Dosar nr. 2c-23/2025
2-25026826-15-2c-28022025

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

10 iulie 2025 municipiul Cahul

Judecătoria Cahul, sediul Central
Instanța de judecată având în componență:
Președintele ședinței, judecător Natalia Pasat
Grefier Cristina Mocanu, Marina Nichitoi

Cu participarea:
Reprezentantului reclamantului, Întreprinderea de Stat „Poșta Moldovei”, Cristina Popa, în baza procurii nr. 2382 din 27 decembrie 2024,
În lipsa:
Reprezentantului pârâtului Societatea cu Răspundere Limitată „Caveral&Co”, citat legal

examinând în ședință publică, în limba română, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de către Întreprinderea de Stat „Poșta Moldovei” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Caveral & Co” cu privire la încasarea datoriei, a penalităților de întârziere și a cheltuielilor de judecată, evacuarea bunurilor pârâtului și obligarea la plata chiriei, a penalităților de întârziere până la data restituirii efective a bunului închiriat,

c o n s t a t ă :
Argumentele participanților la proces.
La data de 28 februarie 2025, Î.S. „Poșta Moldovei” a depus cerere de chemare în judecată împotriva S.R.L. „Caveral&Co” cu privire la încasarea datoriei, a penalităților de întârziere și a cheltuielilor de judecată, evacuarea bunurilor pârâtului și obligarea la plata chiriei, a penalităților de întârziere până la data restituirii efective a bunului închiriat.
În motivarea acțiunii a indicat că, la data de 20 ianuarie 2023 de către Î.S. „Poşta Moldovei” în calitate de *Locator,* pe de o parte, şi „Caveral&Co” S.R.L. reprezentată de administratorul Anastasia Dermenji, în calitate de *Locatar* pe de altă parte, a fost încheiat Contractul de locaţiune nr. 3846/1/2023, potrivit căruia: *Locatorul transmite în posesie şi folosinţa temporară Locatorului, fără drept de*

înstrăinare, contra plată, încăperile neutilizate din imobilul cu nr. cadastral 1701114.1771.01. Contractul a fost încheiat pe perioada 20.01.2023 - 18.01.2026.

A menționat că, în Contractul de locaţiune nr. 3846/1/2023 din 20 ianuarie 2023 sunt prevăzute drepturi şi obligaţii ce revin ambelor părţi contractante, acestea trebuind a fi exercitate şi îndeplinite în conformitate cu normele legale, aspect respectat de către reclamantul Î.S. „Poşta Moldovei" şi ignorat de „Caveral&Co" S.R.L.

A indicat că, în conformitate cu Actul de verificare a decontărilor reciproce, pentru perioada 01.09.2023 - 12.02.2025 pârâtul înregistrează o datorie în mărime de 327 915,09 lei.

A susținut că, Î.S. „Poşta Moldovei" şi-a îndeplinit integral şi cu bună-credinţă obligaţiile contractuale, a pus la dispoziţia pârâtului imobilul şi i-a asigurat toate condiţiile necesare pentru desfăşurarea activităţii, însă S.R.L. „Caveral&Co" nu a respectat prevederile contractuale, acţionând cu rea-credinţă şi acumulând restanţe considerabile.

A subliniat că, în perioada lunilor noiembrie 2024 - ianuarie 2025, Î.S. „Poşta Moldovei" a întreprins numeroase tentative de a soluționa pe cale amiabilă litigiul, în adresa pârâtului fiind expediate Somaţia nr. 23432 din 15.11.2024 şi Somaţia nr. 20255 din 30.10.2025. Mai mult decât atât, urmare a negocierilor a fost pregătit şi prezentat un Acord de eşalonare a datoriei, prin care pârâtului i s-a oferit un termen de 9 luni pentru a stinge datoria şi a putea activa în continuare în imobilul, care face obiectul Contractului de locaţiune 3846/1/2023 din 20 ianuarie 2023. În pofida faptului că Î.S. „Poşta Moldovei" şi-a manifestat disponibilitatea de a eşalona datoria şi a continua relaţiile contractuale, pârâtul, deşi a recunoscut datoria, a stins datoria aferentă serviciilor comunale şi s-a arătat disponibil să coopereze, în final a refuzat semnarea acordului de eşalonare şi soluţionarea amiabilă a litigiului.

