare, nici despre datorii, nici de reziliere.

Aprecierea instanței:

12. Audiind reprezentantul reclamantului și reprezentantul pârâtului, studiind materialele cauzei, apreciind pretenţiile formulate în acţiune în raport cu probele prezentate, administrîndu-le pertinenţa şi temeinicia prin prisma legislaţiei ce guvernează raportul juridic litigios, instanța de judecată consideră că cererea de chemare în judecată urmează a fi admisă ca întemeiată, din următoarele raționamente.
13. În cererea de chemare în judecată reclamantul a solicitat încasarea de la pârât a sumei de 7100 lei cu titlu de prejudiciu. Din cererea de chemare în judecată rezultă că suma de 7100 lei constă din: 2100 lei cu titlu de prejudiciu pentru serviciile prestate de

executorul judecătoresc Natalia Doagă și 5000 lei cu titlu de prejudiciu material, costul serviciilor de asistență juridică prestate de avocat. Prin încheierea din 19 decembrie 2023, s-a admis parțial cererea reprezentantului pârâtului, ”Centrul Comercial Jumbo” SRL, Pelin Valentin, privind ridicarea excepției de tardivitate a cererii de chemare în judecată înaintate de SRL ”Valenprim”. S-a respins ca fiind depusă tardiv, pretenția SRL ”Valenprim” către ” Centrul Comercial Jumbo” SRL privind încasarea sumei de 2100 lei cu titlu de prejudiciu pentru serviciile prestate de executorul judecătoresc Natalia Doaga. (f.d. 84-87)

14. Conform art. 776 Cod civil*, obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.*
15. În conformitate cu 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.*
16. Reieșind din prevederile art. 775 alin. (1) Cod civil, *debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.*
17. Conform art. 936 alin. (1) Cod civil, *despăgubirile pentru prejudiciul patrimonial cauzat prin neexecutarea obligaţiei reprezintă suma de bani care va pune creditorul, pe cît este posibil, în situaţia în care s-ar fi aflat dacă obligaţia s-ar fi executat în mod corespunzător. Aceste despăgubiri acoperă dauna suferită real (inclusiv* ***cheltuielile suportate*** *şi reducerea valorii bunului) şi profitul ratat de creditor.*
18. Potrivit art. 1267 alin. (2) Cod civil, *pe lîngă cele prevăzute la alin.(1), locatarul poate cere locatorului comun repararea prejudiciului, cu excepţia cazului cînd ultimul demonstrează că a acţionat cu prudenţă şi diligenţă.*
19. În ședința de judecată s-a constatat, că la data de 01 octombrie 2018 între ”Centrul Comercial Jumbo” SRL, în calitate de Locator și ”Valenprim” SRL, în calitate de Locatar a fost încheiat contractul de locațiune nr. 504. Drept obiect al contractului, potrivit pct.1.1, părțile au stabilit transmiterea cu drept de locațiune a suprafeței de 17,9 m.p., încăperea, situată pe adresa mun. Chișinău, bd. Decebal nr. 23/1. (f.d. 9-11)
20. Bunul imobil, ce constituie obiectul contractului a fost transmis prin actul de primire-predare din 01.10.2018. (f.d. 12)
21. Potrivit pct.4.2 din Contract, *locatorul este în drept, în cazul neachitării plății de locațiune în termenii indicați la pct.3.2 din contract, să limiteze accesul locatarului în încăperea dată în locațiune și să o sigileze.*
22. La fel, în ședința de judecată s-a constatat, că la data de *04.10.2019* sub pretextul încălcării prevederilor pct. 4.2. al contractului, din partea Administrației Centrului Comercial ”Jumbo” au fost aplicate sigilii și instalat adăugător un lacăt la ușa de acces în încăperea nr. 04 amplasată la et. 5 cu destinația depozit amplasat în incinta Centrului Comercial ”Jumbo” situat pe adresa mun. Chișinău, bd. Decebal nr. 23/1. Prin urmare Locatarului a fost limitat accesul în încăpere, utilizarea potrivit destinației, și accesul la bunurile materialele aflate în interior. Acest fapt este confirmat prin Actul de constatare a faptelor nr. 15 din 06.12.2019, întocmit de către executorul judecătoresc Natalia Doagă. Din care rezultă expres că drept urmare ieşirii la faţa locului la data de 06.12.2019 orele 18.10, încăperea-depozit cu suprafaţa de 17,9 m.p situată la etajul 5 a Centrului Comercial ”Jumbo”, numerotată cu cifrele 04 este încuiată, pe ea fiind lipită o

foiţă cu inscripţia/text scris în limba rusă cu litere chirilice „Время—часов- дата -- Охранник — роспись...Опечатанно.Вскрывать только с разрешения Администрации.” (f.d. 23-29)

