Dosarul nr. 2-21153984-12-2c-19102021 (2c-2982/21)

H O T Ă R Î R E
în numele Legii

05 noiembrie 2024 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul centru)
Instanţa compusă din:
preşedintele şedinţei, judecătorul Brăgaru Alina
grefieri Beschieru Maria-Marcelina, Ursu Maria
cu participarea reprezentantului reclamantei, avocatul Onei-Cupcenco Vladlena și reprezentantul pîrîtei, avocatul Barașianț Mariana,

a examinat în şedinţa de judecată publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de S.R.L.”Martas” împotriva S.R.L.”Narînește a” cu privire la încasarea datoriei rezultate din contractul de locațiune și cheltuielilor de judecată și acțiunea reconvențională depusă de S.R.L.”Narînește a” împotriva S.R.L.”Martas” privind constatarea nulității absolute a contractului de locațiune și încasarea cheltuielilor de judecată şi,

*****

a c o n s t a t a t :

I. Argumentele participanților la proces

1. La data de 18 octombrie 2021, S.R.L.”Martas” a înaintat în instanță de judecată cererea de chemare în judecată împotriva S.R.L. ”Narînești” prin care a solicitat încasarea datoriei rezultate din contractul de locațiune în mărime de 74 754,49 lei și cheltuielilor de judecată formate din taxa de stat în mărime de 2 242,63 lei și cheltuielilor pentru asistență juridică în mărime de 2 500,00 lei.
2. Prin Încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 03 noiembrie 2021 s-a acceptat în procedura cererilor cu valoare redusă cererea de chemare în judecată înaintată de S.R.L. ”Martas” către S.R.L. ”Narînești” privind încasarea datoriei și cheltuielilor de judecată.
3. Prin referința depusă la data de 01.12.2021, pârâtul S.R.L. ”Narînești” a solicitat examinarea cauzei civile în procedură generală, în ședință de judecată publică.
4. Astfel prin Încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 02 decembrie 2021 s-a dispus examinarea cererii cu valoare redusă depusă de S.R.L. ”Martas” către S.R.L. ”Narînești” privind încasarea datoriei și cheltuielilor de judecată, în procedură contencioasă, în ordine generală.
5. La data de 01 februarie 2024, S.R.L. ”Martas” a depus cererea de chemare în judecată concretizată, prin care a solicitat încasarea din contul pârâtei S.R.L. ”Narînești” a datoriei rezultate din contractul de locațiune în mărime de 142 556,90 lei și cheltuielilor de judecată formate din taxa de stat în mărime 4 827,63 lei și cheltuielilor pentru asistență juridică. Totodată S.R.L. ”Martas” a solicitat aplicarea măsurilor de asigurare a hotrăârii pentru suma adjudecată.
6. În motivarea cererii de chemare în judecată concretizată reclamanta S.R.L. ”Martas” a indicat că la data de 15.10.2016 între S.R.L. ”Martas”, în calitate de locator și S.R.L. ”Narînești” în calitate de locatar a fost încheiat contractul de locațiune nr. 7 din 15.10.2016.
7. Conform pct. 1.1 și 1.2 al contractului de locațiune nr. 7 din 15.10.2016, locațiunea a fost instituită asupra bunului imobil – spațiul nelocativ, pavililon – cafenea cu suprafața de 200 m ^{2}, situat în mun. Chișinău, str. Onisifor Ghibu, nr. 5/1.
8. În conformitate cu prevederile pct. 1.1, 1.2 , locatorul S.R.L. ”Martas” s-a obligat să transmită locatarului S.R.L. ”Narînești” în folosință temporară încăperea (în continuare Obiect – spațiu nelocativ, pavililon – cafenea cu suprafața de 200 m ^{2}, situat în mun. Chișinău, str. Onisifor Ghibu, nr. 5/1), iar locatarul s-a obligat să primească în locațiune obiectul și să achite pentru bunul închiriat locațiunea în condițiile contractului Capitolul 3.
9. S.R.L. ”Martas” menționează că dispune de un drept de posesie și folosință asupra

bunului imobil în cauză conform Deciziei Primăriei nr. 9/6-3 din 27.04.2000 și Procesul verbal de recepție nr. 217 din 11.01.2001, drept înregistrat și la ASP, Departamentul Cadastru.

