Dosarul nr.2c-1550/23 2-23086929-12-2c-16062023

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

13 mai 2025 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Centru
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecător Angela Ciubotaru,
Grefier Ionela Ceborciu, Ișhan Artiomov
Cu participarea:
Vocatul reclamantului Daniel Șontea
Avocatul pîrîtului Olesea Novițchi
În lipsa intervenientului accesoriu

examinînd în ședință publică cauza civilă la acțiunea SRL ”Ruspin Grup” împotriva SRL ”Marița”, intervenient accesoriu IP Cadastrul Bunurilor Imobile cu privire la repararea prejudiciului și compensarea cheltuielilor judiciare.

a c o n s t a t a t :

Argumentele participanților la proces

La data de 15 iunie 2023 SRL ”Ruspin Grup” a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL ”Marița”, intervenient accesoriu IP Cadastrul Bunurilor Imobile cu privire la repararea prejudiciului și compensarea cheltuielilor judiciare.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că la data 01.07.2016 SRL ”Marița” și SRL ”Ruspin Grup” au încheiat contractul de locațiune ***** prin care a luat în locațiune spațiul comercial cu suprafața de 472 m^2 din imobilul cu nr. cadastral ***** cu suprafața totală de 3 297,3 m^2 situat în mun. Chișinău, bd. Dacia nr. 27. Prețul locațiunii fiind stabilit în cuantum de 8,25 euro per 1 m^2.

Susține că în urma derulării raporturilor comerciale dintre reclamant și pârât, la 29 iulie 2020 prin planul geometric al încăperii izolate executat de către SRL „Procad”, s-a depistat că suprafața spațiului transmis locatarului are o suprafață de 445,6 m^2 și nu 472 m^2 așa cum a fost indicat în pct. 1.1 al contractului de locațiune.

Astfel ca urmare a depistării acestui viciu, la 03.08.2020 și 03.09.2020 SRL ”Ruspin Grup” a informat SRL ”Marița” despre neconformitățile depistate și a solicitat recalcularea sumei achitate pentru locațiune conform spațiului real închiriat. Ulterior, la 02.12.2020 SRL ”Ruspin Grup” a solicitat SRL ”Marița”

rectificarea contractului de locațiune ***** din 01.07.2016 și a anexei nr. 2 la contract, din considerentul că suprafața încăperii transmise în locațiune diferă de metrajul indicat în aceste acte.

Dat fiind faptul că solicitările înaintate către SRL ”Marița” au fost lăsate fără soluționare, la 02.11.2022 reclamantul a expediat în adresa pârâtului cererea prealabilă cu privire la recuperarea prejudiciului cauzat în sumă de 13 068 euro. Suma solicitată a fost calculată pe toată durata contractului de la 01.07.2016 până la 30.06.2021, reieșind din faptul că suma locațiunii a fost stabilită per 1m^2 (472m^2 x 8,25 euro – 445,6 m^2 x 8,25 euro), respectiv lunar a fost achitată suma locațiunii cu 217,8 euro mai mult decât suprafața transmisă de locator.

Ca răspuns la cererea prealabilă, la 07.11.2022 pârâtul a comunicat că nu este de acord cu măsurările efectuate de SRL „Procad”.

Consideră că SRL ”Marița” a dat dovadă de rea-credință atât la încheierea contractului cât și pe toată perioada executării acestuia, din moment ce pârâtul cunoștea despre viciul despre suprafața încăperii transmise în locațiune.

În temeiul celor menționate și în conformitate cu prevederile articolelor 9-11, 775, 858, 1251, 1254-1256, 1979 alin. (1), 1991 alin. (1) Codul civil, solicită încasarea din contul SRL ”Marița” în beneficiul SRL ”Ruspin Grup” a prejudiciului material cauzat în sumă de 13 068 euro și a cheltuielilor de judecată.