23. Instanța reține că potrivit pct. 3.2. din Contractul de locațiune nr. 504 din 01 octombrie 2018, Locatarul se achită cu Locatorul de la data 5 până la 10 lunii curente pentru luna viitoare.
24. Totodată, conform pct.7.3 din contract, *în cazul neachitării plății de locațiune pînă la data de 20 a lunii curente, locatorul este în drept de a cere rezilierea anticipată a contractului și încasarea datoriilor; în cazul încălcării sistematice a clauzelor contractului, locatorul este în drept să ceară rezilierea anticipată a contractului.*
25. În ședința de judecată s-a constatat, că în momentul cînd reclamantului i-a fost limitat accesul în încăpere, datorii la serviciile de locațiune nu erau. Din materialele cauzei rezultă că chiria se achita anticipat. Instanța reține că la data de 23.08.2019 ”Valenprim” SRL a achitat în avans plata pentru locațiune pentru luna septembrie 2019 suma de 1979,85 lei. (f.d. 13)
26. Totodată, instanța reține că la materialele cauzei este anexată Factura nr. 1125 din 2 septembrie 2019 eliberată de SRL „Centrul Comercial Jumbo” pentru servicii de locațiune pentru luna *octombrie 2019,* pentru suma de 100 euro. (f.d. 43)
27. Instanța reține că potrivit ordinului de plată nr. 14 din 20.09.2019 reclamantul a achitat plata pentru servicii de locațiune pentru luna octombrie conform contractului nr. 504 din 01.10.2018 în sumă de 1952,00 lei. (f.d. 14) La materialele cauzei este anexat Extrasul din cont din 20.09.2019. (f.d. 15) În ședința de judecată s-a stabilit că SRL ”Centrul Comercial Jumbo” a returnat această sumă SRL ”Valenprim”. Potrivit ordinul de plată nr. 21 din 30.09.2019 reclamantul a achitat suma de 1940 lei –plata pentru servicii de locațiune pentru luna octombrie conform contului 1125 din 02.09.2019. (f.d. 16) La materialele cauzei este anexat și Extrasul din cont din 30.09.2019. (f.d. 17) Potrivit ordinului de plată nr. 21 din 07.10.2019 reclamantul a achitat suma de 1940 lei plata pentru servicii de locațiune pentru luna octombrie conform contului 1125 din 02.09.2019. (f.d. 18) La materialele cauzei este anexat extrasul din cont din 07.10.2019. (f.d. 19)
28. Totodată, din materialele cauzei rezultă că la data de 13.08.2019 SRL ”Centrul Comercial Jumbo” a expediat către SRL ”Valenprim” *Notificare privind rezilierea unilaterală* a contractului de închiriere a spațiului, prin care l-a informat că toate obligațiunile ”Centrului Comercial Jumbo” SRL în privința SRL ”Valenprim” se încetează din *30.08.2019*. (f.d. 62)
29. Instanța reține, că administratorul SRL ”Valenprim” a explicat, că *n-a primit această notificare,* iar pîrîtul n-a prezentat dovada contrară. Faptul, că SRL ”Valenprim” n-ar fi primit Notificarea din 13.08.2019 rezultă și din conținutul Plîngerii directorului SRL ”Valenprim” din 28.10.19, adresată IP Botanica, prin care sesizează asupra unor abuzuri, în opinia sa, admise de colaboratorii pîrîtului, prin sigilarea încăperii (f.d.20), dar și Somația din 18.11.2019, adresată de directorul SRL ”Valenprim” către SRL ”Centrul Comercial Jumbo”, prin care se plînge pe acțiunile ilegale, abuzive de sigilare a încăperii, în care a indicat: ”*Pînă la momentul de față nu am primit nici un act legal pe cazul dat din partea SRL ”CC Jumbo” în calitate de locator*”.(f.d.31)
30. Instanța de judecată reține că, necătînd la faptul că la data de 13.08.2019 SRL ”Centrul Comercial Jumbo” a expediat către SRL ”Valenprim” Notificare privind rezilierea

