Dosarul nr.2c-1849/2024

HOTĂRÎRE
în numele Legii

26 martie 2025 mun.Chișinău

Judecătoria Chişinău, sediul Centru
Instanța de judecată compusă din:
preşedinte de şedinţă, judecător - Lavric Larisa
grefier - Bulgac Gheorghe

examinînd în sediul instanței, în ședință de judecată publică cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL ”Beer Commerce” împotriva SRL ”Optimum-Techila” cu privire la anularea declarației de rezoluțiune a contractului de locațiune și cererea de chemare în judecată înaintată de SRL ”Optimum-Techila” împotriva SRL ”Beer Commerce” cu privire la evacuare, încasarea datoriei sub forma venitului ratat, încasarea prejudiciului moral și compensarea cheltuielilor de judecată,

a constatat:

Argumentele participanților la proces

La data de 13 august 2024, SRL ”Beer Commerce” a depus la Judecătoria Chișinău sediul Centru cerere de chemare împotriva SRL ”Optimum-Techila”, solicitând:

-anularea declarației de rezoluțiune a contractului de locațiune nr. 1 din 24 aprilie 2021;

-obligarea SRL ”Optimum-Techila” la executarea silită a contractului de locațiune nr. 1 din 24 aprilie 2021.

În motivarea acțiunii a indicat că, la data de 24 aprilie 2021, între SRL ”Optimum-Techila”, în calitate de locator și SRL „Beer Commerce”, în calitate de locatar, a fost încheiat contractul de locațiune nr. 1, în temeiul căruia i-a fost transmisă în folosință și posesiune temporară încăperea cu suprafața de 33,3 m.p. și terasa cu suprafața de 105 m.p. situate în mun. Chișinău, bd. Moscova 8/2, cu achitarea chiriei convenite. Contractul a fost încheiat pe perioadă determinată până la 01 martie 2024.

Pe întreaga perioadă a locațiunii a respectat prevederile contractuale, chiria a fost achitată la timp, încăperea a fost exploatată conform destinației și întreținută în modul corespunzător, toate serviciile comunale au fost achitate la zi.

La 01 martie 2024, părțile au semnat acord adițional la contractul de locațiune nr. 1 din 24 aprilie 2021, prin care au prelungit termenul contractului pentru o perioadă nedeterminată. Potrivit pct. 1.1 al acordului, termenul locațiunii se prelungește de la lună la lună.

La 30 aprilie 2024, fără careva explicații și în lipsa unui temei legal, SRL „Optimum-Techila” i-a expediat notificare prin care a fost declarată rezoluțiunea contractului de locațiune, începând cu data de 01 iunie 2024.

La 22 mai 2024, a expediat în adresa SRL „Optimum-Techila” răspuns la notificarea de rezoluțiune a contractului de locațiune, prin care și-a manifestat dezacordul total.

Prin notificarea din 27 mai 2024, SRL„Optimum-Techila” a declarat în mod repetat rezoluțiunea contractului de locațiune, începând cu data de 01 septembrie 2024, în lipsa unui temei legal, fără a fi indicate motivele rezoluțiunii, indicând, totodată că, începând cu 01 septembrie 2024, conturile bancare ale SRL „Optimum-Techila” nu vor mai fi disponibile pentru încasarea plăților, iar serviciile de energie electrică, apă și canalizare, gaze naturale vor fi sistate. Totodată, s-a indicat că începând cu 01 septembrie 2024, încăperile închiriate vor fi transmise sub pază fizică și tehnică către agenția de pază particulară care va restricționa accesul persoanelor neautorizate în spațiile închiriate.

Cu rezoluțiunea contractului de locațiune nu sunt de acord, or, nu există absolut nici un temei legal de rezoluțiune.

A menționat reclamanta că în notificarea expediată în adresa sa nu este invocat temeiul legal în baza căruia este solicitată rezoluțiunea contractului de locațiune, prin urmare, această declarație de rezoluțiune a contractului de locațiune este una vădit nejustificată.

Mai mult decât atât, pe toată durata existenței raporturilor juridice de locațiune între părți, a respectat cu strictețe prevederile contractuale, chiria a fost achitată la timp, încăperea a fost exploatată conform destinației și întreținută în modul corespunzător, toate serviciile comunale au fost achitate la zi.

Deci, și-a executat cu bună-credință obligațiile contractuale ce rezultă din contractul de locațiune nr. 1 din 24 aprilie 2021, nu îi poate fi imputată neexecutarea contractului de locațiune ce putea servi ca temei pentru declararea rezoluțiunii acestuia.