10. Precizează că în pct. 3.2, 3.3 părțile contractului de locațiune au indicat că suma totală a locațiunii pentru o lună se calculează până la luna a 6 și constituie 10 000,00 lei, inclusiv TVA 20 %, după luna a 6 plata locațiunii pentru o lună constituie 12 000,00 lei, inclusiv TVA. Locatarul este obligat să achite plățile de chirie nu mai târziu de data de 25 a fiecărei luni succesive.
11. La caz menționează că obligațiile de plată privind locațiunea spațiului nelocativ, pavilion – cafenea, cu suprafața de 200 m ^{2}, situat în mun. Chișinău, str. Onisifor Ghibu, 5/1, care constituie obiectul contractului de locațiune nr. 7 din 15.10.2016, au fost încălcate de S.R.L. ”Narînești”. La data de 01.02.2024 datoria pârâtului față de reclamant constituie 142 556,90 lei. Actul de verificare atestă că pe întreaga perioadă a locațiunii, pârâtul S.R.L. ”Narînești” a efectuat plățile pentru locațiune cu întârziere. Prin nerespectarea obligațiilor de plată S.R.L. ”Narînești” a format o datorie pentru locațiune în mărime de 142 556,90 lei.
12. În scopul soluționării litigiului pe cale amabilă reclamantul a expediat la adresa de e-mail a administratorului, cât și prin aplicația viber reclamația din 26.05.2020, solicitând stingerea datoriei pentru locațiune, formată până la data de 31.05.2020. Reclamația a fost recepționată de pârât, fapt confirmat de administratorul S.R.L. ”Narînești”, în plângerea sa din 02.09.2020 adresată Procurorului General al R.M. unde a declarat că ”în luna iunie 2020 am recepționat somația din partea avocatului companiei S.R.L. ”Martas”, prin care se invocă o oarecare datorie”.
13. S.R.L. ”Martas” a menționat că la data de 07.08.2020 pentru soluționarea suplimentară pe cale extrajudiciară a chestiunii privind achitarea datoriei, pe str. *****, reprezentanții pârâtului și reclamantului au purtat o discuție cu privire la rezoluțiunea contractului, datoria pentru locațiune a pârâtului, fapt conformat prin procesul – verbal privind constatarea faptului nr. 073c-12/2020 din 07.08.2020, emis de executorul judecătoresc, Ciuchitu Radu.
14. Precizează că S.R.L. ”Narînești” nu a dat curs solicitărilor, motiv din care procedura prealabilă s-a soldat cu eșec.
15. În drept reclamantul și-a întemeiat acțiunea în baza prevederilor art. 8, 9, 10, 11, 512, 513, 514, 666, 875 Cod civil al RM (redacția 2002), art. art. 9, 10, 11, 774, 901, 912, 775, 776, 858, 992, 1251, 22, 906 Cod civil al RM (redacția 01.03.2019), art. 7, 8, 33, 33 ^{1}, 38, 80, 81, 82, 83, 84, 90, 94, 96, 166, 167, 206, 258 CPC al R.M.
16. La data de 01.12.2021, pârâtul S.R.L. ”Narînești” a depus referința asupra cererii de chemare în judecată, în temeiul art. 186 CPC, prin care a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată. (f.d. 48-53, vol. I)
17. La data de 03 aprilie 2023 prin încheiere protocolară s-a dispus punerea pe rol a cererii

reconvenționale depuse de S.R.L. ”Narînești” împotriva S.R.L. ”Martas”, prin care solicită constarea nulității absolute a contractului de locațiune nr. 7 din 15.10.2016 încheiat între S.R.L. ”Martas” și S.R.L. ”Narînești” și încasarea cheltuielilor de judecată.

18. Reclamanta în acțiunea reconvențională, S.R.L. ”Narînești” a menționat că la data de 15.10.2016 între companiile SRL ’’Narînești” și SRL ’’Martas” a fost încheiat contract de locațiune nr. 7, prin care companiei SRL ’’Narînești” a fost transmis în locațiune imobil (pavilion - cafe) cu suprafața de 200 m.p., număr cadastral *****, amplasat pe str. Onisifor Ghibu 5/1 mun. Chișinău pe un termen de 60 luni (5 ani) contra chiriei de 12 000 lei lunar.
19. S.R.L. ”Narînești” precizează că că inițial a fost transmis în locațiune doar pavilion de aproximativ 70 m.p., iar terasa de vară a fost confecționată de SRL ’’Narînești” din sursele financiare proprii. În contractul respectiv (pct. 1.1., 1.4.) este indicat clar că imobilul respectiv este proprietate S.R.L. ”Martas” și nu este grevat/ nici o persoană terță nu are drepturi asupra acestui imobil. Până la un moment dat, SRL ’’Narînești” nu a avut motive de a suspecta că cele indicate în contract nu ar corespunde adevărului.
20. După încheierea contractului administratorului S.R.L. ”Martas” dlui Cernenchi Mihail a fost transmis avansul în suma de 10 000,00 lei, iar ulterior toate achitările au fost efectuate prin transfer bancar. Astfel, în perioada 2016-2020 pentru locațiune prin transfer bancar a fost achitată suma de 491 146,61 lei.
21. În anul 2020 S.R.L. ’’Narînești” a aflat că în realitate bunul imobil nu aparține cu drept de proprietate companiei S.R.L. ”Martas”. Proprietar al imobilului în Registrul de Stat al bunurilor imobile este înregistrată Republica Moldova, iar proprietar al terenului - municipiul Chișinău. În capitolul III al Registrului este menționat că S.R.L. ”Martas” are doar dreptul de folosința, contractul de arenda fiind expirat în anul 2017.
22. Conform Răspunsului nr. 09-11/04-0136 din 08.02.2022 al Direcției Generale Economie, Comerț și Turism, pe lângă Primarul General al mun. Chișinău, nu există nici un contract de locațiune/ comodat pe încăperi nelocative încheiat cu S.R.L. ”Martas”.
23. Rezultă că reprezentanții companiei S.R.L. ”Martas” au indus în eroare compania S.R.L. ”Narînești” referitor la elementul esențial al bunului oferit în chirie și au prezentat faptul fals ca unul adevărat – S.R.L. ”Martas” nu este în realitate proprietarul bunului imobil oferit în chirie cu propunerea de ulterioară răscumpărare.
24. Or, anume în baza promisiunii S.R.L. ”Martas” de a vinde bunul imobil respectiv companiei S.R.L. ”Narînești”, ultima a investit în reparația bunului suma de 62 690,40 lei.
25. Astfel S.R.L. ”Narînești” consideră că Contractul de locațiune nr. 7 din 15.10.2016 este lovit de nulitate absolută.
26. S.R.L. ”Narînești” a indicat că prin Ordonanța de începere urmăririi penale din