A reiterat că, la data de 15 noiembrie 2024, Î.S. „Poşta Moldovei" a expediat în adresa lui „Caveral&Co" S.R.L. somația nr. 23432, prin care a solicitat achitarea datoriei, în termen de 7 zile calendaristice din momentul recepţionării. Somaţia în cauză fiind restituită reclamantului cu avizul nereclamat, la data de 05.12.2024.

A notat că, pârâtul a recunoscut datoria în cauză, semnând toate facturile emise şi achitând periodic o parte din suma restantă, inclusiv toate sumele refacturate pentru utilităţile de care a beneficiat pe durata derulării contractului.

Pe parcursul examinării cauzei reclamantul Î.S. „Poșta Moldovei" a depus o cerere de completare a pretențiilor din acțiune indicînd că, dat fiind faptul că contractul a fost încheiat pentru perioada 20.01.2023 - 18.01.2026, prin notificarea de rezoluţiune nr. 20249 din 30.01.2025, recepţionată la data de 04.02.2025, pârâtul a fost informat că, urmare a neonorării obligaţiei de plată, contractul de locaţiune nr. 3846/1/2023 din 20.01.2023 se va considera rezoluţionat în termen de

5 zile de la recepţionarea notificării şi atenţionat asupra faptului că urmează să elibereze şi să predea Locatorului spaţiul închiriat până la data menţionată, cu respectarea prevederilor contractuale referitoare la restituirea bunului închiriat.

În pofida rezoluţiunii contractului şi a obligaţiei de a restitui bunul imobil închiriat, pârâtul, nu a onorat nici această obligaţie şi, contrar multiplelor promisiuni şi termene nici până în prezent nu a eliberat imobilul închiriat, continuând astfel să acumuleze restanţe şi să prejudicieze Î.S. „Poşta Moldovei".

Astfel, având în vedere că pârâtul nu a restituit imobilul închiriat la termenul stabilit, continuând să îşi depoziteze bunurile în interior, reclamantul este lipsit de posibilitatea de a-1 închiria unor terţi, fiind astfel prejudiciat atât prin lipsa veniturilor, cât şi prin imposibilitatea de a dispune liber de acesta.

Mai mult decât atât, din cauza bunurilor depozitate în mod necontrolat şi fără drept în acest spaţiu, a apărut o invazie de insecte, situaţie care afectează grav condiţiile de igienă şi pune în pericol sănătatea persoanelor aflate în imobil şi în proximitatea acestuia. Persistenţa acestei stări de fapt nu doar că încalcă drepturile patrimoniale ale locatorului, dar constituie şi o ameninţare directă la adresa ordinii sanitare, impunându-se intervenţia urgentă pentru eliberarea spaţiului și remedierea situaţiei create.

De drept, reclamantul și-a întemeiat acțiunea pe prevederile art. 10,11, 774, 775, 858, 901, 944, 947,1166,1251, 1279 din Codul civil, precum şi pe prevederile art. 82, 83, 94,166,174,177 din Codul de procedură civilă, Hotărârea Plenului Curţii Supreme de Justiţie cu privire la aplicarea de către instanţele judecătoreşti a legislaţiei ce reglementează asigurarea acţiunii la judecarea cauzelor civile nr. 32 din 24.10.2003, art. 6 Convenţia Europeană a Drepturilor Omului și a solicitat încasarea din contul pârâtului S.R.L. „Caveral&Co" în beneficiul reclamantului Î.S. „Poşta Moldovei" a sumei de 327 915,09 lei cu titlu de datorie, a penalității de întârziere în valoare de 759 064,55 lei, evacuarea forțată a bunurilor pârâtului și obligarea restituirii bunului imobil închiriat în baza contractului de locațiune nr. 38/46/1/2023 din 20 ianuarie 2023 și obligarea SRL „Caveral &Co" la plata chiriei până la data restituirii efective a bunului închiriat, precum și a penalităților de întârziere aferente acestei sume calculate conform contractului de locațiune nr. 38/46/1/2023 din 20 ianuarie 2023.