unilaterală a contractului de închiriere a spațiului începînd cu *30.08.2019*, acesta, la data de 02.09.2019 a emis factura nr. 1125 pentru servicii de locațiune pe luna ***octombrie 2019.*** *(*f.d. 43) Iar din probele administrate supra, instanța a constatat, că SRL ”Valenprim” a transferat banii de cîteva ori, pentru luna octombrie 2019, însă pîrîtul i-a returnat.

31. Instanța de judecată la fel reține că pârâtul nu a prezentat nici o probă, care ar demonstra că la momentul derulării litigiului care a avut loc în anul 2019, reclamantul SRL ”Valenprim” ar fi datorat plăți la chirie. În special instanța reține că la finele examinării fondului cauzei s-a făcut întrerupere, pentru ca pârâtul ”Centrul Comercial Jumbo” SRL să confirme prin probe pertinente că reclamantul SRL ”Valenprim” la situația lunii august 2019 (cînd a fost făcută notificarea de rezoluțiune), ar fi datorat plăți la chirie (act de verificare reciprocă a datoriei sau altele). Dimpotrivă, instanța a constatat, reieșind din înscrisurile prezentate de reclamant, că acesta efectua plata anticipată a chiriei. Chiar dacă admitea unele abateri de la graficul stabilit în contract, totuși aproximativ la data de 20 a lunii curente, achita avansul pentru luna următoare, așa cum este stipulat la pct. 7.3 a contractului, ca și condiție de rezoluțiune/neadmitere a rezoluțiunii contractului.
32. Cu toate acestea, nu se atestă un litigiu judiciar anterior între părți, care ar avea ca obiect, fie încasarea ”restanțelor” plății chiriei, care de altfel, nu s-au demonstrat că ar fi fost acumulate pentru perioade anterioare, fie ineficiența Notificării declarației de rezoluțiune. În același timp, în lipsa unor probe admisibile și pertinente, care ar demonstra existența datoriilor, și în condiția în care, din *30.08.2019,* SRL ”Centrul Comercial Jumbo” a reziliat contractul, la data de **04.10.2019 pîrîtul a sigilat încăperea,** în care se aflau bunurile reclamantului, și pînă la 27.12.2019 nu le-a eliberat.
33. Instanța de judecată reține, că obiectul dedus judecății nu este altceva, decît legalitatea și temeinicia pretenției despre încasarea sumei de 5000 lei, achitată pentru serviciile juridice de reprezentare extrajudiciară. Bineînțeles, instanța se va expune doar în limitele acestei pretenții, însă pentru a ajunge la o concluzie legală și obiectivă, este necesar de dat apreciere unui spectru mai larg al raportului juridic litigios dintre părți.
34. În opinia instanței, nu era nici o justificare legală a pârâtul ”Centrul Comercial Jumbo” SRL de a sigila la data de 04.10.2019 încăperea oferită reclamantului în locațiune, în condițiile în care încă la data de 30.08.2019 contractul ar fi fost rezolvit unilateral. (a se vedea Notificarea de rezoluțiune unilaterală). Or, în opinia instanței, din moment ce a făcut declarație de rezoluțiune a contractului, urma să o comunice reclamantului prin procedurile legale, și să-i ofere acestuia posibilitatea de a-și lua bunurile din încăpere. Instanța mai consideră, că din moment ce contractul a fost rezolvit unilateral, pîrîtul nu mai putea face uz de clauza din pct.4.2 din Contract, potrivit căreia *locatorul este în drept, în cazul neachitării plății de locațiune în termenii indicați la pct.3.2 din contract* (adică de la data de 5 la data de 10 a lunii curente, în avans pentru luna următoare), *să limiteze accesul locatarului în încăperea dată în locațiune și să o sigileze.* În opinia instanței, această clauza urma să se aplice în perioada de derulare a contractului, și avea scopul ordonării locatarului. Dar după rezolvirea contractului, urma a întreprinde măsuri de a evacua locatarul și bunurile sale din încăpere, dar nu de a sigila bunurile ultimului, și nu-i da posibilitatea să și le ia.

