**Partea introductivă**
Dosarul nr.2-19779/23
2-23139827-12-2-29092023-1

**H O T Ă R Â R E**
În numele Legii

03 noiembrie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău, sediul Centru
Instanţa compusă din:
Preşedintele de şedinţă, judecătorul Svetlana Cușnir
grefierul Antonina Sicorschii

examinând, în sediul instanţei, în şedinţă publică, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Savva Leonid către Vișanu Vasili cu privire la încasarea datoriei, restituirea bunului şi a cheltuielilor de judecată,

**Partea descriptivă**

*a constatat:*

La 28 septembrie 2023, avocata Ctitor Natalia, în numele și în interesele lui Savva Leonid, a depus o cerere de chemare în judecată către Vișanu Vasili cu privire la încasarea datoriei, restituirea bunului şi încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de chemare în judecată a indicat că, potrivit clauzelor contractului de locațiune din 06 decembrie 2021, încheiat între reclamant/locator și pârât/locatar, ultimului i s-au transmis în posesiune și folosință temporară schele de construcții cu suprafața de 60 m.p., pentru perioada de până la 19 decembrie 2021, fiind stabilit prețul contractual în cuantum de 1260 lei și transportarea bunurilor contractate în sumă de 1000 lei, suma dată fiind achitată în avans de debitor în cuantum de 200 lei.

Dovada de recepționare a obiectului contractat este prezentă pe verso-ul Contractului, inscripția fiind realizată olograf de către locatarul/pârât, potrivit prevederilor pct. 4.2. al Contractului nominalizat, în cazul în care locatarul nu va restitui bunul contractat în termenul statuat prin pct. 4.1., acesta se obligă de a compensa locatorului suma de 1,5 lei *per* metru pătrat pentru fiecare zi de folosință extratermen.

A susținut că, contrar prevederilor contractuale, la expirarea termenului contractat, șchelele - obiect al contractului de locațiune nu au fost restituite de către pârât reclamantului, ultimul fiind proprietarul acestora, iar suma restantă în cuantum de 2060 lei, nu a fost achitată.

Prin notificarea din 02 februarie 2023, expediată la adresa de domiciliu a pârâtului, ultimul a fost somat de a stinge obligația pecuniară față de reclamant și de a-i restitui ultimului bunul contractat - proprietate a ultimului, cu avertizarea de acționare în judecată în sensul protecției drepturilor patrimoniale, inclusiv cu cumularea sumelor restante în caz de neexecutare a obligațiilor sale, însă plicul a fost returnat cu mențiunea „nereclamat”.

La 11 iulie 2025, avocata Ctitor Natalia, în numele și în interesele lui Savva Leonid, a depus cerere de majorare a cuantumului revindecărilor din acțiune (f. d. 64-65).

Astfel, prin cererea de chemare în judecată inițială și ulterior concretizată, avocata Ctitor Natalia, în numele și în interesele lui Savva Leonid, a solicitat:

*- încasarea de la pârât, în beneficiul reclamantului, a sumei de 2060 lei cu titlu de restanță contractuală;*

*- încasarea de la pârât, în beneficiul reclamantului, a sumei de 116 100 lei cu titlu de chirie extra termen a bunului contractat, ce se compune din suma de 53550 lei cu titlu de chirie extra termen a bunului contractat, calculată pentru perioada 2***** (expusă în Acțiunea inițială) și suma de 62550 lei cu titlu de chirie extra termen a bunului contractat pentru perioada 08.08.2023 - 03.07.2025;*

*-obligarea pârâtului de a restitui reclamantului obiectul contractat și anume șchele de construcții, cu suprafața de 60 m.p.;*

*- încasarea de la pârât, în beneficiul reclamantului, a cheltuielilor de judecată, cu titlu de taxă de stat, achitată de reclamant la depunerea acțiunii inițiale și a cererii de majorare a revendicărilor în sumă de 4194,77 lei și cu titlu de costuri avocațiale, în suma de 18 000 lei;*

*- obligarea pârâtului de a restitui reclamantului obiectul contractat și anume șchele de construcții, cu suprafața de 60 m.p.*

**Incidente de procedură**

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 03 octombrie 2023, cauza civilă a fost acceptată în procedura cererilor cu valoare redusă (f. d. 16).