A relatat că în încăperea luată în chirie își desfășoară activitatea economică de comerț, fiind amenajată și utilată din contul SRL „Beer Commerce” în mod corespunzător pentru desfășurarea activității economice de comerț, a fost procurat utilaj ceea ce a implicat cheltuieli considerabile. De asemenea, a fost formată o bază de clienți în timp, s-au investit resurse materiale considerabile în publicitate și promovarea filialei situate în mun. Chișinău, bd. Moscova nr.8/2, pentru ca activitatea economică desfășurată să fie de succes. Deci, această încăpere reprezintă un obiect strategic și important pentru reclamantă.

Acționând cu bună-credință, a indicat reclamanta SRL „Beer Commerce”, a urmărit stabilirea unor raporturi juridice durabile și constante cu pârâta. Totodată, a remarcat că deține drept preferențial la încheierea contractului de locațiune pe un termen nou.

Pe de altă parte, a conchis că SRL „Optimum-Techila”, fără absolut nici un temei legal, a declarat rezoluțiunea contractului de locațiune nr. 1 din 24 aprilie 2021 prin notificările din 30 aprilie 2024 și 27 mai 2024.

A menționat că, rezoluțiunea contractului de locațiune i-ar putea crea prejudicii materiale considerabile din cauza imposibilității de a desfășura activitatea economică de

comerț, ceea ce va condiționa ratarea unor venituri destul de impunătoare, motiv din care insistă asupra executării silite a contractului de locațiune nr. 1 din 24 aprilie 2021.

În drept, a invocat art.art.10, 11, 774-776, 858, 901, 913, 915, 1251, 1260, 1280, 1282 Cod civil.

Pârâta SRL ”Optimum-Techila” la rândul său, a depus la data de 09.10.2024 cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Beer Commerce” cu privire la evacuare, încasarea datoriei, compensarea cheltuielilor de judecată, repartizată judecătorului Judecătoriei Chișinău sediul Centru Alexandru Mardari, transmisă pentru conexare în baza încheierii din 07 noiembrie 2024.

În ședință de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare desfășurată la data de 26 noiembrie 2024, instanța de judecată a dispus, prin încheiere protocolară, conexarea cauzelor civile indicate mai sus.

La data de 04 februarie 2025 reprezentantul SRL ”Optimum-Techila”, avocatul Vitalie Rotaru, a depus prin intermediul cancelariei cerere de completare și concretizare a pretențiilor, solicitând:

- încasarea de la SRL ”Beer Commerce” datoria pe contractul de locațiune sub formă de venit ratat pentru perioada 01.09.2024 - 31.01.2025 în mărime de 384 500 lei, cu dispunerea încasării plăților pentru locațiune în cuantum de 141 426 lei lunar, până la rămânerea definitivă și executare a hotărârii judecătorești;

- încasarea dobânzii de întârzieri pentru perioada 01.09.2024 - 31.01.2025 în mărime de 153 800 lei;

- evacuarea SRL ”Beer Commerce” și a bunurilor ce-i aparțin din încăperea cu suprafața de 33,3 m.p. și terasă 105 m.p., amplasată în mun. Chișinău, bd. Moscova nr.8/2;

- încasarea prejudiciului moral în cuantum de 200 000 lei, format din imposibilitatea deschiderii unei noi locații sub formă de cafenea, cât și plata dobânzii la bancă;

- încasarea cheltuielilor de judecată cu titlu de taxa de stat și taxa de timbru și cheltuielile de realizare a actului de constatare și de asistență juridică în mărime de 40 000 lei.

În susținerea pretențiilor concretizate reclamanta SRL”Optimum-Techila” a indicat că, contractul de locațiune nr. 1, în temeiul căruia a transmis SRL „Beer Commerce”, în folosință și posesiune temporară, încăperea cu suprafața de 33,3 m.p. și terasa cu suprafața de 105 m.p. situate în mun. Chișinău, bd. Moscova 8/2, a fost încheiat la data de 24 aprilie 2021, pe perioadă determinată, până la 01 martie 2024. Prin Acordul aditional din 01 martie 2024, semnat între părțile contractante, durata contractului a fost prelungită de la o lună la altă lună, începând cu 01 martie 2024.

