

D E C I Z I E

cu privire la admiterea apelului declarat de Cristian Morari, reprezentat de avocatul Serghei Rusu,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Întreprinderea Specializată ”ASM-IMOBIL” S.R.L. în contradictoriu cu Cristian Morari, cu privire la încasarea datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei (sediul Telenești) din 30 iulie 2025

Dosarul nr. 2a-1432/2025

PIGD: 2-25079489-03-2ai-16112025

Prima instanță: Judecătoria Orhei, sediul Telenești (jud. Gheorghe Popa)

26 iunie 2026, mun. Bălți

Textul corespunde cu originalul

Examinând conform procedurii pentru cererile cu valoare redusă, cu convocarea părților, apelul declarat de Cristian Morari, reprezentat de avocatul Serghei Rusu,

Curtea de Apel Nord, în completul compus din:

Radu Holban*, Președinte,*

Svetlana Ghercavii,

Mariana Sajin, *judecători,*-

C O N S T A T Ă :

I. ÎN FAPT:

1.Prin cererea de chemare în judecată din 23 mai 2025, remisă prin poșta terestră (înregistrată în Judecătoria Orhei, sediul Telenești, la 4 iunie 2025), Întreprinderea Specializată ”ASM-IMOBIL” (reclamanta), a solicitat admiterea acțiunii, încasarea din contul pârâtului Morari Cristian în beneficiul Î.S. ”ASM-IMOBIL” S.R.L., suma de 7.000,00 lei cu titlu de datorie, suma de 14.280,00 lei cu titlu de penalitate, și suma de 10.000,00 lei cheltuieli judiciare sub formă de asistență juridică.

2. În motivarea acțiunii reclamanta a invocat următoarele circumstanțe:

În fapt, la 31.10.2023, Morari Cristian a încheiat contract de locaţiune cu Î.S. “ASM-Imobil” S.R.L. pe o perioadă de 1 an şi 20 zile, cu termenul de achitare a plăţilor pentru locaţiune câte 2240,00 lei lunar, conform punctului 4.1 al contractului menţionat, prin care Morari Cristian şi-a asumat responsabilitatea privind onorarea cu bună credinţă a obligaţiilor contractuale, inclusiv de achitare a plăţilor lunare conform clauzelor stabilite de comun acord şi semnat de dumnealui, precum şi a serviciilor comunale conform facturilor prezentate lunar.

Menționează reclamantul că începând cu luna ianuarie 2023, Morari Cristian nu şi-a onorat obligaţiile cu privire la achitarea datoriei (restanţă peste 100 zile), neachitând plăţile lunare.

Astfel, la data de 01 martie 2024 întru soluționarea benevolă, amiabilă a litigiului, a fost întocmită cerere (notificare) privind tranşarea în ordine extrajudiciară a litigiului fiind recepționată de pârât, unde s-a solicitat și rezilierea contractului de locaţiune din 31.10.2023, pe motiv că pârâtul nu-şi va putea onora în continuare obligaţiile contractuale.

Urmare a acceptării cererii menţionate *supra,* părţile – Î.S. "ASM-IMOBIL" S.R.L., pe de o parte, şi Morari Cristian, pe de altă parte, au încheiat, la 01 martie 2024 un acord adiţional privind rezilierea contractului de locaţiune din 31 octombrie 2023.

Prin acelaşi acord adiţional, constatând achitarea parţială a datoriei formate urmare a nerespectării contractului de locaţiune menționat, Morari Cristian a recunoscut creanţa Î.S. "ASM-IMOBIL" S.R.L., în sumă de 7000.00 lei.

Consideră reclamantul că, pârâtul Morari Cristian, deși a folosit bunul imobil a continuat neglijarea obligaţiilor sale şi după data scadentă de plată 01 aprilie 2024 nu a stins datoria faţă de Î.S. "ASM-IMOBIL" S.R.L., astfel că în conformitate cu clauza penală, conform pct. 2 al acordului adiţional din 01 martie 2024 suma s-a majorat cu 14.280.00 lei, iar în total datoria la data de 23 mai 2025 constituie suma totală de 21280.00 lei.