În ședință de judecată, *reprezentantul reclamantei Î.S. „Poşta Moldovei", Cristina Popa,* a susținut integral cererea de chemare în judecată și a înaintat o cerere de completare a acțiunii prin care a solicitat dispunerea în termen cât mai restrânși a evacuării forțate a bunurilor pârâtului și obligarea restituirii imediate a bunului imobil închiriat în baza Contractului de locațiune nr. 3846/1/2023 din 20.01.2023 și obligarea pârâtului „Caveral&Co" S.R.L., la plata chiriei până la data restituirii efective a bunului închiriat, precum și a penalităților de întârziere

aferente acestei sume, calculate conform contractului de locațiune nr.3846/1/2023 din 20.01.2023.

Pârâtul S.R.L. „Caveral&Co”, fiind citat legal, în ședința de judecată, nu s-a prezentat. Totodată se notează că, pârâul nu și-a expus punctul de vedere în legătură cu fondul pretențiilor formulate de Î.S. „Poşta Moldovei”, printr-o referință şi nici nu au prezentat probe ce ar atesta respectarea obligațiilor.

Aprecierea instanţei de judecată.

Examinând materialele cauzei și analizând argumentele invocate de către reclamant, ținând cont de prevederile legale aplicabile speței, instanța de judecată consideră că cererea de chemare în judecată formulată de reclamantul Î.S. „Poşta Moldovei” urmează a fi admisă parțial. Argumentele și rațiunile acestei soluții se vor descrie în cele ce urmează.

În conformitate cu art. 117 alin. (1) din Codul de procedură civilă, probe în cauze civile sunt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei.

Art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă stabilește că, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

În conformitate cu art. 121 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

Art. 122 din Codul de procedură civilă prevede că, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.

Potrivit art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

În conformitate art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.

Norma cuprinsă în art. 130 alin. (3) Cod de procedură civilă prevede că fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea,

veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficientă pentru soluționarea cauzei.

În ședința de judecată s-a stabilit că la data de 20 ianuarie 2023 de către Î.S. „Poşta Moldovei" în calitate de *Locator,* pe de o parte, şi „Caveral&Co" S.R.L. reprezentată de administratorul Anastasia Dermenji, în calitate de *Locatar* pe de altă parte, a fost încheiat Contractul de locaţiune nr. 3846/1/2023, potrivit căruia: Locatorul transmite în posesie şi folosinţa temporară Locatarului, fără drept de înstrăinare, contra plată, încăperile neutilizate din imobilul cu nr. cadastral 1701114.1771.01. Contractul a fost încheiat pe perioada 20.01.2023 - 18.01.2026.

Prin actul de predare-primire a încăperilor nelocuibile, date în chirie prin contractul de locațiune din 20 ianuarie 2023, se atestă transmiterea de către ÎS „Poșta Moldovei" către SRL „Caveral&Co" a încăperilor cu suprafața de 55,5 m.p. din bunul imobil cu nr. Cadastral 1701114.171.01, amplasat în mun. Cahul, str. Prospectul Republiciii nr. 17 în scop de comerț. Părțile au consemnat starea bunurilor la momentul predării, menționând că sunt în stare bună.

Potrivit Actului de verificare a decontărilor reciproce, pentru perioada 01 septembrie 2023-12 februarie 2025, se atestă că SRL „Caveral&Co", în temeiul contractului de locațiune nr. 3846/1/2023 din 20 ianuarie 2023, a înregistrat restanță la plata chiriei față de ÎS „Poșta Moldovei" în mărime de 327 915,09 lei.

Conform pct. 3.1 din contractul de locațiune nr. 3846/1/2023 din 20 ianuarie 2023 pentru perioada valabilității contractului, cuantumul chiriei se stabilește în mărime de 658 275,30 lei.

Pct. 3.2 din contractul de locațiune, chiria se achită lunar, anticipat, până la data de 01 a lunii de gestiune.

Conform pct. 3.4 din contractul de locațiune, plata pentru serviciile comunale, energia electrică, telefon și alte servicii se achită lunar în conformitate cu indicii controalelor, notelor de plată și calculele organizațiilor respective. Plățile menționate nu sunt incluse în cuantumul prezentării conturilor respective de plată.

Conform pct. 3.5. din Contractul de locațiune, în cazul neachitării plăților prevăzute în pct. 3.1., 3.2. și 3.4., în termenele stabilite de prezentul Contract, Locatarul va achita o penalitate în mărime de 1% din suma plății neachitate pentru fiecare zi de întârziere.

