Dosarul nr. 2 –573/24

Copie:

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

15.08.2024 mun. Hîncești

Judecătoria Hănceşti, sediul Central
Instanţa compusă din :
Judecătorul - Tamara Mereuţă

a examenat în procedura cererilor cu valoare redusă cauza civilă la cererea înaintată de Berdan Ivan *****împotriva SC ”Borvic-Con” privind încasarea sumei şi,

A C O N S T A T A T:

Pretențiile și argumentele reclamantului:

La data de 07 iunie 2024, în judecătoria Hîncești, sediul Central a fost înregistrată cererea de chemare în judecată depusă de avocatulModval Ion în interesele lui Berdan Ivan către SC “ Borvic-Con “ SRL cu privire la încasarea datoriei şi a cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii, reprezentantul reclamantului a indicat că la 01.08.2022 între Berdan Ivan, în calitate de „locator” şi SRL”Borvic- Con”, în calitate de „locatar” a fost încheiat Contractul de locaţiune (f/n), prin care locatorul a transmis în posesie şi folosinţă temporară spaţiile cu destinaţie comercială, cu suprafaţa de ***** din bunul imobil cu nr. cadastral:***** amplasat în *****. SRL ”Borvic-Con” urma a utiliza spaţiul dat în scop comercial-unitate de vînzare a materialelor de construcţie.

Relevă că, părţile contractante au stabilit termenul de locaţiune de 3 (trei) ani (potrivit pct.29.2 din Contract), mărimea plăţii locaţiunii fiind de 5 000 (cinci) mii lei lunar (pct.31.1 din Contract). Începînd cu 01.08.2022 pîrîtul a început activitatea economică în imobilul dat achitînd lunar preţul chiriei stabilite. Achitările chiriei se făceau cash, prin semnarea de către reclamant a actelor de evidenţă contabilă (act de achiziţie a serviciilor, etc.), acte care se păstrează la pîrît.

Invocă că, începînd cu luna mai 2023, din motive necunoscute pîrîtul a încetat achitarea plăţii chiriei, deşi îşi desfăşura activitatea economică în spaţiile închiriate, neinformînd în nici un mod reclamantul despre careva imposibilităţi de achitare sau solicitări privind rezoluţiune a contractului. Astfel, pîrîtul începînd cu 01.05.2023-31.05.2024 (total-13 luni) a înregistrat o datorie la plata chiriei în sumă totală de 65 00 lei (5000 lei/lunar *13 luni = 65 000).

Precizează că, reclamantul a avut mai multe încercări de a soluţiona amiabil cauza, purtînd discuţii telefonice cu administratorul SRL”Borvic-Con”, Pelihatîi Victor, iar la 29.02.2024 a expediat în adresa pîrîtului şi o reclamaţie prin care l-a notificat despre existenţa datoriei la plata chiriei şi achitarea benevolă a acesteia, care a rămas tară răspuns. Ulterior, la 23 mai 2024 reclamantul a expediat în adresa pîrîtului o nouă notificare prin care l-a informat repetat despre existenţa datoriei cît şi despre intenţia de rezoluţiune a contractului în temeiul art.921 şi art.1282 Cod civil, la care pîrîtul la fel nu a reacţionat.

Drept urmare, reclamantul a epuizat toate posibilităţile de soluţionare amiabilă a litigiului, fapt pentru care este nevoit sa se adreseze în instanţa de judecata pentru încasarea forţată a datoriei la plata chiriei în suma de 65 000 lei.

Solicită avocatul Modval Ion în interesele lui Berdan Ivan încasarea din contul SC “ Borvic-Con” SRL a sumei de 65 000,00 lei cu titlu de datorie la plata chiriei şi a cheltuielilor de judecată în sumă de 5500 lei.

Prin încheierea instanţei din 11 iunie 2024 prezenta cerere de chemare în judecată a fost acceptată spre examinare în procedura cererilor cu valoare redusă (f.d.23-24).

Prin scrisoarea din 12.06.2024, a fost expediată copia încheierii din11.06.2024 și actele corespunzătoare participanților la proces (f.d.25).

Conform prevederilor art.276 [3] alin.(1) Cod procedură civilă, procedura cu privire la cererile cu valoare redusă este scrisă.