Argumentele pârâtului

În data de 04 octombrie 2023, pârâtul SRL ”Marița” prin intermediul avocatului Olesea Novițchi a depus referința la cererea de chemare în judecată /f.d.103-106/ prin care a menționat *următoarele.*

În susținerea poziției a indicat că în susținerea poziției formulate reclamantul nu a prezentat probe care ar confirma pretențiile înaintate de încasare a sumei de 13 068 euro. La cerere a fost anexat un înscris pe care reclamantul îl numește plan geometric, dar din conținutul acestuia nu este clar proveniența acestuia, întrucât nu a fost prezentat un act confirmativ că acest plan geometric este întocmit de o persoană certificată și aptă din punct de vedere juridic de a efectua acest gen de lucrări, precum și nu este clar ce statut are persoana care a întocmit înscrisul și dacă este această persoană un inginer cadastral certificat.

A atras atenția că bunul imobil cu nr. cadastral ***** este înregistrat în Registrul bunurilor imobile după unicul proprietar SRL ”Marița”, iar potrivit prevederilor art. 14 alin. (1) lit. b), art. 15 alin. (1^1), 16 alin. (1) lit. b) și alin. (3) și art. 22 alin. (1) al Legii nr. 1543 din 25.02.1998, înscrisul prezentat sub nici o

formă nu corespunde exigențelor legale pentru a demonstra că datele conținute în Registrul bunurilor imobile nu corespund realității.

Cu referire la afirmațiile reclamantului precum că obiectul contractului este lovit de un viciu material iar SRL ”Mariţa” cunoștea despre existența acestui viciu și intenționat cu rea-credință a transmis încăperea în locațiune SRL ”Ruspin Grup” și a refuzat ulterior înlăturarea viciului, consideră că aceste poartă un caracter declarativ, deoarece la contractul de locațiune este anexat planul încăperii executat de OCT Chișinău ÎS Cadastru (avizat de Direcția generală arhitectură, Urbanism și relații funciare) care conține toate suprafețele bunului situat pe adresa bd. Dacia nr. 27 mun. Chișinău. Astfel, bunul oferit în locațiune a fost format din 3 încăperi, conform planului, și includea: spațiul de comerț - 452,1 m^2, veceul - 4,8 m^2 și biroul - 15,1 m^2, total suprafața de 472 m^2.

A specificat că atât la momentul încheierii contractului de locațiune, cât și în prezent nu consideră că bunul imobil situat pe adresa bd. Dacia nr. 27 mun. Chișinău este afectat de un viciu material.

Mai mult ca atât, la etapa încetării contractului de locațiune ***** din 01.07.2016 și predării bunului imobil oferit în locațiune, SRL ”Ruspin Grup” a semnat actul de presare-primire din 19.07.2021 prin care a transmis spațiul comercial amplasat pe adresa bd. Dacia nr. 27 mun. Chișinău cu suprafața 472 m^2, fără a invoca careva neconformități iar obiecții privind calitatea și cantitatea spațiului comercial, în ansamblul său, nu sunt.

În contextul celor expuse, consideră cererea de chemare în judecată privind încasarea sumei de 13 068 euro ca fiind lipsită de suport probant și prin urmare solicită respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată.

Poziția participanților la proces în cadrul ședinței de judecată

În ședința de judecată reprezentantul SRL ”Ruspin Grup”, avocatul Daniel Șontea, a susținut integral cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea acesteia.

Reprezentantul pârâtului SRL ”Mariţa”, avocatul Olesea Novițchi în cadrul ședinței de judecată a susținut poziția expusă în referință și a solicitat respingerea acțiunii civile ca fiind neîntemeiată.

Intervenientul accesoriu IP Cadastrul Bunurilor Imobile în ședința de judecată nu s-a prezentat, solicitând prin cerere /f.d.139/ examinarea cauzei în absența sa.