25.01.2021 se constată că S.R.L. ”Martas” nu este proprietarul bunului imobil transmis în locațiune: ”în temeiul contractului de arendă nr. 5947/2012 din 5 noiembrie 2012, încheiat între Primăria mun. Chișinău, în calitate de proprietar, și F.P.C. ’’Martas” SRL, în calitate de arendaș, în baza Deciziei Consiliului Municipal Chișinău nr. 6/25-42 din 25 octombrie 2012, F.P.C. ’’Martas” i s-a transmis în arenda lotul de pământ cu nr. cadastral 0100512.178, cu suprafața de 0,02 ha, amplasat în mun. Chișinău, str. Onisifor Ghibu 5/1, cu destinația lotului *'"pentru exploatarea magazinului cu terasă de vară, provizoriu, fără drept de privatizare"",* pe un termen de 5 ani, care expiră la 5 noiembrie 2017, contract de a fost trecut în registrul cadastral al deținătorilor de terenuri la nr. 4147 din 5 noiembrie 2012. Potrivit contractului menționat, arendașul în conformitate cu pct. 3.2.5., era obligat *'"să nu dea fără autorizația proprietarului terenului de pământ arendat altor persoane fizice sau juridice, inclusiv pe bază de subarendă'"* Ulterior, la data de 15 octombrie 2016, persoana care gestionează organizația comercială F.P.C. ’’Martas” SRL, căreia i s-a acordat, permanent, prin numire, anumite drepturi și obligații în vederea exercitării funcțiilor sau acțiunilor organizatorice-economice ale organizației comerciale, în conformitate cu prevederile art. 124 Cod Penal, exercitând un drept presupus, în mod arbitrar și prin încălcarea ordinii stabilite, a încheiat cu reprezentantul ’’Narînești” SRL, Narine Arutyunyan, contractul de arendă (locațiune) nr. 7. Potrivit clauzelor contractuale, administratorul F.P.C. ’’Martas” SRL, Cernenchi Mihail, arogându-și calitate de proprietar al bunului imobil cu nr. 0100512.178, cu suprafața de 0,02 ha, amplasat în mun. Chișinău, str. Onisifor Ghibu 5/1, s-a obligat să transmită bunul imobil în folosința temporară către ’’Narînești” SRL și a încasat chiria pentru bun, până la 5 noiembrie 2017, contrar prevederilor contractului de arendă nr. 5947/2012 din 5 noiembrie 2012 încheiat cu Primăria mun. Chișinău, și până la 30 septembrie 2019, după expirarea termenului acestui contract și în lipsa unui temei legal”.

27. În drept reclamantul în acțiunea reconvențională S.R.L. ”Narînești” și-a întemeiat cererea în baza prevederilor art. 11, 315, 328, 334, 220, 878 Cod civil (redacția 2002) și art. 1254 Cod civil (redacția 01.03.2019), art. 176, 177 CPC.
28. La data de 01.02.2024, S.R.L. ”Martas” a depus referință asupra acțiunii reconvenționale prin care a solicitat respingerea cererii reconvenționale depuse de S.R.L. ”Narînești” împotriva S.R.L. ”Martas” privind constarea nulității absolute a contractului de locațiune și cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată.
29. În ședință de judecată, reprezentantul reclamantei/pârâtei, S.R.L. ”Martas”, avocatul Onei – Cupcenco Vladlena a susținut cererea de chemare în judecată concretizată și a solicitat admiterea integrală a acesteia. Totodată avocatul Onei – Cupcenco Vladlena nu a recunoscut cererea reconvențională, solicitând respingerea ei ca neîntemeiată.
30. Reprezentantul pârâtului/reclamantului, avocatul Barașianț Mariana în ședință de judecată a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată, ca neîntemeiată și

admiterea cererii reconvenționale depusă de S.R.L. ”Narînești”.