În conformitate cu art.276 [3] alin.(3) Cod procedură civilă, în termen de 30 de zile de la comunicarea cererii de chemare în judecată şi a înscrisurilor anexate, inclusiv în cazul comunicării prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor, pîrîtul prezintă instanţei judecătoreşti şi reclamantului o referinţă, precum şi copii de pe înscrisurile necesare. Pîrîtul poate depune o cerere reconvenţională în condiţiile art.172 şi 173 doar dacă valoarea acţiunii reconvenţionale nu depăşeşte valoarea admisibilă şi condiţiile legale de exercitare a cererii iniţiale cu valoare redusă.

Corespunzător procedurii de examinare a cererilor cu valoare redusă, în ordinea stabilită de art. 276[3] Cod de procedură civilă, pîrîtul a fost înștiințat potrivit adresei sale juridice indicată atît în cererea de chemare în judecată, cît şi în informaţia anexată, despre cauza civilă intentată fiind expediat în adresa acestuia cererea de chemare în judecată și înscrisurilor anexate, cu acordarea unui termen de 30 zile din momentul recepţionării cererii pentru depunerea referinței și a probelor pe care-și întemeiază obiecțiile din referință, pe care le-a reclamat, fapt reflectat în avizul de recepție anexat la dosar (f.d.26).

În pofida dispozițiilor date prin încheierea de pregătire a cauzei pentru examinare în procedură scrisă, pîrîtul nu a depus referința în termenul acordat, nu a invocat careva obiecții la acțiunea reclamantului și nu a prezentat careva probe pe care să-și întemeieze obiecțiile la acțiune.

Prin urmare, luând în considerație normele de drept expuse, judecătorul soluționează cererea în baza materialelor anexate la dosar.

Constatările și concluziile instanței de judecată, legislația pertinentă

Analizând cererea și actele doveditoare depuse de reclamant, apreciind pretențiile formulate în acțiune în raport cu probele prezentate, administrându-le pertinența și temeinicia prin prisma legislației ce guvernează raportul juridic litigios instanţa concluzionează, că cererea reclamantului urmează a fi admisă integral din următoarele considerente:

Potrivit art.25 alin.(3) CPC, în cazurile expres prevăzute de lege, judecătorul examinează cauza în procedură scrisă.

În conformitate cu art. 276/2 alin.(3) CPC , dispoziţiile codului privind procedura contencioasă se aplică la examinarea cererilor cu valoare redusă în măsura în care dispoziţiile acestui capitol nu prevăd altfel.

Norma cuprinsă la prevederile art.276/3 alin.(1) CPC, prevede că procedura cu privire la cererile cu valoare redusă este scrisă.

Potrivit art.5 alin.(1) CPC, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.

Potrivit prevederilor art. 118 alin. (1), (3) Cod procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt 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.

Potrivit art.121 Cod procedură civilă, 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.

Conform art. 130 Cod procedură civilă, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.

Articolul 241 alin.(1) CPC prevede expres că instanţa judecătorească adoptă hotărîrea în numele legii. Hotărîrea judecătorească trebuie să corespundă tuturor normelor de drept, să fie clară, înţeleasă de părţile implicate în litigiu şi să răspundă în mood sigur şi expres la toate cererile şi obiecţiile formulate de reclamant şi pîrît.

Acceleaşi concluzii se statutează şi în Principiul nr. 6 al Recomandării nr. R (84)5 privind principiile de procedură civilă menite pentru ameliorarea funcţionării justiţiei, adoptate de Comitetul Miniştrilor al Consiliului Europei la 28.02.1984.

Instanţa va reţine, că raporturile juridice au apărut după data intrării în vigoare a modificărilor din 01.03.2019 la Codul Civil, din care motiv se inserează ca fiind aplicabile raportului juridic litigious prevederile Codului Civil în redacţia din 01.03.2019.

Conform art. 9 alin. (1), (2) lit. a) Cod 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. Drepturile şi obligaţiile civile apar din contracte şi din alte acte juridice.

În conformitate art. 10 alin.(1) Codul civil, 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.