Aprecierea instanței de judecată

Audiind participanții la proces, apreciind argumentele părților litigante întru

susținerea pretențiilor formulate și obiecțiile înaintate, ținând cont de probatoriul administrat și legislația pertinentă, instanța de judecată consideră necesar de a *respinge* cererea de chemare în judecată depusă de SRL ”Ruspin Grup” împotriva SRL ”Mariţa”, intervenient accesoriu IP Cadastrul Bunurilor Imobile cu privire la repararea prejudiciului și compensarea cheltuielilor judiciare, reieșind din următoarele considerente expuse *infra.*

În conformitate cu prevederile art. 5 alin.(1) Cod de Procedură Civilă al RM, *orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-și apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile și interesele legitime, pe când potrivit prevederilor art.166 alin.(l) acelaşi cod, oricine pretinde un drept împotriva unei alte persoane ori are un interes pentru constatarea existenţei sau inexistenţei unui drept trebuie să depună în instanţa competentă o cerere de chemare în judecată.*

În conformitate cu prevederile art. 6 Cod de Procedură Civilă al RM, statuează, *că instanţa judecătorească exercită apărarea drepturilor, libertăţilor și intereselor legitime prin somare la executarea unor obligaţii, prin declararea existenţei sau inexistenţei unui raport juridic, prin constatarea unui fapt care are valoare juridică, prin alte modalităţi, prevăzute de lege.*

Articolul 117 alin. (1) Cod de Procedură Civilă prevede că, *probe în pricini civile sânt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile și obiecţiile părţilor, precum și altor circumstanţe pentru justa soluţionare a pricinii.*

Articolul 118 alin. (1) Cod de Procedură Civilă stabilește că, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale.*

În conformitate cu prevederile art. 121 Cod 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.*

Instanța judecătorească, în conformitate cu prevederile art. 130 Cod de Procedură Civilă al RM, *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.*

Obiectul raportului juridic litigios îl constituie compensare silită a prejudiciului material cauzat ca urmare a semnării unui contract de locațiune viciat

(pct. 1.1 din contractul de locațiune nr.60 din 01.07.2016 – suprafața bunului oferit în locațiune).

În cadrul ședinței de judecată s-a stabilit că la 01 iulie 2016 între SRL ”Marița” în calitate de locator și SRL ”Ruspin Grup” în calitate de locatar a foat încheiat contractul de locațiune *****, prin care a fost transmis din imobilul cu nr. cadastral ***** cu suprafața totală 3297,3 m^2, în posesie și folodință temporară spațiul cu suprafața 472 m2 amplasat în mun Chișinău, bd. Dacia nr. 27 în scopul folosirii pentru comercializarea mărfurilor – 452,1 m^2, pentru birou – 15,1 m^2 și veceu – 4,8 m^2, potrivit pct. 1.1. /f.d.9-14verso/

Conform pct. 2.1 din contractul de locațiune, taxa la chirie pentru încăperea transmisă locatarului în locațiune constituie 8,25 (opt euro și douăzeci și cinci eurocenți) lunar pe 1m.p., inclusiv TVA de la 01 august 2016.

Prin actul de primire-predare din 01 iulie 2016, se confirmă transmiterea de către SRL „Marița” și acceptarea de către SRL „Ruspin-Grup” a spațiului comercial amplasat în mun. Chișinău bd. Dacia nr. 27 cu suprafața totală de 472 m^2 ce constituie obiectul contractului de locațiune ***** din 01.07.2016. Obiecții privind calitatea și cantitatea spațiului comercial, în ansamblul său, nu sunt. /f.d.15-16/

Conform art. 1251 din Codul civil, *prin contractul de locaţiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părţi (locatar) un bun determinat individual în folosinţă temporară sau în folosinţă şi posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie*.