31. În ședința de judecată din 29 iulie 2024 a fost audiată în calitate de martor, *****. Martorul a declarat că a fost angajată la S.R.L. ”Martas” în calitate de administrator în perioada 2002 – 2010, până la data semnatarii contractului de locațiune obiect al litigiului. Despre procedura de negociere și semnare a contractului între S.R.L. ”Martas” și S.R.L. ”Narînești” a comunicat că contractul inițial a fost emis în limba română, fiind expediat pe adresa de e-mail a d-nei Narîne. D-ei a spus că nu cunoaște limba de stat și a solicitat ca contractul să fie întocmit în limba rusă. S.R.L. ”Martas” i-a comunicat că nu cunoaște limba rusă atât de bine pentru ca să-l întocmească. D-ei s-a oferit să-l întocmească. S-a semnat contractul întocmit în limba rusă, întocmit de ea și expediat de pe adresa contabilului. Negocierea contractului a avut loc în perioada august – octombrie 2016. D-na Narîne a solicitat ca S.R.L. ”Martas” să îi expediem toate actele pentru ca ca pe parcurs aceasta să își perfecteze autorizația de funcționare. Către S.R.L. ”Narînești” s-a prezentat proces – verbal de recepție finală, autorizație de construcție, contractul de arendă funciară a terenului, extrasul companiei, certificatul de fondare a companiei. S.R.L. ”Narînești” a obținut autorizația de funcționare și au început activitatea în spațiul dat. Se efectuau plăți pentru chirie de către S.R.L. ”Narînești”. Toate plățile se efectuau prin virament, prin cont bancar în fiecare lună. În urma acestor plăți se eliberau facturi fiscale. Compania S.R.L. ”Martas” este plătitor de TVA, astfel se eliberau facturi cu TVA inclus. Toate plățile se înregistrau la Serviciul Fiscal de Stat. D-na a început să activeze în anul 2016. În primul an, până în 2017, la d-ei a fost totul bine, cu achitările cu tot. Din 2017 d-ei a început să întâmpine probleme, întârzia cu plata. Până la COVID, d-ei solicita reducerea care erau indicate în facturi, deoarece menționa că are probleme, întârzia cu plata. S.R.L. ”Martas” a intrat în situație. Din toamna anului 2020, d-ei nu ieșirea la legătură, nu dorea să achite energia electrică, apa, adică ceea ce consuma, ne mai vorbind de arendă. Din această cauză administratorul S.R.L. ”Martas”, a încercat să discute cu d-ei în martie 2021. D-ei comunica că este foarte supărată că ea nu a consumat nimic, nu are de ce să achite, motiv din care s-a decis rezilierea contractului. Toate datoriile pe apă, energie au fost achitate de S.R.L. ”Martas”. La moment S.R.L. ”Martas” nu are datorii față de FISC sau alți prestatori de servicii. De la momentul semnării contractului până la moment S.R.L. ”Martas” nu a avut nici o interdicție să dea în sublocațiune bunul imobil, încăperea. Nu cunosc cum s-a eliberat autorizația de funcționare a S.R.L. ”Narînești”. Poate să comunice doar că d-ei a solicitat să-i prezinte ceea ce are nevoie. Alte detalii referitoare la eliberarea autorizației de funcționare a S.RL. ”Narînești”, nu cunoaște. Nu a putut răspunde la moment dacă facturile fiscale eliberate de S.R.L. ”Martas” începând 01.10.2019, au fost semnate. ***** a comunicat că din câte cunoaște la un moment dat Narîne nu mai dorea să semneze facturile fiscale. Facturile fiscale au fost semnate de S.R.L. ”Martas”, atunci când au fost eliberate. Facturile fiscale se

transmiteau către S.R.L. ”Narînești” prin ridicare personală de la S.R.L. ”Martas”. D-ei și dl Artac, concubinul d-nei Narîne, erau informați telefonic că urmează să se prezinte pentru a ridica facturile fiscale. Dl avocat Prutean Lilian, a fost antrenat în calitate de avocat pentru a reprezenta interesele S.R.L. ”Martas”, astfel d-lui a expediat către S.R.L. ”Narînești” somație cu privire la achitarea datoriilor.

II. Aprecierea instanței de judecată.

32. Ascultând explicațiile părților, studiind materialele cauzei, analizând temeiurile invocate, bazându-se pe cercetarea completă și nepărtinitoare a tuturor probelor propuse spre administrare în cadrul cercetării judiciare, instanța de judecată relevă următoarele.
33. În conformitate cu art. 118 alin.(1), (3) din Codul de procedură civilă al RM, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii sânt 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.
34. Conform art. 121 din Codul de procedură civilă al RM, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului, iar art. 122 prevede că, circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune 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.
35. Potrivit art. 130 alin.(1) Cod de procedură civilă al RM, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.
36. În conformitate cu art. 239 Cod de Procedură Civilă al RM hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată.
37. Hotărârea întemeiată se bazează pe dovezile ce corespund cu cerințele despre pertinența lor, adică care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.
38. În conformitate cu art. 240 alin. (1),(3) Cod de Procedură Civilă al RM, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea

acţiunii. Instanţa judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

39. În ședință de judecată s-a stabilit că la data de 15 octombrie 2016, S.R.L. ”Martas” în calitate de locator și S.R.L. ”Narînești”, în calitate de locatar s-a încheiat contractul de locațiune nr. 7.
40. Potrivit pct. 1.1 al contractului de locațiune nr. 7, S.R.L. ”Martas” s-a obligat să pună la dispoziția S.R.L. ”Narînești” pentru utilizare temporară a spațiului, (denumit în continuare ”Obiectul”), iar S.R.L. ”Narînești” s-a obligat să accepte obiectul spre închiriere și să achite plata de locațiune. Obiectul aparține S.R.L. ”Martas” cu drept de proprietate, certificat de proprietate, proces – verbal de recepție finală din 11 ianuarie 2001, nr. 217.
41. La pct. 1.2 al contractului părțile au determinat că obiectul caracteristicile obiectului imobiliar, pavilon – cafenea cu terasă de vară cu suprafața totală de *****, situat pe adresa mun. Chișinău, *****, număr cadastral ***** din *****, asigurat cu electrică, consumul de energie alocat este până la 10 kw.
42. La pct. 1.4 al Contractului părțile contractuale au stabilit că ”la momentul încheierii Contractului asupra Obiectului nu sunt careva grevări sau alte sarcini din partea terților, în afară de cele cunoscute de Locatar. Locatarul este cunoscut cu toate limitările (grevările) aplicate asupra Obiectului. ”
43. La capitolul 3 al Contractului de locațiune nr. 7 din 15.10.2016, părțile au stabilit plățile efectuate conform contractului. Astfel la pct. 3.1 – 3.4, părțile contractante au stabilit că ”Calcularea plății de locațiune are loc în lei din momentul semnării contractului. În cazul modificării factorilor care solicită modificarea plății de locațiune, părților vor duce tratative pentru a conveni asupra plății lunare suplimentare. Suma totală de chirie pentru o lună se calculează până la luna a 6 – a și constituie 10 000 (zece mii) lei, inclusiv TVA 20 %, după luna a 6 – a plata totală de chirie constituie 12 000 (doisprezece) lei, inclusiv TVA 20 %. Locatarul este obligat să achite plățile de chirie nu mai târziu de data de 25 a fiecărei luni succesive. Plata pentru serviciile prestate (evacuarea deșeurilor, energie electrică, gaz, apă și canalizare, telefon, pază) se achită în baza facturilor emise de Locator timp de 5 zile bancare de la recepționarea facturii. ”
44. Termenul contractului de locațiune nr. 7 din 15.10.2016 este de 60 (șaizeci) de luni, conform pct. 5.2 și a intrat în vigoare în momentul semnării potrivit pct. 5.1.
45. Reieșind din art. 776 Cod Civil, conform căruia obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii iar conform art. 992 alin. (1) Cod Civil Contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.
46. Reieșind din 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 folosință şi posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.

47. Instanța de judecată remarcă că în temeiul contractului de locațiune nr. 7 din 15 octombrie 2016, între S.R.L. ”Martas” și S.R.L. ”Narînești” s-a instituit un raport juridic obligațional, astfel încât locatorul i-a transmis în locațiune bunul imobil cu nr. cadastral *****, pavilion – cafenea cu terasă de vară cu suprafața totală de *****, situat în mun. Chișinău, *****, iar S.R.L. ”Narînești” a primit bunul imobil în folosință și s-a obligat să achite plata pentru chirie și serviciile prestate (evacuare deșeurilor, energie electrică, gaz, apă, canalizare, telefon, pază).
48. Reieșind din înscrisurile cauzei, S.R.L. ”Martas” și-a executat obligația de transmitere în posesie a încăperii obiect material al contractului de locațiune, pe când pârâta nu și-a executat obligația de achitare a plății pentru chirie și serviciile prestate fapt ce atestă că acțiunea formulată este întemeiată.
49. Instanța de judecată respinge ca neîntemeiat argumentul pârâtei conform căruia, pe baza facturilor fiscale, s-ar fi constituit raportul juridic obligațional. În realitate, acest raport nu este dovedit prin facturi, având în vedere că acestea nu sunt semnate de către reclamant și de către pârât. Totuși, instanța subliniază că raportul juridic obligațional între S.R.L. „Martas” și S.R.L. „Narînești” a luat naștere în baza unui contract de locațiune, iar facturile fiscale emise au avut scopul de a documenta îndeplinirea obligațiilor de plată ale locatarului, nu de a crea raportul juridic în sine.
50. Conform legislației civile, un raport juridic obligațional se constituie de obicei printr-un acord între părți sau printr-un contract. În acest caz, instanța evidențiază faptul că raportul obligațional a izvorât dintr-un contract de locațiune, iar nu din emiterea unor facturi fiscale, care doar reflectă executarea obligațiilor ce derivă din acest contract.
51. Facturile fiscale nu au fost emise pentru a constitui raportul obligațional, ci pentru a documenta obligațiile de plată ale locatarului, respectiv S.R.L. „Narînești”. Aceste facturi sunt dovezi ale tranzacțiilor efectuate și ale sumelor datorate, dar nu sunt suficiente pentru a demonstra în mod autonom existența unui raport juridic între părți.
52. Lipsa semnăturilor atât ale reclamantului cât și ale pârâtului pe facturi nu poate fi considerat un element decisiv în constituirea raportului juridic. Semnăturile ar fi necesare doar pentru a valida anumite acte de voință, însă în cazul unui contract de locațiune valabil, chiar și în absența semnăturilor pe facturi, alte dovezi pot demonstra existența raportului juridic obligațional, cum ar fi contractul în sine și plățile efectuate.
53. Instanța de judecată constată că prin actele de verificare privind decontările reciproce, (f.d. 233 -235, vol. I), se atestă datoria rezultată din contractul de locațiune nr. 7 din 15.10.2016, astfel încât S.R.L. ”Narînești”, la data de 31.01.2024 a înregistrat o datorie formată în perioada 01.01.2016 – 21.08.2020, în mărime de 142 556,96 lei.
54. Instanța de judecată atestă că S.R.L. ”Narînești” urmează să achite în beneficiul

reclamantei S.R.L. ”Martas” datoria rezultată din contractul de locațiune nr. 7 din 15.10.2016, în mărime de 142 556,96 lei.