Încheierea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 03 octombrie 2023, a fost expediată prin scrisoare cu aviz de recepție, în adresa pârâtului, acesta fiind obligat în termen de 30 de zile de la comunicarea cererii de chemare în judecată şi a înscrisurilor anexate, să prezinte referința scrisă privind acţiunea reclamantului şi toate probele necesare care confirmă obiecțiile sale.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 23 august 2023, s-a stabilit ședință de judecată cu citarea părților (f. d. 25).

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 11 august 2025, s-a respins ca neîntemeiat demersul înaintat de către reprezentantul părții-pârâte, avocatul Negrei Nicolae, cu privire la scoaterea cererii de pe rol, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă din numele lui Savva Leonid către Vișanu Vasili cu privire la încasarea datoriei şi a cheltuielilor de judecată (f. d. 63).

**Poziția participanților la proces expusă în ședința de judecată**

În ședința de judecată, reprezentantul părții-reclamante Savva Leonid, avocata Ctitor Natalia, a susținut cererea de chemare în judecată inițială și ulterior concretizată, și a solicitat admiterea integrală.

Pârâtul Vișanu Vasili și avocatul Nicolae Negrei, în ședința de judecată nu s-au prezentat, deși au fost înștiințați în mod legal despre data, ora ședinței de judecată, circumstanță care potrivit art. 206 alin. (3) din Codul de procedură civilă, nu împiedică examinarea cauzei în lipsa acestora.

**Motivarea**

*Audiind partea prezentă, analizând motivele acțiunii înaintate, examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate și prevederile legale ce guvernează speța, instanța de judecată conchide de admite cererea de chemare în judecată, din următoarele considerațiuni.*

În conformitate cu prevederile art. 5 alin. (1) din Codul de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-și apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime, iar potrivit

prevederilor art. 166 alin. (1) din Codul de procedură civilă, oricine pretinde un drept împotriva unei alte persoane ori are un interes pentru constatarea existenței sau inexistenței unui drept trebuie să depună în instanța competentă o cerere de chemare în judecată.

Prin prisma art. 6 CEDO și a art. 241 din Codul de procedură civilă, întru asigurarea legalității și temeiniciei hotărârii, instanțele de judecată au obligația de a-și motiva hotărârile, care trebuie să cuprindă circumstanțele cauzei, constatate de instanță, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanțe, argumentele invocate de instanță la respingerea unor probe, răspunsuri la argumentele părților și legile de care s-a călăuzit instanța.

În conformitate cu art. 130 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Niciun fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficiența pentru soluționarea cauzei.

În conformitate cu art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

În temeiul art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, 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 soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.

În ședința de judecată s-a stabilit că, la ***** între Savva Leonid denumit în continuare ,,arendator” și Vișanu Vasili denumit în continuare ,,arendaș”, a fost semnat contractul de arendă (f. d. 12, 13).

Potrivit pct.1, obiectul contractului arată că arendatorul se obligă să transmită arendașului în folosință temporară pe un termen de 14 zile următoarele bunuri: rigle 20*****, iar arendașul se obligă să plătească chiria în mărimea și termenele stabilite la secțiunea 2 a prezentului contract, și să restituie bunurile în condițiile prevăzute de prezentul contract.

Potrivit pct.2.1. al contractului, pentru folosirea bunurilor, arendașul plătește arendatorului chirie în mărime de 1260 lei, pentru transportare - 1000 lei, iar pct.2.2. al contractului arată că mărimea chiriei este fixă și nu poate fi supusă revizuirii.

Conform pct.3.3. al contractului, arendașul este obligat: să folosească bunurile conform destinației, să mențină bunurile în stare funcțională, să efectueze, pe propria cheltuială, reparația curentă; să suporte cheltuielile de întreținere și transportare a bunurilor; să restituie arendatorului bunurile în decurs de 2 două zile după expirarea termenului de arendă în stare de integritate și fară deteriorări; să fie responsabil pentru tehnica securității la exploatarea schelei de construcție. În caz de pierdere sau deteriorare a bunurilor, *arendaşul trebuie să restituie valoarea bunurilor.*

Iar, în pct.4.1. al contractului este prevăzut că, termenul de arendă curge din data de 06 decembrie 2021 și se încheie la data de 19 decembrie 2021, iar conform pct.4.2. s-a prevăzut că dacă arendașul nu restituie bunurile în timp util atunci el este obligat să achite suma de 1,5 lei metru pătrat, pentru fiecare zi de întârziere.