Din materialele cauzei se constată, că la 01.08.2022 între Berdan Ivan, în calitate de „locator" şi SRL"Borvic- Con", în calitate de „locatar" a fost încheiat Contractul de locaţiune a imobilului cu destinaţie comercială (f/n) (f.d. 10-11).

În contextul pretențiilor deduse judecății, instanța de judecată consideră necesar de a nota următoarele prevederi legale incidente raportului juridic litigios:

Potrivit prevederilor art. 308 Cod civil, actul juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile.

Conform articolului 992 Cod Civil, contractul este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. Contractului îi sânt aplicabile normele cu privire la actul juridic.

Prin urmare, judecătorul reţine că relaţiile juridice instituite între părţile contractante Berdan Ivan şi SC „ Borvic-Con „ SRL , în persoana directorului Pelihatii Victor, urmează a fi apreciate prin prisma prevederilor art. 1251 din Codul Civil, care stabileşte expres că, 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.

Din prevederile pct. 26 al contractului citat obiectul contractului constituie, locatorul transmite, iar locatarul primeşte în posesie şi folosinţă temporară spaţiile cu destinaţie comercială, cu suprafaţa de ***** din bunul imobil cu nr. cadastral:***** amplasat în ***** şi urmează a fi utilizat în scop comercial-unitate de vînzare a materialelor de construcţie (pct.26 din contract).

Potrivit pct. 29.2 al contractului, termenul locaţiunii constituie 3 ani, iar preţul locaţiunii lunare constituie 5000 lei (pct. 31.1 din contract).

Conform informației din Registrul bunurilor imobile din 17.04.2024, se reține că bunul imobil – construcţie comercială, prestarea serviciilor, cu nr. cadastral ***** amplasat în *****, suprafaţa de ***** aparţine cu drept de proprietate, cotă parte ***** lui Berdan Ivan, temeiul înscrierii fiind contrcat de vînzare-cumpărare nr. ***** din *****, proces verbal de recepţie ***** din *****

Reieşind din argumentele invocate de reprezentantul reclamantului în acţiunea civilă, începînd cu 01.08.2022 pîrîtul SC „ Borvic-Con „ a început activitatea economică în imobilul dat achitînd lunar preţul chiriei stabilite, iar începînd cu luna mai 2023, din motive necunoscute pîrîtul a încetat achitarea plăţii chiriei, deşi îşi desfăşura activitatea economică în spaţiile închiriate.

În acest context, reclamantul pretinde că, pîrîtul are datorii rezultate din neachitarea plății chiriei pentru locațiunea bunului imobil pentru perioada 01.05.2023-31.05.2024, ce constituie suma de 65 00 lei (5000 lei/lunar *13 luni = 65 000).

Potrivit articolului 774 alin.(1) Cod civil, în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face.

Totodată, conform articolului 776 Cod civil, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii, obligațiile urmând a fi executate în modul corespunzător cu bună credință, la locul și momentul stabilit.

Articolul 858 alin.(2) Cod civil, prevede că obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

În vederea soluționării litigiului pe cale amiabilă, la 29.02.2024 şi 23.05.2024 în adresa pîrîtului au fost expediate o Reclamaţie şi o Notificare prin care s-a solicitat ultimului achitarea datoriei acumulate la plata chiriei, cît şi informarea despre intenţia de rezoluţiune a contractului în temeiul art.921 şi art.1282 Cod civil, care au fost recepţionate de către SC „ Borvic-Con „ SRL contra semnătură însă au fost lăsate fără răspuns (f.d. 17-18).

Rezultat al neonorării obligației de achitare a datoriei acumulate la plata chiriei de către pîrîtul SC „ Borvic-Con „ SRL , reclamantul Berdan Ivan, prin reprezentant avocat Modval Ion a depus cerere de chemare în judecată privind încasarea din contul SC “ Borvic-Con” SRL a sumei de 65 000,00 lei cu titlu de datorie la plata chiriei şi a cheltuielilor de judecată în sumă de 5500 lei.