55. 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.
56. În conformitate cu art. 94 al. (1) CPC, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea 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.
57. Potrivit art. 96 alin. (1), (1^1) 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. Cheltuielile menţionate la alin. (1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.
58. Suplimentar, instanța de judecată remarcă că, la depunerea acțiunii și acțiunii concretizate, S.R.L. ”Martas” a achitat taxa de stat în mărime totală de 4 827,63 lei, fapt confirmat prin chitanța de plată a nr. 249031318 din 18.10.2021 (f.d. 5, vol. I) și ordinul de încasarea a numerarului nr. 23028362 din 30.01.2024 (f.d. 223, vol. I), achitând și taxa de timbru pentru depunerea acțiunii concretizate la data de 30.01.2024, în mărime de 200,00 lei, fapt confirmat prin ordinul de încasare a numerarului nr. 23028363.
59. Instanța de judecată ținând cont de admiterea pretenției principale formulate în cererea de chemare în judecată de S.R.L. ”Martas” va dispune încasarea din contul pârâtei în beneficiul reclamantei a cheltuielilor de judecată formate din taxa de stat în mărime de 4 827,63 lei, taxa de timbru în mărime de 200,00 lei.
60. Cât privește cheltuielile pentru asistență juridică, instanța de judecată constată că reclamanta S.R.L. ”Martas” pe parcursul examinării cauzei a fost reprezentată de avocatul Prutean Lilian în temeiul mandatului seria MA nr. 1091059 din 18.10.2021, avocatul Onei – Cupcenco Vladlena în baza mandatului seria MA nr. 1943138 din 30.10.2023 și avocatul Mardari Valentin în temeiul mandatului seria MA nr. 1792973 din 26.07.2024.
61. Instanța de judecată constată pentru prestarea serviciilor de asistență juridică reclamanta S.R.L. ”Martas” a achitat 20 000,00 lei, BAA ”Ami și Parneterii”, fapt confirmat prin bonurile de plată seria PL nr. 250893 din 23.04.2024 și seria PL nr. 250897 din 25.01.2024. (f.d. 109, 110, vol II)
62. Cheltuielile suportate de reclamantă pentru asistență juridică sunt reale, necesare şi rezonabile, ținând cont de obiectul litigiului, complexitatea cauzei, reprezentarea în proces, participarea în ședință de judecată și munca depusă pentru apărarea intereselor reclamantului.

63. Astfel instanța de judecată va dispune compensarea cheltuielilor pentru asistență juridică suportate de reclamantă din contul pârâtei S.R.L. ”Narînești”, în mărime de 20 000,00 lei.
64. Instanța de judecată constată că reclamanta S.R.L. ”Martas” prin cererea de concretizare formulată a solicitat asigurarea executării hotărârii.
65. Instanța de judecată reține că potrivit art. 258 CPC, ”Concomitent cu pronunțarea unei hotărâri privind adjudecarea unor sume de bani, a unor bunuri sau a contravalorii lor, instanța, la cererea părții interesate, depusă cel tîrziu în timpul pledoariilor, este în drept să dispună în dispozitivul hotărîrii aplicarea măsurilor de asigurare, potrivit prevederilor capitolului XIII.”
66. În conformitate cu art. În conformitate cu art. 174 CPC, la cererea participanților la proces, judecătorul sau instanța poate lua măsuri de asigurare a acțiunii. Asigurarea se admite în orice fază a procesului până la etapa în care hotărârea judecătorească devine definitivă, în cazul în care neaplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii ar face imposibilă executarea hotărârii judecătorești.
67. Conform art. 175 alin.(1) CPC, în vederea asigurării acțiunii, judecătorul sau instanța este în drept: a) să pună sechestru pe bunurile sau pe sumele de bani ale pîrîtului, inclusiv pe cele care se află la alte persoane; a[1]) să noteze acţiunea, în registrele de publicitate prevăzute de lege, în raport cu drepturile pîrîtului; b) să interzică pîrîtului săvîrşirea unor anumite acte; c) să interzică altor persoane săvîrşirea unor anumite acte în privinţa obiectului în litigiu, inclusiv transmiterea de bunuri către pîrît sau îndeplinirea unor alte obligaţii faţă de el; d) să suspende vînzarea bunurilor sechestrate în cazul intentării unei acţiuni de ridicare a sechestrului de pe ele (radierea din actul de inventar); e) să suspende urmărirea, întemeiată pe un document executoriu, contestat de către debitor pe cale judiciară.
68. Potrivit alin.(2) al aceluiași articol, judecătorul sau instanța poate aplica, după caz, și alte măsuri de asigurare a acțiunii care să corespundă scopurilor specificate la art.174. Pot fi admise concomitent mai multe măsuri de asigurare a acțiunii dacă valoarea bunurilor sechestrate nu depășește valoarea acțiunii.
69. Instanța de judecată reiterează, că aderând la CEDO, Republica Moldova şi-a asumat obligaţia de a garanta protejarea drepturilor şi a libertăţilor proclamate de CEDO ale tuturor persoanelor aflate sub jurisdicţia sa. Din prevederile Constituţiei Republicii Moldova (art.4 alin.2), precum şi din hotărîrea Curţii Constituţionale nr.55 din 14 octombrie 1999 "Privind interpretarea unor prevederi ale art. 4 din Constituţia Republicii Moldova" rezultă că CEDO constituie o parte integrantă a sistemului legal intern şi respectiv urmează a fi aplicată direct ca oricare altă lege a Republicii Moldova, cu prioritatea firească a tratatului internaţional.
70. La fel, instanța relevă faptul că în jurisprudența sa, CEDO a consacrat principiul "dreptului la executare", rezultat din art.6 care consfinţeşte dreptul la un proces