Prin notificarea din 30 aprilie 2024 și notificarea din 27 mai 2024, a declarat rezoluțiunea contractului de locațiune, începând cu data de 01 septembrie 2024.

În notificare s-a menționat că, începând cu 01 septembrie 2024, conturile bancare ale SRL „Optimum-Techila" nu vor mai fi disponibile pentru încasarea plăților, iar serviciile de energie electrică, apă și canalizare, gaze naturale vor fi sistate.

Ulterior, prin notificarea din 29.07.2024, remisă de noul administrator Nicolai Gavrilița, a declarat în mod repetat rezoluțiunea contractului de locațiune începând cu data de 01 septembrie 2024, recepționată de administratorul SRL „Beer Commerce" la data de 01.08.2024, informând despre faptul că SRL „Optimum-Techila" a fost înstrăinată în baza contractului de vânzare-cumpărare a părții sociale din 07.06.2024.

La data de 05 septembrie 2024, debitorul în lipsa unui contract și acord, a remis plata pentru chirie conform tarifelor stabilite în anul 2021 și care sunt cu mult mai mici decât cele din anul 2024 și care a fost restituită pe motiv că nu există relații contractuale și sunt cu mult diminuate față de prețurile de piață.

Totodată, deși la cerința sa spațiul comercial a fost deconectat temporar de la energia electrică, pârâta SRL "Beer Commerce" refuză să predea spațiul primit în locațiune, samovolnic instalând generatoare de energie electrică.

A indicat în acțiune SRL „Optimum-Techila" că, motiv de reziliere/încetare a contractului de locațiune a constituit necesitatea efectuării lucrărilor de construcție în baza unei autorizații de construcții, precum și desfășurării activității proprii, or, la 15.08.2024 a încheiat-o promisiune de închiriere cu noul locatar SRL "Ovato", conform tarifelor prețului de piață de 3700 euro, contrapus la tariful anterior din 2021 de 700 euro.

Astfel, in prezent suportă pierderi în activitate, inclusiv in dezvoltarea bunului imobil prin reconstrucția acestuia.

A menționat SRL "Optimum-Techila" că conform planificării financiare pentru anul 2024 a prevăzut achitarea plăților obligatorii față de stat și organele administrației publice locale. Datorită faptului că debitorul nu și-a executat obligațiunile, indiferent de faptul că contractul de locațiune a expirat la data de 01.03.2024, nu a dorit prelungirea contractului de locațiune conform noilor tarife de piață în persoana noului proprietar și administrator Nicolai Gavrilița. Astfel, nu a avut posibilitatea de a efectua lucrări de reconstrucție și dare în locațiune a spațiului comercial conform noilor tarife.

Conform actului de constatare a faptelor și a stărilor de fapt din 27.09.2024, întocmit de executorul judecătoresc Zamșa Valentina, pînă în prezent pârâtul ocupă abuzuv spațiul și desfășoară activitatea economică în lipsa unui contract de locațiune.

La fel, conform răspunsului nr.23 a SRL „Evaluări Imobiliare Group" din 27.09.2024, valoarea de piață a chiriei spațiilor comerciale amplasate pe adresa mun. Chișinău, bd. Moscova, nr. 8/2 constituie 590-610 lei pentru un m.p. pe lună pentru încăperea comercială și pentru terasa acoperită - 450-480 lei pentru un m.p. pe lună.

Astfel, a solicitat, conform pretențiilor concretizate, încasarea de la SRL "Beer Commerce" datoria formată în baza contractului de locațiune sub formă de venit ratat pentru perioada 01.09.2024 - 31.01.2025 în mărime de 384 500 lei, cu dispunerea încasării plăților pentru locațiune în cuantum de 141 426 lei lunar, până la rămânerea definitivă și executare a hotărârii judecătorești; încasarea dobânzii de întârziere pentru perioada 01.09.2024 - 31.01.2025 în mărime de 153 800 lei; evacuarea SRL "Beer Commerce" și a bunurilor ce-i aparțin din încăperea cu suprafața de 33,3 m.p. și terasă 105 m.p., amplasată în mun. Chișinău, bd. Moscova nr.8/2, precum și încasarea cheltuielilor de judecată cu titlu de taxa de stat și taxa de timbru, cheltuielile de realizare a actului de constatare și cheltuielile de asistență juridică în mărime de 40 000 lei.

Reprezentantul reclamantei/pârâtei SRL ”Beer Commerce” - avocatul Ilie Gîlca, nu a participat la examinarea cauzei în fond, solicitând, prin cererea depusă la data de 14 martie 2025, examinare în lipsă.