Conform pct. 4.1.1 locatorul se obligă să transmită locatarului în termen de 3 zile de la data intrării în vigoare a prezentului contract încăperile închiriate, cu întocmirea actului de primire-predare, care este parte integrantă a contractului.

Iar conform pct. 4.3.1 al contractului încheiat între părți locatarul se obligă să achite la timp chiria.

Actele cauzei denotă faptul că reclamantul a prezentat calculul datoriei și al penalității aferente contractului de locațiune nr. 3846/1/23 din 20 ianuarie 2023 *(f. d. 36, 41),* din care rezultă cuantumul datoriilor acumulate pentru perioada 01

ianuarie 2024 – 25.02.2025 ce constituie suma de 327 915,09 lei pentru chirie și 759 064,55 lei penalitate de întârziere.

Reclamantul a întreprins măsuri pentru soluționarea amiabilă a litigiului, expediind în adresa pârâtului SRL „Caveral &Co” la data da de 15 noiembrie 2024 și la 30 octombrie 2025 somații *(f.d.37,38)*, prin care i-a solicitat achitarea benevolă a datoriei și a penalităților, însă solicitările au rămas fără soluționare.

De asemenea, din materialele cauzei s-a stabilit că inițial SRL „Caveral&Co” a recunoscut datoria și a fost de acord cu încheierea unui Acord de eșalonare a datoriei, însă în final, a refuzat semnarea acordului de eșalonare și soluționare amiabilă a litigiului.

În aceste circumstanțe la data de 15 noiembrie 2024, Î.S. „Poşta Moldovei” a expediat în adresa SRL „Caveral&Co” somația nr. 23432, prin care a solicitat achitarea datoriei, în termen de 7 zile calendaristice din momentul recepţionării. Somaţia în cauză fiind restituită reclamantului cu avizul nereclamat, la data de 05.12.2024.

Conform art. 9 alin. (1) din Codul civil, drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile.

Alin. (2) al aceluiași articol indică că, drepturile şi obligaţiile civile apar: a) din contracte şi din alte acte juridice; b) din acte emise de o autoritate publică, prevăzute de lege drept temei al apariţiei drepturilor şi obligaţiilor civile; c) din hotărîre judecătorească în care sînt stabilite drepturi şi obligaţii; d) în urma creării şi dobîndirii de bunuri în temeiuri neinterzise de lege; e) în urma elaborării obiectelor de proprietate intelectuală; f) în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane; g) în urma îmbogăţirii fără justă cauză; h) în urma altor fapte ale persoanelor fizice şi juridice şi a unor evenimente de care legea leagă apariţia unor efecte juridice în materie civilă.

Persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară, cu referire la art. 10 alin. (1) din Codul civil.

Conform art. 776 din Codul civil, 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. (2) Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

Articolul 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.

Art. 993 alin. (2) din Codul civil, părțile contractante pot încheia în mod liber, în limitele dispozițiilor legale imperative, contracte și pot stabili conținutul lor.

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.

Art. 1286 din Codul civil prevede 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.

Conform pct. 3.1. din Contractul de locațiune nr. 3846/1/2023 din 20 ianuarie 2023, pentru perioada valabilității Contractului, cuantumul chiriei s-a stabilit a fi în mărime de 658 275,30 lei, conform calculului care este parte integrată a Contactului. Cuantumul chiriei include taxa pe valoare adăugată.

Termenul Contractului s-a stabilit de la 20 ianuarie 2023 până la 18 ianuarie 2026, conform pct. 2.2 din Contractul de locațiune.

Cuantumul chiriei se modifică, necondiționat, odată cu schimbarea prețurilor, tarifelor sau a ratelor de amortizare reglementate de stat și se aplică odată cu intrarea în vigoare a actelor normative corespunzătoare. Modificarea cuantumului chiriei va fi stabilită în Anexe la prezentul contract. Refuzul locatarului de modificare a cuantumului chiriei constituie temei de rezolvire a Contractului din inițiativa Locatarului. Chiria se achită lunar, anticipat, până la data de 01 a lunii de gestiune, cu referire la pct. 3.2 din Contractul de locațiune.