Conform art. 1254 alin. (1)-(6) din Codul civil, *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. (2) Bunul dat de locator trebuie să fie liber de orice viciu material sau juridic. (3) 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. (4) 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. (5) Locatorul garantează contra viciului material sau juridic chiar dacă nu l-a cunoscut la încheierea contractului. (6) Înainte de a-şi valorifica drepturile, locatarul trebuie să-l informeze pe locator despre viciile bunului depistate.*

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

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

Conform art. 858 alin. (1)-(2) din Codul civil, *temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. (2) Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.*

Conform art. 11 alin. (1)-(2) din Codul civil, *buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic*. *(2) În special, este contrar bunei-credințe ca o parte să acționeze în contradicție cu declarațiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul pe care l-a avut anterior în cazul în care cealaltă parte, în detrimentul său, s-a bazat în mod rezonabil pe acele declarații sau acel comportament.*

Instanța de judecată reține că deși în perioada activă a contractului, locatarul SRL „Ruspin-Grup” a atenționat locatorul SRL „Marița” despre viciul depistat asupra supra feței spațiului primit în locațiune prin contractul ***** din 01.07.2016 /f.d.86-91/, locatarul a continuat achitarea sumei chiriei integral potrivit prevederilor din contract.

De asemenea, la predarea bunului imobil, ca urmare a încetării relațiilor contractuale, nu au fost indicate careva obiecții cu privire la spațiul primit în locațiune, or prin actul de primire-predare din 19 iulie 2021, se confirmă transmiterea de către SRL „Ruspin-Grup” și acceptarea de către SRL „Marița” a spațiului comercial amplasat în mun. Chișinău bd. Dacia nr. 27 cu suprafața totală de 472 m^2 ce constituie obiectul contractului de locațiune ***** din 01.07.2016. Obiecții privind calitatea și cantitatea spațiului comercial, în ansamblul său, nu sunt. /f.d.107-108/

Se reține că actul de primire-predare semnat la sfârșitul perioadei de locațiune consemnează starea spațiului la predare efectivă a acestuia către locator și confirmă modul și starea bunului care este restituit. Astfel că, dacă actul de predare este semnat de ambele părți fără careva rezerve sau obiecții din partea ultimilor, aceasta arată acordul părților asupra stării și suprafeței spațiului la momentul predării, or în actul menționat din 19 iulie 2021, suprafața bunului restituit este indicat expres „suprafața totală de 472 m^2”.

Se apreciază că semnarea actului de predare-primire fără mențiuni referitoare la vicii sau diferențe în suprafață, decade locatorul de a solicita ulterior compensări pentru eventuale prejudicii legate de suprafața spațiului bunului primit în locațiune.

Din considerentele menționate, instanța a constatat acceptarea tacită fără obiecții din partea SRL „Ruspin-Grup" a conținutului actului de primire-predare din 19 iulie 2021, ceea ce presupune decăderea din dreptul de a invoca careva divergențe dintre suprafața spațiului primit în locațiune conform contractului și suprafața reală a bunului imobil folosit odată ce a fost de acord în mod expres cu starea de fapt consemnată în acest act.

Prin urmare, instanța de judecată apreciază că pretențiile înaintate de SRL "Ruspin Grup" împotriva SRL "Mariţa", intervenient accesoriu IP Cadastrul Bunurilor Imobile cu privire la repararea prejudiciului, este neîntemeiată și urmează a fi respinsă.

Referitor la pretenția privind compensarea cheltuielilor judiciare în ordinea art.82, 84, 94 CPC aceasta urmează a fi respinsă ca fiind subsecventă pretenție de încasare a datoriei.

În conformitate cu art. art. 236-241 CPC, instanța de judecată

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se respinge acțiunea înaintată de SRL "Ruspin Grup" împotriva SRL "Mariţa", intervenient accesoriu IP Cadastrul Bunurilor Imobile cu privire la repararea prejudiciului și compensarea cheltuielilor judiciare, ca fiind neîntemeiată.

Hotărîrea este cu drept de apel la Curtea de Apel Centru, în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău sediul Centru.

Președintele ședinței, Angela CIUBOTARU
Judecătorul