echitabil şi dreptul de acces la un tribunal, or în jurisprudenţa sa constantă expusă inclusiv în cauza Hornsby contra Greciei, 19.03.1997, Curtea a menţionat că drepturile în faţa judecătorului şi implicit în faţa instanţei de judecată nu se rezumă doar la dreptul de a obţine o hotărîre judecătorească conformă art.6 (1), care ar rămîne iluzorie dacă nu ar fi însoţită de posibilitatea pentru cel care a obţinut-o de a obţine şi executarea acesteia. Dreptul la un tribunal devine neînsemnat dacă ordinea juridică internă a unui stat contractant ar permite ca o decizie judiciară definitivă şi obligatorie să rămînă inoperantă în detrimentul unei părţi, Curtea concluzionând că dreptul la executarea unei decizii judiciare, emisă de orice jurisdicţie, face parte integrantă din dreptul de acces la un tribunal (*Golder contra Marii Britanii, Pasteli contra Moldovei)*.

71. Instanța de judecată reieșind din faptul admiterii integrale a acțiunii formulate de S.R.L. ”Martas”, va admite cererea formulată de reprezentantul S.R.L. ”Martas”, avocatul Onei – Cupcenco privind asigurarea executării hotărârii și va aplica sechestru sechestru pe bunurile mobile și imobile, inclusiv mijloacele bănești ce aparțin pîrîtei S.R.L.”Narînești”, IDNO 1016600026390 în limita valorii acțiunii admise în mărime de **142 556,90 lei** (o sută patruzeci și două mii cinci sute cincizeci și șase lei și 90 bani).
72. Instanța de judecată consideră că acțiunea reconvențională formulată de S.R.L. „Narînești” împotriva S.R.L. „Martas” privind constatarea nulității absolute a contractului de locațiune și solicitarea încasării cheltuielilor de judecată este neîntemeiată și o respinge, având în vedere următoarele considerente.
73. În conformitate cu art. 216 alin. (1) Cod civil(în redacția 2002), actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).
74. Potrivit art. 217 alin. (1) – (2) Cod civil (în redacția 2002), nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată o invocă din oficiu. Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părţi a actului lovit de nulitate.
75. În conformitate cu art. 220 alin. (1) – (3) Cod civil, (în redacția 2002), actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sînt nule dacă legea nu prevede altfel Actul juridic sau clauza care contravin ordinii publice sau bunelor moravuri sînt nule. Nulitatea clauzei nu atrage nulitatea întregului act juridic dacă se poate presupune că acesta ar fi fost încheiat şi în lipsa clauzei declarate nulă.
76. În conformitate cu art. 878 alin. (1) – (5) Cod civil, (în redacția 2002), ”Locatorul este obligat să predea locatarului bunul în starea corespunzătoare, conform destinaţiei convenite prin contract, şi să menţină bunul în această stare pe durata locaţiunii. Bunul dat de locator trebuie să fie liber de orice viciu material sau juridic. Bunul este considerat liber de orice viciu material cînd are caracteristicile convenite. Bunul este liber de vicii materiale în cazul în care poate fi folosit conform destinaţiei stabilite în contract, dacă nu s-a convenit asupra unor anumite caracteristici, sau conform

destinaţiei obişnuite a unor asemenea bunuri dacă nu s-a convenit asupra folosinţei Bunul este considerat liber de orice viciu juridic dacă nici un terţ nu poate valorifica drepturi asupra acestui bun în perioada pentru care a fost încheiat contractul. Înainte de a-şi valorifica drepturile, locatarul trebuie să-l informeze pe locator despre viciile bunului depistate.

77. Instanța de judecată constată că la data de 15.10.2015, S.R.L. ”Martas” în calitate de locator și S.R.L. ”Narînești” în calitate de locatar au încheiat contractul de locațiune nr. 7, potrivit căruia locatarul a primit în folosință temporară pentru o perioadă de 60 luni, bunul imobil cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, str. *****, pavilion – cafenea cu terasă de vară cu suprafața totală de *****.
78. În conformitate cu extrasul din registrul bunurilor imobile, terenul pentru construcție cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, ***** este proprietatea municipiului Chișinău, în temeiul Codului funciar nr. 828-XII din 25.12.1991, extrasul deținătorilor de teren nr. f/n din 20.12.2012, drept înregistrat la 07.02.2013 în registrul de publicitate.
79. Bunul imobil construcția comercială, prestarea serviciilor, cu nr. cadastral *****, situat în mun. Chișinău, ***** este proprietatea Republicii Moldova, în temeiul Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998.
80. În subcapitolul III, grevarea drepturilor patrimoniale se atestă înregistrarea dreptului de folosință a F.P.C. ”Martas” S.R.L. la data de *****, asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, în temeiul deciziei Primăriei nr. 9/6-3 din 27.04.2000 și procesul verbal de recepție finală nr. 217 din 11.01.2001.
81. Instanța de judecată constată că prin contractatul de locațiune nr. 7 din 15.10.2016, F.C.P. ”Martas” S.R.L. a transmis în folosință construcția comercială, cu nr. cadastral *****, situată în mun. Chișinău, *****, a cărui proprietar este statul Republica Moldova și asupra căruia F.C.P. ”Martas” S.R.L. , deține dreptul de folosință a acestui bun în temeiul deciziei Primăriei nr. 9/6-3 din 27.04.2000 și procesul verbal de recepție finală nr. 217 din 11.01.2001, către locatorul S.R.L. ”Narînești”.
82. Instanța de judecată reține că, la data semnării contractului de locațiune nr. 7 din 15.10.2016, S.R.L. „Narînești” avea cunoștință despre dreptul de folosință al F.C.P. „Martas” S.R.L. asupra bunului imobil, precum și despre faptul că acesta se află în proprietatea statului. Aceasta se deduce din prevederile contractuale, în mod special din punctul 1.4, unde părțile au stipulat clar că „La momentul încheierii contractului asupra obiectului nu sunt grevări sau alte sarcini din partea terților, cu excepția celor cunoscute de locatar. Locatarul este la curent cu toate limitările (grevările) aplicate asupra obiectului.”
83. Clauza din contractul de locațiune indică faptul că locatarul, S.R.L. „Narînești”, a fost informat de existența dreptului de folosință al F.C.P. „Martas” asupra bunului, iar acest aspect era cunoscut și implicit acceptat la semnarea documentului.