Plata pentru serviciile comunale, energia electrică, telefon și alte servicii se achită lunar în conformitate cu indicii controalelor, notelor de plată și calculele organizațiilor respective. Plățile menționate nu sunt incluse în cuantumul prezentării conturilor respective de plată, conform pct. 3.4 din Contractul de locațiune.

Conform pct. 3.5. din Contractul de locațiune, în cazul de neachitării plăților prevăzute în pct. 3.1., 3.2. și 3.4., în termenele stabilite de prezentul Contract, Locatarul va achita o penalitate în mărime de 1 % din suma plății neachitate pentru fiecare zi de întârziere.

Din calculul datoriei și al penalității aferente contractului de locațiune nr. 3846/1/23 din 20 ianuarie 2023 *(f. d. 36, 41),* prezentat de către reclamant*,* rezultă cuantumul datoriilor acumulate pentru perioada 01 ianuarie 2024 – 25.02.2025, constituie suma de 327 915,09 lei pentru chirie și suma de 759 064,55 penalitate de întârziere.

De asemenea, din materialele cauzei se constată că reclamantul a întreprins măsurile necesare pentru respectarea procedurii prealabile de soluționare a

litigiului, prin expedierea somațiilor către pârât *(f.d. 37, 38)*, prin care i-a solicitat achitarea benevolă a datoriei și a penalităților, care nu s-au soldat cu succes.

Astfel, litigiul supus analizei instanței privește solicitarea de încasare a datoriei aferente unui Contract de locațiune nr. 3846/1/23 din 20 ianuarie 2023, încheiat între reclamantul Î.S. „Poşta Moldovei” și pârâtul „Caveral&Co” S.R.L., datoria rezultând din neexecutarea obligațiilor contractuale de achitare a chiriei pentru perioada 01 ianuarie 2024 – 25 februarie 2025, precum și din penalitățile calculate pentru întârzierea plăților.

În baza materialelor dosarului și a actelor depuse, instanța califică raportul juridic material litigios dintre părți ca fiind un raport obligațional izvorât dintr-un contract de locațiune prin care locatorul – reclamantul Î.S. „Poşta Moldovei” – a transmis în folosință temporară pârâtului „Caveral&Co” S.R.L. un bun determinat individual, iar acesta s-a obligat să achite chiria și plata serviciilor comunale.

Neexecutarea de către pârât a obligației de plată a generat aplicarea normelor legale privind răspunderea contractuală, inclusiv a art. 1251 din Codul civil (privind obligația de plată a chiriei), precum și a dispozițiilor art. 947 din Codul civil referitoare la clauza penală.

Instanța notează că, în temeiul Contractului de locațiune nr. 3846/1/23 din 20 ianuarie 2023, părțile au convenit asupra transmiterii în folosință temporară a unor încăperi neutilizate cu suprafața de 55,5 m.p., cu suprafața de 37,4 m.p., și cu suprafața de 7,9 m.p. situate în mun. Cahul, str. Prospectul Republicii nr. 17, în schimbul achitării chiriei și a serviciilor comunale, obligație ce revenea pârâtului „Caveral&Co” S.R.L.. Conform pct. 3.2 și 3.4 ale contractului, locatarul s-a obligat să achite plata pentru chirie lunar, anticipat, până la data de 01 a lunii de gestiune și plata pentru serviciile comunale, obligații ce nu au fost respectate pentru perioada 01 ianuarie 2024 – 25 februarie 2025.

Din calculul datoriei prezentat de reclamant, rezultă că pârâtul a acumulat restanțe în cuantum de 327 915,09 lei, care reprezintă chiria neachitată*(f.d. 36)*.

În speță, pîrîtul a ignorat atît prevederile legale, cît și cele contractuale și nu a dat dovadă de bună-credință pe parcursul derulării relațiilor contractuale, eschivîndu-se în mod deliberat de la executarea obligațiilor sale de plată pentru locațiune conform termenelor stabilite în contract cu toate că a beneficiat de imobil și a continuat să își desfășoare activitatea în spațiul închiriat, acumulând o datorie semnificativă.

Astfel, instanța de judecată menționează că deși pârâtul avea obligația legală și contractuală de a achita sumele datorate conform prevederile contractului încheiat între părți, s-a eschivat nejustificat de la executarea obligației de plată, încălcând astfel, atât dispozițiile legale aplicabile, cât și clauzele contractuale asumate, fapt ce a dus la acumularea unei datorii la plata chiriei în sumă de

327 915,09 lei, care urmează a fi încasată de la SRL „Caveral &Co” în beneficiul ÎS „Poșta Moldovei”.