35. Însă, precum instanța a constatat supra, reclamantul nu cunoștea despre această notificare, iar din materialele cauzei rezultă că la data de 28.10.2019 directorul SRL ”Valenprim” a depus plângere la IP Botanica, prin care a solicitat constatarea faptului comiterii infracțiunii penale/contravenționale. (f.d. 20)
36. Prin Raportul și Încheierea întocmite de OS al SP-2 al IP Botanica, Inspector-superior Carcevschii Vlad, reclamantului a fost recomandat să se adreseze în mod civil în instanța de judecată. (f.d. 21-22)
37. În aceste circumstanțe, SRL ”Valenprim” a făcut la data de 18.11.2019 Somația de reziliere anticipată a contractului, solicitînd înlăturarea sigiliului și lacătului de la ușă, pentru a evacua bunurile. (f.d.31)
38. Întrucît ”Centrul Comercial Jumbo” SRL nu a reacționat, reclamantul SRL ”Valenprim” a contractat serviciile Biroului Asociat de Avocați ”Nagacevschi și Partenerii” pentru asistență juridică, în scopul obținerii accesului în încăpere și pentru a lua bunurile materiale sigilate.
39. Din materialele cauzei urmează, că la data de 13.12.2019 între SRL ”Valenprim” și Biroul Asociat de Avocați ”Nagacevschi și Partenerii” a fost încheiat contractul de acordare a asistenței juridice nr. VZ-123c/19.
40. La data de 24.12.2019 de către avocatul Vitalie Zama din cadrul Biroului Asociat de Avocați ”Nagacevschi și Partenerii” a fost întocmită și înmânată pârâtului o Notificare privind înlăturarea sigiliului și a lacătului instalate ilegal, evacuarea bunurilor materiale aflate în interior cu întocmirea ulterioară a Actului de predare-primire a încăperii. (f.d. 32)
41. În ședința de judecată s-a stabilit că, urmare a notificării date, la data de 27.12.2019 sigiliul și lacătul au fost înlăturate, bunurile materiale din interior au fost evacuate, încăperea a fost eliberată, iar cheile de la ușa de acces au fost transmise agentului de pază de la etajul 5.
42. Totodată, din materialele cauzei rezultă că la data de 12.02.2020 de către avocatul Vitalie Zama din cadrul Biroului Asociat de Avocați, a mai fost întocmită și înmânată o notificare privind refuzul din partea Administrației ”Centrul Comercial Jumbo” SRL de a semna Actul de predare-primire a încăperii. (f.d. 33)
43. Pentru serviciile prestate de către avocat, în baza contractului și facturii fiscale seria IY1435249 din 28.01.2020 înaintate spre plată de către SRL ”Valenprim” la data de 28.01.2020 s-a efectuat achitarea Biroului Asociat de Avocați ”Nagacevschi și Partenerii” a mijloacelor bănești în echivalentul de 5000 lei, ce se confirmă prin bonul de plată seria DAA nr. 16043986 din 28.01.2020. (f.d. 35, 42) Totodată, la materialele cauzei este anexat și Raport de activitate a serviciilor prestate în baza contractului de asistență juridică din 23.12.2019, întocmit de avocatul Vitalie Zama. (f.d. 36)
44. Avînd în vedere circumstanțele constatate, instanța ajunge la concluzie că pretenția reclamantului SRL ”Valenprim” privind încasarea de la ”Centrul Comercial Jumbo” SRL sumei de 5000 lei cu titlu de prejudiciu material este întemeiată și urmează a fi admisă, or, fără implicarea serviciilor unui avocat, pîrîtul nejustificat nu permitea reclamantului să ia bunurile din încăperea sigilată, *chiar și după ce ambele părți contractante au făcut, separat, declarații de rezoluțiune a contractului.*
45. Instanța respinge ca nefondat argumentul reprezentantului pîrîtului, precum că pretenția reclamantului ar fi nejustificată deoarece suma dată nu ar reprezenta cheltuieli de asistență juridică atribuite unui proces de judecată care să fi fost examinat de o instanță

competentă. În acest context, instanța reține, că suma de 5000 lei este solicitată ca formă a prejudiciului material, adică cheltuieli pentru servicii de reprezentare, extrajudiciară, dar și în raport cu organele de drept, pe care reclamantul l-a suportat la etapa respectivă, dar nu ca cheltuieli de judecată.