Reprezentanții pârâtei/reclamantei SRL ”Optimum-Techila”- avocatul Vitalie Rotaru și administratorul Nicolae Gavrilița, în cadrul examinării cauzei au solicitat respingerea acțiunii depuse de SRL ”Beer Commerce” ca fiind neîntemeiată, solicitând admiterea pretențiilor formulate față de SRL ”Beer Commerce”, indicând că contractul semnat între părți la 24 aprilie 2021 a expirat de iure și de facto la data de 01.04.2024 în baza acordului adițional la contract care prevedea prelungirea de la o lună la alta. Astfel, fostul administrator SRL ”Optimum-Techila”- Mihail Kleiman, nu a dorit continuarea contractului și a notificat în termen pîrîtul despre faptul expirării contractului. La fel, fostul administrator, începînd cu notificările din 30.04.2024, a solicitat SRL ”Beer Commerce” să predea bunul pe motivul expirării contractului de locațiune, precum și în legătură cu intenția de a înstrăina compania cu bunurile imobile inclusiv a făcut oferta de vînzare companiei „Beer Commerce” SRL la suma de 200 000 euro, oferta fiind refuzată. Ținînd cont de faptul că la data de 01.04.2024 a expirat termenul contractului de locațiune semnat între părți, iar părțile nu și-au exprimat intenția de a prelungi termenul acestuia, locatarul este obligat să restituie bunul închiriat.

Au indicat reprezentanții SRL ”Optimum-Techila” și despre faptul că pârâta a fost informată despre înstrăinarea părții sociale în baza contractului de vînzare-cumpărare din 07.06.2024 noului administrator Nicolai Gavrilița care, prin notificarea din 29.07.2024 a declarat în mod repetat rezoluțiunea contractului, începând cu data de 01 septembrie 2024.

La moment, din cauza ocupării ilicite și abuzive a spațiului comercial de către SRL ”Beer Commerce”, suportă cheltuieli inclusiv prin plata creditului la bancă, bunul imobil fiind gajat și fiind lipsit de posibilitatea de a desfășura propria activitate economică, stabilirea locațiunii conform prețurilor de piață care actualmente sunt de circa 30-40 euro per m.p.

De asemenea, reprezentanții SRL ”Optimum-Techila” a menționat și despre faptul înterprinderii acțiunilor de soluționare a litigiului inclusiv pe cale amiabilă, iar acțiunile pârâtei denotă rea-credința acesteia și reticența de a executa obligațiile asumate.

Administratorul SRL „Optimum-Techila” a relatat că la data de 06.06.2024 a încheiat contractul de fidejusiune nr. 2-2247, în temeiul căruia a gajat bunul personal (casa), or, compania pînă în prezent achită creditul bancar, suportînd pierderi considerabile în aspectul venitului ratat.

Aprecierea instanței

Audiind argumentele participanților la proces, studiind materialele cauzei, examinând probele administrate și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speța, instanța de judecată consideră necesar de a respinge integral cererea de chemare în judecată înaintată de SRL ”Beer Commerce”, admiterea parțială a acțiunii formulate de SRL ”Optimum-Techila” din raționamentele ce urmează.

În conformitate cu art. 118 alin. (1), (3) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanțele care au importantă pentru soluționarea justă a pricinii sânt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

În corespundere cu prevederile art. 130 Cod de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Conform art.239 Cod de procedură civilă, hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărîrea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

Potrivit art.240 alin.(1) CPC, la deliberarea hotărîrii, 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.

Art. 10 alin. (1) Cod Civil prevede că persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă pînă la proba contrară.

Conform art. 774 alin. (1) Cod civil, în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face.

Potrivit art. 775 alin. (1) Cod civil, debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.

Conform art. 858 alin. (1) și (2) Cod civil, temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

În conformitate cu prevederile art. 1251 Codul civil - prin contractul de locațiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.

În ședință de judecată s-a stabilit că, la data de 24 aprilie 2021, între SRL ”Optimum-Techila”, în calitate de locator și SRL „Beer.Commerce”, în calitate de locatar, a fost încheiat contractul nr.1 de locațiune a spațiului nerezidențial cu suprafața de 33,3 m.p. și a terasei cu suprafața de 105 m.p., situate în mun.Chișinău, bd.Moscova nr.8/2, obiectul contractului constituind spațiile, echipamentele și inventarul transmise SRL ”Beer. Commerce” în locațiune în baza actului de primire-predare, fără transmiterea dreptului de proprietate.