84. De asemenea, prin menționarea expresă a limitărilor și sarcinilor ce ar putea fi aplicate asupra bunului, contractul subliniază faptul că locatarul era la curent cu posibilele grevări sau sarcini ce ar putea afecta utilizarea acestuia. Această informație era esențială pentru ca locatarul să își poată asuma responsabilitatea față de bunul închiriat.
85. Prin urmare, instanța subliniază că S.R.L. „Narînești” a semnat contractul în deplină cunoștință de cauză cu privire la condițiile privind bunul imobil, iar aceste aspecte sunt reflectate în mod clar în contractul încheiat între părți.
86. Mai mult decât atât, contractul de locațiune nr. 7 din 15.10.2016 a creat raportul juridic obligațional, prin care reclamantul a transferat dreptul de folosință asupra bunului imobil către S.R.L. „Narînești”, iar aceasta din urmă a acceptat să primească bunul în folosință, exercitându-și acest drept și efectuând plăți periodice ale chiriei. Aceste aspecte sunt confirmate prin actele de verificare a decontărilor reciproce, ordinele de plată prezentate de S.R.L. „Narînești” și procesul-verbal privind constatarea faptului nr. 073c-12/2020 din 07.08.2020, întocmit de executorul judecătoresc Ciuchitu Radu.
87. În asemenea circumstanțe instanța de judecată conchide că argumentele formulate în cererea reconvențională de către S.R.L. ”Narînești”, în scocul constatării nulității absolute a contractului de locațiune nr. 7 din 15.10.2015, sunt declarative și formale, neavând din un suport probator.
88. Totodată instanța reține următoarele că în corespundere cu prevederile art.6 alin.(1) din CEDO, orice persoană are dreptul la judecarea în mod echitabil, în mod public şi într-un termen rezonabil a cauzei sale, de către o instanță independentă şi imparțială, instituită de lege, care va hotărî, fie asupra încălcării drepturilor sale cu caracter civil, fie asupra temeiniciei oricărei acuzații în materie penală îndreptate împotriva sa.
89. În conformitate cu prevederile art. art. 238-241, 258 CPC al RM, instanţa de judecată,-

h o t ă r ă ş t e:

Se admite cererea de chemare în judecată înaintată de către S.R.L.”Martas” împotriva S.R.L.”Narînești” cu privire la încasarea datoriei rezultate din contractul de locațiune și cheltuielilor de judecată.

Se încasează de la S.R.L.”Narînești”, IDNO 1016600026390 în beneficiul S.R.L.”Martas” datoria rezultată din contractul de locațiune nr.7 din 15.10.2016 în mărime de **142 556,90 lei** (o sută patruzeci și două mii cinci sute cincizeci și șase lei și 90 bani) și cheltuieli de judecată formate din taxa de stat în mărime de **4 827,63 lei** (patru mii opt sute douăzeci și șapte lei și 63 bani), taxa de timbru în mărime de **200,00 lei** (două sute lei) și cheltuieli pentru asistență juridică în mărime de **20 000,00 lei** (douăzeci mii lei).

Se admite cererea reprezentantului reclamantului, avocatul Onei-Cupcenco Vladlena privind asigurarea executării hotărîrii.

Se aplică sechestru pe bunurile mobile și imobile, inclusiv mijloacele bănești ce aparțin pîrîtei S.R.L.”Narînești”, IDNO 1016600026390 în limita valorii acțiunii admise în mărime de **142 556,90 lei** (o sută patruzeci și două mii cinci sute cincizeci și șase lei și 90 bani).

Se respinge ca neîntemeiată acțiunea reconvențională depusă de S.R.L.”Narînești” împotriva S.R.L.”Martas” privind constatarea nulității absolute a contractului de locațiune și încasarea cheltuielilor de judecată.

Hotărîrea este cu drept de atac în ordine de apel la Curtea de Apel în Chişinău în termen de 30 zile din momentul pronunțării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul centru).

Preşedintele şedinţei
judecătorul **Brăgaru Alina**