46. Instanța de judecată va mai reține, că la data de 13.12.2019, de fapt, cu Biroul Asociat de Avocați ”Nagacevschi și Partenerii” au fost încheiate 2 contracte de acordare a serviciilor: în unul dintre ele, client era SRL ”Valenprim”, care a achitat serviciile în sumă de 5000 lei, încasarea cărora este obiectul prezentului litigiu, iar altul-are ca și client Î.I. ”Teleman Danimar”, pentru serviciile căruia s-a achitat suma de 9000 lei, și în acest sens s-au eliberat altă factură fiscală seria nr.IY1435248 din 28.01.2020, și alt bon de plată, seria DAA nr.16043985 (f.d.113). Aceste contracte sunt distincte, au clienți diferiți, și nu urmează a fi confundate cele două contracte. Pentru recuperarea cheltuielilor pe al doilea contract, a fost inițiat alt litigiu, *distinct de acesta*, care-l examinăm în prezentul proces. (f.d. 96-98)
47. *Cu referire la încasarea cheltuielilor de judecată.*
48. Reclamantul SRL ”Valenprim” a solicitat încasarea de la pârât cheltuielile de judecată: 270 lei cu titlu de taxa de stat și 2000 lei cu titlu de compensarea serviciilor juridice.
49. Conform art. 82 CPC, *Cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru şi cheltuielile de judecare a cauzei.*
50. Potrivit art. 94 alin. (1) CPC, *instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții.*
51. În conformitate cu art.96 CPC*, Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile.(1[1]) Cheltuielile menţionate la alin.(1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.*
52. În ședința de judecată s-a constatat, că prin bonul de plată seria GL nr. 421025, eliberat de Cabinetul Avocatului ”Chirilenco Svetlana” se confirmă achitarea din partea reclamantului a sumei de 2000 lei pentru întocmirea cererii de chemare în judecată.
53. Instanța reține că în Anexa nr. 2 din Hotărîrea nr. 19-02/27.05.2022 din 27.05.2022 a Consiliului Uniunii Avocaților, privind recomandările cuantumului onorariilor avocaților și compensarea de către instanțele de judecată a cheltuielilor de judecată, este indicat un exemplu de abordare a opțiunii tarifelor fixe, și anume, 2500 lei-tarif fix pentru întocmirea, după caz, a acțiunii.
54. Astfel, instanța de judecată consideră că cheltuielile de asistență juridică suportate de reclamant în sumă de 2000 lei sunt reale, necesare și rezonabile. Prin urmare această sumă urmează a fi încasată din contul pârâtului în beneficiul reclamantului.
55. Instanţa de judecată a constatat că reclamantul a achitat la depunerea acţiunii taxa de stat în mărime 270 lei, ce se confirmă prin ordinul de plată nr. 351 din 29.12.2022 (f.d. 2). Prin urmare, instanța de judecată va încasa de la SRL „Centrul Comercial Jumbo” în beneficiul SRL ”Valenprim” suma de 270 lei cu titlu de taxă de stat.
56. Conform art. art. 238-241 CPC RM, instanţa de judecată,-

A H O T Ă R Î T:

Se admite ca întemeiată cererea de chemare în judecată a SRL ”Valenprim”.

Se încasează de la SRL ”Centrul Comercial Jumbo” în beneficiul SRL ”Valenprim” suma de 5000 lei cu titlu de prejudiciu material, suma de 2000 lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică, suma de 270 lei cu titlu de taxă de stat, iar în total suma de 7270 (șapte mii două sute șaptezeci) lei.

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Preşedintele şedinţei Maria Ţurcan
Judecătorul