Conform Anexei nr.1 la contract, plata lunară a chiriei, convenită de părți, constituie 350 dolari SUA.

Contractul de locațiune nr.1 din 24 aprilie 2021 a fost încheiat pe un termen de 2 ani și 10 luni, începând cu 01 mai 2021 și până la 01 martie 2024.

Conform actului de predare-primire din 01 mai 2021, SRL „Beer Commerce" a primit bun imobil – bar-magazin cu suprafața de 33,3 m.p. terasă – clădire din cărămidă de 60 m.p. și terasă din sticlă cu suprafața de 45 m.p.

În continuare, instanța de judecată reține că prin acordul nr. 3 din 01 martie 2024, ținând cont de expirarea termenului contractului de locațiune, părțile au convenit prelungirea contractului de la o lună la alta, începând cu 01 martie 2024.

Instanța de judecată reține că, la data de 30 aprilie 2024, administratorul SRL "Optimum-Techila" - Kleiman Mihail, a notificat SRL "Beer.Commerce" despre rezilierea contractului de locațiune în termen de 30 zile calendaristice de la data notificării în cauză, invocând expirarea termenului contractului și solicitând locatarului să elibereze bunul și să-l transmită în baza actului de predare-primire, până la data de 01 iunie 2024, rambursarea tuturor restanțelor la plata chiriei și a facturilor de utilități și alte datorii existente la momentul rezilierii contractului.

Ulterior, urmare dezacordului expus de SRL "Beer.Commerce" în răspunsul din 22 mai 2024, la data de 27 mai 2024, administratorul SRL "Optimum-Techila" Mikhail Kleiman a notificat repetat locatarul, în conformitate cu prevederile art.1281 Cod civil, despre rezoluțiunea locațiunii începând cu data de 01 septembrie 2024, informând și despre indisponibilizarea conturilor sale bancare pentru încasarea chiriei și a serviciilor de energie electrică, alimentare cu apă, canalizare și gaz natural. La fel, a solicitat restituirea bunului imobil cel târziu la data de 01 septembrie 2024, în conformitate cu art.1284 Cod civil.

Din explicațiile participanților prezenți și înscrisurile anexate la dosar rezultă că, prin notificarea din 29 iulie 2024, Gavrilița Nicolai, care a devenit administrator al SRL „Optimum-Techila" în iunie 2024, a reiterat poziția expusă în notificările cu privire la rezoluțiunea contractului de locațiune, a solicitat restituirea bunului imobil până la 01 septembrie 2024. Totodată, a menționat despre inaplicabilitatea prevederilor art.1280 alin.(2) lit.b) Cod civil cu privire la dreptul prioritar la încheierea unui nou contract de locațiune, întrucât bunul va fi utilizat nemijlocit de către SRL „Optimum-Techila" pentru desfășurarea propriei activități.

Conform art.1281 alin.(1), (2), (4) Codul civil, în cazul locaţiunii fără termen, oricare dintre părţi are dreptul la rezoluţiunea locaţiunii cu un preaviz de 3 luni pentru imobile şi de o lună pentru bunurile mobile. Notificarea făcută cu nerespectarea termenului de preaviz stabilit de lege sau contract nu produce efecte decît de la expirarea acelui termen. Rezoluţiunea locaţiunii are ca efect şi rezoluţiunea sublocaţiunii dacă în contractul de locaţiune nu este prevăzut altfel.

Art. 1282 din norma sus-citată statuează că, locatorul este în drept să ceară rezoluţiunea locaţiunii dacă locatarul: a) nu foloseşte bunul închiriat la destinaţie sau în conformitate cu prevederile contractului; b) admite intenţionat sau din culpă înrăutăţirea stării bunului ori creează un pericol real pentru o asemenea înrăutăţire; c) nu plăteşte chiria pe parcursul a 3 luni după expirarea termenului de plată dacă în contract nu este

prevăzut altfel; d) încheie un contract de sublocaţiune fără acordul locatorului. Legea sau contractul pot prevedea şi alte motive de rezoluţiune a locaţiunii din iniţiativa locatorului.