Din motivele descrise, instanţa de judecată a ajuns la concluzia, că Berdan Ivan, prin reprezentant avocat Modval Ion a prezentat suficiente probe întru confirmarea pretenției sale şi acţiunea civilă împotriva pîrîtului este întemeiată, motiv din care consideră oportun de a admite cerinţa părţii reclamante şi de a încasa din contul lui SC “ Borvic-Con” SRL în beneficiul lui Berdan Ivan a sumei de 65 000,00 lei cu titlu de datorie la plata chiriei.

Cu referire la încasarea cheltuielilor de judecată, instanța de judecată menționează că potrivit prevederilor art.82 din Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.

Conform art.94 alin.(l) din Codul de procedură civilă, 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 pretenții, iar pîrîtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

Astfel, potrivit ordinului de încasare a numerarului din 03.06.2024, anexat la materialele cauzei civile este confirmat, că partea reclamantă Berdan Ivan, prin reprezentant avocat Modval Ion a achitat taxa de stat pentru prezenta cerere de chemare în judecată în mărime de 2500,00 lei (f.d. 2).

Luînd în considerare admiterea acţiunii civile, instanța de judecată ajunge la concluzia de a compensa taxa de stat în mărime deplină, or adresarea reclamantului în

instanța de judecată a fost condiționată de încălcarea de către pîrît a drepturilor şi intereselor legitime ale reclamantului.

În atare circumstanțe, instanța de judecată încasează de la pîrît în beneficiul reclamantului cheltuielile de judecată în suma de 2500,00 lei cu titlu de cheltuieli de taxa de stat.

Potrivit prevederilor art.96 alin.(1) din Codul de procedură civilă, 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. (11) Cheltuielile menționate la alin.(1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

La materialele cauzei a fost anexată dovada că reclamantul Berdan Ivan a fost reprezentat de către avocatul Modval Ion, fapt confirmat prin mandatul avocațial nr.1957550 din 12.04.2024, anexat la materialele cauzei (f.d.3).

Prin Bonul de plată seria DAA nd. 16693027 din 22.02.2024 se confirmă că Berdan Ivan a achitat avocatului pentru serviciile de asistență juridică suma de 3000,00 lei (f.d. 19).

Astfel, cît privește solicitarea de compensare a cheltuielilor de asistență juridică în valoare de 3000 lei, instanța constată că luînd în considerare complexitatea cauzei, dificultatea problemelor juridice ridicate în speță, aportul avocatului, timpul și munca depusă de avocat, justificarea și ponderea mijloacelor de apărare utilizate și relevanța acestora, instanța va admite pretenția reclamantului Berdan Ivan privind compensarea cheltuielilor de asistență juridică, considerînd necesar de a dispune compensarea cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 3000 lei, apreciate ca reale, necesare și rezonabile.

În aceste circumstanțe, instanța investită cu examinarea litigiului deferit judecății 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 partea reclamantă, or, în conformitate cu prevederile art. 118 alin. (1) sprijinite cu dispoziția art. 119 alin. (1) Cod de procedură civilă al RM, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel, iar probele se adună şi se prezintă de către părți.

Potrivit art.6§l al Convenţiei Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului şi Libertăţilor Fundamentale care statuează că orice persoană are dreptul de a-i fi examinată cauza în mod echitabil, public şi într-un termen rezonabil, de către un tribunal independent şi imparţial, stabilit prin lege, care va hotărî fie asupra încălcării drepturilor şi obligaţiilor cu caracter civil, fie asupra temeiniciei oricărei acuzaţii în materie penală îndreptată împotriva sa.

}n baza expuselor, călăuzindu-se de art.867 , 869 CC, art.238-241,243 CPC RM, instanţa de judecată

h o t ă r ă ş t e :

Acţiunea civilă se admite integral ca întemeiată.

Se încasează din contul lui SC ”Borvic-Con” în folosul lui Berdan Ivan *****suma de 65 000,00 lei cu titlu de datorie,plus suma de 5 500,00 lei cheltuieli pentru achitarea taxei de stat, iar în total suma de 70 500,00 (șaptezeci mii cinci sute) lei.

Hotărîrea este susceptibilă atacării cu apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 (treizeci) zile din data pronunţării dispozitivului hotărîrii.

Preşedintele şedinţei,
judecător / semnat / Tamara Mereuţă

Copia corespunde originalului : judecător T.Mereuță