Instanța de judecată consideră că suma de 327 915,09 lei, reprezintă obligații contractuale certe, lichide și exigibile, neachitate de către pârât, motiv pentru care pretenția reclamantului cu privire la încasarea datoriei rezultate din neplata în termen a locațiunii este întemeiată și urmează a fi admisă.

Cu privire la încasarea penalității contractuale.

Conform pct. 3.5. din contractul de locațiune încheiat între părți se stabilește că în cazul neachitării plăților prevăzute în pct. 3.1., 3.2. și 3.4. în termene stabilite de prezentul contract , locatarul va achita o penalitate în mărime de 1% din suma plății neachitate pentru fiecare zi de întârziere.

Conform art. 944 alin. (2) din Codul civil, în cazul în care s-a stipulat o clauză penală, creditorul poate să ceară, la alegere, fie dobînda de întîrziere calculată conform dispozițiilor prezentului articol, fie penalitatea. De asemenea, creditorul poate cere despăgubiri pentru prejudiciul cauzat în partea neacoperită de dobînda de întîrziere.

Iar art. 947 alin. (1) 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).

Instanța de judecată reține și prevederile art. 948 din Codul civil care stipulează 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.

Reieșind din normele de drept enunțate și ținînd cont de faptul neonorării de către pârât a obligațiilor stabilite de către părți în contractul de locațiune nr. 3846/1/2023 din 20 ianuarie 2023 instanța de judecată constată că Î.S. „Poşta Moldovei” este în drept de a solicita încasarea de la pârât a sumei de 759 064, 55 de lei cu titlu de penalitate, ca urmare a neîndeplinirii în termen a obligațiilor de plată.

Prin urmare, instanța de judecată ajunge la concluzia admiteri pretenției reclamantului cu privire la încasarea de la S.R.L. „Caveral&Co” în beneficiul Î.S. „Poşta Moldovei” a penalității de întârziere în mărime de 759 064, 55 de lei.

Cu privire la evacuarea forțată a bunurilor pârâtului și obligarea restituirii bunului imobil închiriat.

Din actele cauzei și anume din contractul de locațiune nr. 3846/1/23 din 20 ianuarie 2023, încheiat între reclamantul Î.S. „Poşta Moldovei” și pârâtul S.R.L. „Caveral&Co” rezultă că contractul a fost încheiat pentru perioada 20 ianuarie 2023-18 ianuarie 2026.

Conform pct. 5.4.7 și 5.6 ale contractului încheiat între părți prevede că, contractul poate fi rezoluționat din inițiativa uneia dintre părți în cazul neachitării chiriei în termen de 30 de zile de la expirarea termenului stabilit. Totodată în cazul rezoluțiunii contractului în condițiile stipulate la pct. 3.2 locatarul este obligat să achite cuantumul chiriei conform prețurilor, tarifelor și ratelor de amortizare prevăzute de legislația în vigoare, pînă la predarea efectivă a încăperilor ce constituie obiectul prezentului contract.

Prin notificarea de rezoluțiune a contractului de locațiune nr. 3846/1/23 din 20 ianuarie 2023 adresată de către Î.S. „Poșta Moldovei" la data de 30 ianuarie 2025, având în vedere neonorarea obligației de plată, a informat S.R.L. „Caveral&Co" că în termen de 5 zile de la recepționarea prezentei notificări contractul de locațiune se va considera rezoluționat cu respectare prevederilor contractuale referitoare la restituirea bunului închiriat.

La data de 24 februarie 2025 S.R.L. „Caveral&Co" a recepționat notificarea de rezoluțiune a contractului.

În pofida rezoluţiunii contractului şi a obligaţiei de a restitui bunul imobil închiriat, pârâtul, nu a onorat nici această obligaţie şi, contrar multiplelor promisiuni şi termene nici până la emiterea prezentei hotărâri nu a eliberat imobilul închiriat.