Instanța de judecată reține și conținutul dispozițiilor finale ale contractului de locațiune nr.1 din 24 aprilie 2021, potrivit cărora locatorul SRL ”Optimum-Techila” și-a rezervat dreptul de a rezilia contractul în cazuri unor condiții speciale, reconstrucție completă a proprietății, vânzarea afacerii sau alte condiții speciale care afectează funcționarea normală a ”Locatarului”, în mod unilateral, fără a rambursa careva cheltuieli ale ”Locatarului”, cu o lună înainte, avertizându-l în scris.

Reieșind din normele legale menționate mai sus în coroborare cu materialele cauzei și circumstanțele stabilite, instanța de judecată, constatând întrunirea condițiilor de apariție a dreptului de rezoluțiune, respectarea exigențelor stabilite de legiuitor, conchide asupra netemeiniciei pretențiilor formulate de SRL ”Beer.Commerce” cu privire la anularea declarației de rezoluțiune și a contractului de locațiune și obligarea la executarea silită a contractului.

Conform art. 1284 alin. (1) Cod 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.

Luînd în considerare faptul că până la data de 01 septembrie 2024 SRL ”Beer.Commerce” nu a eliberat bunul imobil din bd.Moscova nr.8/2, mun.Chișinău, fapt reținut din explicațiile părților și din actele de constatare a faptelor și a stărilor de fapt, întocmite de executorul judecătoresc Zamșa Valentina, conform cărora persoana juridică menționată continuă desfășurarea activității economice, instanța consideră necesar de a dispune evacuarea SRL ”Beer.Commerce” cu toate bunurile ce-i aparțin, din încăperea cu suprafața de 33,3 m.p. și terasă cu suprafața de 105 m.p., situate în mun. Chișinău, bd. Moscova nr.8/2.

Cu referire la pretențiile de încasare din contul SRL ”Beer Commerce” a datoriei în baza contractului de locațiune sub forma venitului ratat pentru perioada 01.09.2024 - 31.01.2025 în sumă de 384 500 lei, încasarea plăților pentru locațiune în cuantum de 141 426 lei lunar, până la rămânerea definitivă și executare a hotărârii judecătorești și încasarea dobânzii de întârzieri pentru perioada 01.09.2024 - 31.01.2025 în mărime de 153 800 lei, instanța de judecată consideră necesar de a le respinge, ca fiind neîntemeiate.

Conform prevederilor art.19 alin.(1) Cod civil, în condițiile legii, persoana lezată într-un drept al ei sau într-un interes recunoscut de lege poate cere repararea integrală a prejudiciului patrimonial și nepatrimonial cauzat astfel. Iar potrivit alin.(2) al aceluiași articol, se consideră prejudiciu patrimonial cheltuielile pe care persoana lezată le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului sau interesului recunoscut de lege încălcat, distrugerea sau deteriorarea bunurilor sale (daună reală), precum și profitul ratat ca urmare a încălcării dreptului sau interesului recunoscut de lege (profit ratat).

Instanța evidențiază că suma invocată în calitate de venit ratat reprezintă plata locațiunii calculată reieșind din valoarea de piață de chirie orientativă a spațiilor comerciale, oferită de SRL ”Evaluări Imobiliare Grup” la data de 27 septembrie 2024, urmare efectuării analizei informației primare tehnice și vizuale pentru bunul imobil cu

suprafața de 92,6 m.p. – 590-610 lei pentru un m.p. pe lună și pentru bunul imobil cu suprafața de 105,0 m.p – 450 – 480 pentru 1 m.p/lună.

Conform promisiunii de închiriere din 15.08.2024, SRL Optimum-Techila și SRL ”Ovațio” au convenit locațiunea bunului imobil cu destinație comercială cu suprafața totală de 92,6 m.p., la prețul lunar al chiriei de 40 euro pentru un m.p. Totodată, conform promisiunii de închiriere, SRL ”Optimim-Techila”, în calitate de locator, a exprimat intenția de a iniția lucrări de resistematizare și reparație cu o durată de 2-3 luni, în baza autorizației emise de autorități, contractul urmând a fi semnat după finalizarea lucrărilor.

Or, profitul ratat pretins nu provine dintr-o activitate,care ar fi fost desfășurată în realitate, însă din planuri și intenții care nu au fost realizate, ci doar anticipate.

La fel, instanța remarcă că promisiunea de închiriere a fost încheiată pentru bunul cu suprafața de 92,6 m.p. și nu pentru bunurile ce reprezintă obiectul contractului de locațiune nr.1 din 24.04.2021 încheiat cu SRL ”Beer. Commerce” or, reclamanta nu a confirmat posibilitatea obiectivă și reală a obţinerii unor profituri.