La fel, se atestă că arendașul Vișanu Vasili a primit șchelile conform contractului, pentru ce și s-a semnat (f. d. 12 verso).

Întrucât partea-pârâtă nu și-a executat obligațiile contractuale, la 02 februarie 2023, reclamantul Savva Leonid a expediat o notificare în adresa pârâtului, solicitând achitarea datoriei, restituirea obiectului și stingerea datoriei în sumă de 37160 lei (f. d. 11).

Conform art. 9 alin. (1), (2) lit. a) din Codul civil, drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sunt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligații civile, pornind de la principiile legislaţiei civile. Drepturile şi obligațiile civile apar din contracte şi din alte acte juridice.

Conform art. 10 alin. (1) din Codul civil, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă până la proba contrară.

Conform art. 774 alin. (1) din Codul civil, în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute.

Art. 776 din Codul civil prevede că, obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

Potrivit art. 858 alin. (1) și (2) din Codul civil, temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

Totodată, potrivit prevederilor art. 992 alin. (1) din Codul civil, contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

Conform art. 1251 din Codul 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.

În temeiul art. 1284 alin.(1) din Codul civil, după încetarea raporturilor contractuale, locatarul este obligat să restituie bunul închiriat în starea în care i-a fost dat sau în starea prevăzută de contract.

Conform art.1286 din Codul civil, dacă, după încetarea raporturilor contractuale, locatarul nu restituie bunul închiriat, locatorul are dreptul să ceară plata chiriei pentru toată durata întârzierii. Se poate cere repararea prejudiciului în partea neacoperită de chirie.

În acord cu art.947 alin. (1), (3) din Codul civil, clauza penală este o prevedere contractuală prin care părţile evaluează anticipat prejudiciul, stipulând că debitorul, în cazul neexecutării obligaţiei, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun (penalitate). 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 întârziere.

Art. 948 din Codul civil prevede că, clauza penală este întocmită în formă autentică dacă legea cere forma autentică pentru actul juridic căruia i se aplică clauza. În celelalte cazuri, clauza penală este întocmită în scris, sub sancțiunea nulității absolute.

Așadar, instanța de judecată constată că, Savva Leonid în calitate de „locator” în cadrul contractului de locațiune f/nr din ***** încheiat cu Vișanu Vasili în calitate de „locatar”, a solicitat prin cererea de chemare în judecată, *ulterior concretizată*, să fie încasată datoria restanță în mărime de 2060 lei și *datoria cu titlu de chirie extra termen a bunului contractat* în mărime de 116100 lei.

În temeiul pct.4.1. al contractului de locațiune, termenul de arendă curge din data de 06 decembrie 2021 și se încheie la data de 19 decembrie 2021, iar conform pct.4.2. dacă arendașul

nu restituie bunurile în timp util, atunci el este obligat să achite suma de 1,5 lei metru pătrat, pentru fiecare zi de întârziere.

Astfel, potrivit calculului datoriei și penalității, instanța constată că Vișanu Vasili are datorii contractuale faţă de Savva Leonid în mărime 2060 lei, și în sumă de 116100 lei cu titlu de chirie extratermen a bunului contractat.

Prin urmare, din considerentele expuse mai sus, instanţa de judecată conchide de a admite cererea de chemare în judecată și de a încasa de la Vișanu Vasili, în beneficiul lui Savva Leonid, datoria rezultată din contractul de locațiune din ***** în mărime de 2060 lei și în sumă de 116100 lei cu titlu de chirie extratermen a bunului contractat, cu obligarea lui Vișanu Vasili să restituie lui Savva Leonid șchelile de construcții cu suprafața de 60 m. p. Or, conform art. 1284 din Codul civil, după încetarea raporturilor contractuale, locatarul este obligat să restituie bunul închiriat în starea în care i-a fost dat sau în starea prevăzută de contract. În speță lipsesc probe care să demonstreze că bunul închiriat a fost restituit proprietarului.

Totodată, instanța de judecată notează că partea-pârâtă în ședința de judecată nu s-a prezentat și nici nu a transmis careva probe pertinente, concludente şi utile care ar pune la îndoiala temeinicia pretențiilor reclamantului, la fel, pârâtul Visanu Vasili nu a prezentat instanței referința. De alt fel, fiindu-i acordată posibilitatea reală de a-și apăra drepturile și interesele, ultimul nu a manifestat interes în legătură cu examinarea cauzei, nu a prezentat oricare probe în acest sens.