Astfel, având în vedere că pârâtul nu a restituit imobilul închiriat la termenul stabilit, continuând să își depoziteze bunurile în interior, iar reclamantul este lipsit de posibilitatea de a-1 închiria unor terţi, fiind astfel prejudiciat atât prin lipsa veniturilor, cât şi prin imposibilitatea de a dispune liber de acesta, instanța de judecată ajunge la concluzia de a admite pretenția cu privire la evacuarea Societății cu Răspundere Limitată „Caveral & Co" și bunurile acesteia din încăperile nelocuibile cu suprafața de 55,5 m.p., 37,4 m.p. și 7,9 m.p. din bunul imobil nr. cadastral 1701114.171.01, amplasat în mun. Cahul, str. Prospectul Republicii, nr. 17 închiriat în baza contractului de locațiune nr. 3846/1/2023 din 20 ianuarie 2023 cu restituirea bunului Întreprinderii de Stat „Poșta Moldovei".

Cu privire la obligarea pârâtului la plata chiriei până la data restituirii efective a bunului închiriat, precum şi a penalităţilor de întârziere.

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 întîrzierii. Se poate cere repararea prejudiciului în partea neacoperită de chirie.

Astfel, se reține că la actele cauzei nu există un calcul al chiriei pentru perioada nerestituirii bunului închiriat, motiv din care instanța de judecată ajunge la concluzia respingerii pretenției date ca fiind neîntemeiate.

Cu privire la încasarea cheltuielilor de judecată, se va reitera că, în conformitate cu art. 94 alin. (1) din Codul 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.

Conform prevederilor de la art. 98, alin. (1) Cod de procedură civilă, cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanţa judecătorească, precum şi taxa de stat, de a căror plată reclamantul a fost scutit, se încasează la buget de la pîrît proporţional părţii admise din acţiune dacă pîrîtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea din 10 iulie 2025 a Judecătoriei Cahul, sediul Central a fost dispusă restituirea taxei de stat și taxei de timbru Î.S. „Poșta Moldovei”.

Pentru acest motiv instanța va dispune încasarea în beneficiul statului din contul S.R.L. „Caveral&Co” a sumei de 10 388 lei cu titlu de taxă de stat și 200 lei cu titlu de taxă de timbru de care a fost scutit reclamantul la depunerea cererii de chemare în judecată.

În conformitate cu prevederile art. 236, art. 238-241, art. 362 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța de judecată

h o t ă r ă ș t e:

Se admite parțial acțiunea depusă de către Întreprinderea de Stat „Poșta Moldovei” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Caveral & Co” cu privire la încasarea datoriei, a penalităților de întârziere și a cheltuielilor de judecată, evacuarea bunurilor pârâtului și obligarea la plata chiriei, a penalităților de întârziere până la data restituirii efective a bunului închiriat.

Se încasează de la Societatea cu Răspundere Limitată „Caveral & Co” în beneficiul Întreprinderii de Stat „Poșta Moldovei” suma de 327 915,09 (trei sute douăzeci și șapte mii nouă sute cincisprezece 09 bani) de lei cu titlu de datorie la plata chiriei în baza contractului de locațiune nr. 3846/1/2023 din 20 ianuarie 2023, suma de 759 064,55 (șapte sute cincizeci și nouă mii șaizeci și patru 55 bani) de lei cu titlu de penalitate de întîrziere, suma de 1758,01 (o mie șapte sute cinzeci și opt 01 bani) lei cu titlu de cheltuieli de transport, proporțional părții admise din acțiune.

Se evacuează Societatea cu Răspundere Limitată „Caveral & Co” și bunurile acesteia din încăperile nelocuibile cu suprafața de 55,5 m.p., 37,4 m.p. și 7,9 m.p. din bunul imobil nr. cadastral 1701114.171.01, amplasat în mun. Cahul, str. Prospectul Republicii, nr. 17 închiriat în baza contractului de locațiune nr.

3846/1/2023 din 20 ianuarie 2023 cu restituirea bunului Întreprinderii de Stat „Poșta Moldovei”.

Se încasează de la Societatea cu Răspundere Limitată „Caveral & Co” în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 10 388 (zece mii trei sute optzeci și opt) lei și în beneficiul Judecătoriei Cahul taxa de timbru în mărime de 200 (două sute) de lei.

În rest, acțiunea se respinge ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Sud în termen de 30 zile, de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Cahul, sediul Central.

Preşedintele şedinţei,
judecător Natalia Pasat