Cât privește cerința de compensare a prejudiciului moral în mărime de 200 000 lei, cauzat prin imposibilitatea deschiderii unei noi locații sub formă de cafenea, plata dobânzii la bancă, instanța de judecată reține că, conform art.2036 alin.(1) – (2) Cod civil, în cazul în care persoanei i s-a cauzat un prejudiciu moral prin fapte ce atentează la drepturile ei personale nepatrimoniale, precum şi în alte cazuri prevăzute de lege, instanţa de judecată are dreptul să oblige persoana responsabilă la reparaţia prejudiciului prin plata de despăgubiri. Prejudiciul moral se repară indiferent de existenţa şi întinderea prejudiciului patrimonial

Astfel, se reține că este susceptibil reparației prejudiciul moral cauzat prin atingerea adusă doar drepturilor personale nepatrimoniale, cât și în cazurile expres stabilite prin lege, or, reclamantei SRL ”Optimum-Techila” i-a fost adusă atingere dreptului de proprietate, care este un drept patrimonial. Corespunzător, prejudiciul moral care se pretinde a fi suportat, nu este pasibil reparației.

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

Art. 94 Cod de procedură civilă stabilește modul de repartizare a cheltuielilor de judecată între părţi.

Astfel, conform alin. (1), (2) – 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. În cazul mai multor reclamanţi sau pîrîţi, aceştia sînt obligaţi să compenseze cheltuielile de judecată în mod egal, proporţional sau solidar, în funcţie de interesul fiecăruia ori de caracterul litigiului dintre ei. Dacă unul dintre coparticipanţi a utilizat mijloace speciale de apărare judiciară, ceilalţi nu sînt responsabili de cheltuielile lui.

Reieșind din faptul că pretențiile reclamantei SRL ”Optimum-Techila” a fost admisă parțial, instanța consideră necesar de a încasa din contul pârâtei SRL ”Beer. Commerce” taxa de stat în sumă de 250,00 lei, taxa de timbru în sumă de 200,00 lei și

cheltuielile de realizare a actului de constatare efectuat de executorul judecătoresc Zama Valentina.

Cu referire la solicitarea reclamantei de a-i fi compensate cheltuielile de asistență juridică în sumă de 40 000,00 lei, instanța reține următoarele circumstanțe.

În conformitate cu art. 90 lit. i) Cod de procedură civilă, din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte cheltuielile de asistență juridică.

Art. 96, alin. (1), (2) Codul de procedură civilă statuează că instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. Cheltuielile menționate la alin. (1) se compensează părții care a avut câștig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Instanța de judecată constată că în baza contractelor de asistență juridică nr.nr.394 și 395 din 16.09.2024 și 18.09.2024, reclamanta SRL ”Optimum-Techila” a beneficiat de asistență juridică calificată acordată de Cabinetul avocatului Rotaru Vitalie, mandatele avocațiale anexate la materialele cauzei.

Astfel, conform facturilor fiscal, vizualizate în original în ședință de judecată, reclamanta a suportat cheltuieli de asistență juridică calificată acordată în suma totală de 40 000,00 lei.

Dispunând admiterea cererii de încasare a cheltuielilor de asistență juridică, instanța de judecată reiterează că, pornind de la practica și jurisprudența dezvoltată de CtEDO, cheltuielile de asistență juridică trebuie să fie necesare, realmente angajate și rezonabile ca mărime.

Pentru determinarea cuantumului compensației acordate, instanța de judecată, pentru a face o apreciere corectă, va mai ține cont de complexitatea cauzei; noutatea și dificultatea întrebărilor juridice ridicate de speță; aportul avocatului la soluționarea cauzei; timpul și munca depusă de avocat; aptitudinile speciale necesare pentru a acorda asistența (cunoștințe tehnice speciale, cunoașterea profundă a unor reglementări de profil, cunoașterea limbilor străine, a altor procedee de comunicare cu clienți specifici etc.); faptul în ce măsură munca avocatului în cauza respectivă îi limitează capacitatea de a lucra în alte dosare; rezultatul obținut; restricțiile de timp impuse de client și de circumstanțele cauzei; natura și durata relației dintre avocat și client; experiența, reputația și abilitatea avocatului; justificarea și ponderea mijloacelor de apărare utilizate în cauză; suma despăgubirilor pretinse/obținute în cauză; alți factori, la discreția instanței.