Mai mult, prin cererea depusă la 08 aprilie 2025, prin intermediul cancelariei instanței de judecată (f. d. 37), pârâtul a solicitat amânarea ședinței de judecată invocând că dorește până la sfârșitul lunii mai 2025, să achite benevol datoria față de reclamant.

Cu toate acestea, se reține că, până la sfârșitul termenului indicat, datoria nu a fost achitată, iar ulterior pârâtul a mai depus cererii prin care indicând diferite pretexte a solicitat amânarea examinării cauzei, cereri care au fost apreciate de către instanță ca neîntemeiate și având scopul de a tergiversa examinarea cauzei.

În acord cu prevederile art. 118 alin. (1) şi (3) din Codul de procedură civilă, **fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei** al pretenţiilor şi **obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel**. (3) Circumstanţele care au importanţă pentru soluționarea justă a cauzei sunt 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.

Art. 117 alin. (1) din Codul de procedură civilă stipulează că, probe în cauze civile sunt elementele de fapt, **dobândite 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.**

În conformitate cu art. 82 din Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.

În conformitate cu art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească părţii care a avut câştig de cauză toate cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pârâtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Astfel, reclamantul Savva Leonid, la depunerea prezentei acțiuni, a achitat taxa de stat, care potrivit notei de plată ***** este în mărime de 1768,38 lei (f. d. 7,) și potrivit ordinului de

încasare ***** în sumă de 2426,47 lei, prin urmare, instanța conchide de a încasa de la Vișanu Vasili, în beneficiul lui Savva Leonid, taxa de stat în mărime 4194,77 lei.

Totodată, potrivit art. 96 alin. (1) și ($1^1$) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. Cheltuielile menţionate la alin.(1) se compensează părţii care a avut câştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

În litigiul respectiv, reclamantul Savva Leonid a beneficiat de servicii juridice prestate de cabinetul avocatului Ctitor Natalia, în baza mandatului avocațial nr.1*****, pentru care Savva Leonid a achitat suma de 18 000 de lei, fapt confirmat prin ordinul de plată seria QL nr.913793 din 01.08.2023 și ordinul de plată seria *****(f. d. 3, 75).

Potrivit practicii CEDO, cheltuielile pentru asistenţa juridică trebuie să fie necesare, realmente angajate şi rezonabile ca mărime. Cuantumul cheltuielilor pentru asistenţa juridică trebuie astfel stabilit, încât acestea să fie rezonabil şi să nu constituie sume excesive.

În circumstanțele descrise, instanța de judecată ajunge la concluzia de a încasa de la Vișanu Vasili, în beneficiul lui Savva Leonid, suma în mărime de 18 000 de lei, ca fiind cheltuieli de asistență juridică necesare şi rezonabile.

În aceste circumstanțe, instanța de judecată investită cu examinarea litigiului deferit judecății în prezenta speță, nu poate găsi o altă elucidare a cazului decât cea clarificată mai sus, de vreme ce concluzia instanței este consecința dedusă în urma prezentării probelor de către părţi şi examinate în cadrul ședinței de judecată, or, în conformitate cu prevederile art. 118 alin. (1) sprijinite cu dispoziția art. 119 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel, iar probele se adună şi se prezintă de către părţi.

În conformitate cu art. 236, 238-241 din Codul de procedură civilă, instanța de judecată

**Dispozitivul**

*h o t ă r ă ş t e:*

Se admite cererea de chemare în judecată.

Se încasează de la Vișanu Vasili, în beneficiul lui Savva Leonid, datoria contractuală în mărime de 2060 (două mii șaizeci) lei, suma de 116100 (o sută șaisprezece mii) lei cu titlu de de chirie extratermen a bunului contractat, cheltuielile de judecată formate din suma de 4194,77 (patru mii o sută nouăzeci și patru,77) lei cu titlu de taxă de stat achitată la depunerea acțiunii și cheltuielile de asistență juridică în mărime de 18000 (optsprezece mii) lei.

Se obligă Vișanu Vasili să restituie lui Savva Leonid șchelile de construcții cu suprafața de 60 m. p.

Hotărârea este cu drept de apel în Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile, de la data adoptării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chişinău, sediul Centru.

Președintele ședinței,
Judecătorul Svetlana Cușnir