Curtea Europeană a Drepturilor Omului recunoaște că partea care a avut câștig de cauză într-un proces are dreptul să solicite compensarea cheltuielilor efectuate pentru asistența juridică, însă această compensare trebuie să fie „justă și echitabilă” în raport cu circumstanțele cauzei. Poziția CtEDO privind compensarea cheltuielilor, inclusiv a celor de asistență, se fundamentează pe principiul dreptului la un proces echitabil și protecția dreptului de proprietate garantat de CEDO.

Instanța de judecată stabilește că pentru a fi compensate cheltuielile de asistență juridică, acestea trebuie să fie dovedite ca fiind reale, necesare pentru apărarea drepturilor în proces, iar cuantumul lor să fie rezonabil prin raportarea acestuia la complexitatea cauzei, efortul avocatului și tarifele practicate.

Subsidiar, instanța de judecată reține că asistența juridică acordată trebuie să fie indispensabilă pentru exercitarea dreptului la apărare și pentru buna desfășurare a procesului, iar cheltuielile să fie efectuate în scopul soluționării cauzei și să fie justificate de complexitatea cauzei și natura acesteia.

Totodată, instanța de judecată remarcă că, conform art.63 alin.(1), (2), (4) a Legii nr.1260/19.07.2002 cu privire la avocatură, munca avocatului este remunerată din contul onorariilor primite de la persoanele fizice şi juridice. Mărimea onorariului se stabileşte prin acordul părţilor şi nu poate fi schimbată de autorităţile publice sau de instanţa de judecată. Cheltuielile suportate de client în legătură cu acordarea de către avocat a asistenţei juridice la apărarea drepturilor şi intereselor lui legitime în cauzele penale, civile şi administrative urmează a fi compensate integral şi proporţional cerinţelor admise (respinse) de partea adversă.

Așadar, ca urmare a circumstanțelor enunțate, instanța de judecată constată că în prezenta cauză reclamanta a suportat cheltuieli de asistență juridică în sumă de 40 000 lei necesare pentru apărarea drepturilor și intereselor sale, care, în opinia instanței, sunt reale și rezonabile, ținând cont de obiectul și complexitatea cauzei, timpul și efortul depus de avocat în vederea soluționării, inclusiv pe cale amiabilă a litigiului, calitatea actelor și înscrisurilor depuse în proces, rezultatul obținut, apreciind rezonabilitatea compensării cheltuielilor de asistență juridică suportate de reclamantă pentru obținerea soluției favorabile.

Corespunzător, ținând cont de concluziile expuse supra, instanța de judecată conchide asupra temeiniciei solicitării reclamantei SRL ”Optimum-Techila” cu privire la încasarea cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 40 000,00 lei din contul pârâtei SRL ”Beer. Commerce”

În conformitate cu prevederile art.art.236, 238-241 Cod de procedură civilă,

hotărăște:

Cererea de chemare în judecată înaintată de SRL ”Beer. Commerce” cu privire la anularea declarației de rezoluțiune a contractului de locațiune nr.1 din 24 aprilie 2021, obligarea SRL ”Optimum-Techila” la executarea silită a contractului de locațiune se respinge integral, ca neîntemeiată.

Se admite partial cererea de chemare în judecată înaintată de SRL ”Optimum-Techila” împotriva SRL ”Beer Commerce” cu privire la evacuare, încasarea datoriei sub forma venitului rata, încasarea prejudiciului moral și compensarea cheltuielilor de judecată.

Se evacuează SRL ”Beer Commerce”, IDNO 1021600010887, cu toate bunurile ce-i aparțin, din încăperea cu suprafața de 33,3 m.p. și terasă cu suprafața de 105 m.p., situate în mun. Chișinău, bd. Moscova nr.8/2.

Se încasează de la SRL ”Beer Commerce”, IDNO 1021600010887, în beneficiul SRL ”Optimum-Techila” cheltuielile de judecată formate din taxa de stat în sumă de 250,00 lei, taxa de timbru în mărime de 200,00 lei, cheltuielile de realizare a actului de

constatare în sumă de 9 200,00 lei și cheltuielile de asistență juridică în mărime de 40 000,00 lei, în total suma de 49 650 (patruzeci și nouă mii șase sute cincizeci) lei.

În rest pretențiile formulate de SRL ”Optimum-Techila” se resping, ca neîntemeiate.

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

Preşedinte de şedinţă,
Judecător Lavric Larisa