Menționează reclamantul că la data de 01 martie 2024 prin cererea notificare pârâtului i-au fost comunicate pretențiile reclamantului şi eventualei situaţii de majorare a cuantumului datoriei, drept urmare a neachitării, precum şi încasării penalității contractuale și eventualelor cheltuieli de judecată, inclusiv pentru servicii de asistenţă juridică calificată, însă cererii adresate nu i s-a acordat nici o atenție, refuzând în continuare achitarea.

Cu referire la obligațiunile fiecărei părți prevăzute în contract menționează că, reclamantul în calitate de locator și-a executat cu bună credință obligațiunile sale, a dat în chirie bunul imobil, încăperea nelocativă biroul nr.833, cu suprafaţa totală de 16,0 m^2 bun imobil amplasat în *****, iar potrivit punctului 4.1 al aceluiaşi contract plata pentru darea în chirie a încăperii nelocative, s-a stabilit de

părţile contractante în mărime de 2240,00 lei, care urma a fi achitată locatorului de către locatar lunar, începând cu data de 10.12.2023, însă locatarul/pârâtul, contrar prevederilor legale și contractuale, nu și-a onorat obligațiunile de achitare a prețului în modul prevăzut de contract.

Astfel Morari Cristian s-a folosit de biroul închiriat și conform acordului adițional pct. 2 suma restantă pentru perioda 12.01.2024-28.02.2024 constituia 10.656,86 lei din care s-a achitat suma de 3.656,86 lei, acumulând restanța de 7.000,00 lei, care nu a fost achitată, fapt pentru care reclamantul sa adresat cu prezenta cerere de chemare în judecată.

În drept, reclamantul își întemeiază pretențiile conform dispozițiilor articolelor 775, 776, 858, 1251, 1252, 1262, 1281 Cod civil, articolelor 90-96, 166, 167, 174, 175 și 276^2-276^4 Cod de procedură civilă.

3. Potrivit art. 276^2 alin. (1) Cod de procedură civilă, dacă valoarea cererii în cauzele de încasare a unei sume de bani nu depăşeşte 10 salarii medii pe economie prognozate la data sesizării instanţei, fără a se lua în considerare dobînzile, penalităţile, cheltuielile de judecată şi alte venituri accesorii, această cerere se examinează ca cerere cu valoare redusă.

4. Prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 966 din 19 decembrie 2024 privind aprobarea cuantumului salariului mediu lunar pe economie, prognozat pentru anul 2025, s-a aprobat cuantumul salariului mediu lunar pe economie, prognozat pentru anul 2025, în mărime de 16.100,00 lei, pentru utilizare în modul stabilit de legislaţie.

5. Prin urmare, prin încheierea din 6 iunie 2025 cererea de chemare în judecată înaintată de Î.S. ”ASM-IMOBIL” S.R.L. împotriva lui Cristian Morari, a fost acceptată spre examinare de prima instanță în procedura cererilor cu valoare redusă, în conformitate cu art. 276^3 Cod de procedură civilă (fila dosarului 27).

II. POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE:

6. Prin hotărârea Judecătoriei Orhei (sediul Telenești) din 30 iulie 2025 cererea de chemare în judecată a fost admisă, dispunându-se încasarea de la Morari Cristian în beneficiul Întreprinderii Specializate „ASM-IMOBIL” S.R.L. suma de 7.000,00 (șapte mii) lei cu titlu de datorie contractuală, suma de 14.280,00

(paisprezece mii două sute optzeci) lei, cu titlu de penalitate contractuală și suma de 10.000 (zece mii,00) lei cu titlu de cheltuieli pentru asistență juridică.

Totodată, s-a dispus încasarea de la Morari Cristian în beneficiul satului suma de 901,16 (nouă sute unu, 16) lei cu titlu de taxa de stat, și în beneficiul Judecătoriei Orhei suma de 200,00 (două sute,00) lei cu titlu de taxă de timbru. (fila dosarului 30).

III. EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE APEL:

7. Exprimându-și dezacordul cu soluția instanței de fond, la 5 octombrie 2025 apelantul Morari Cristian, reprezentat de avocatul Serghei Rusu, a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei (sediul Telenești) din 30 iulie 2025, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii primei instanțe și emiterea uni noi hotărâri privind respingerea cererii de chemare în judecată în legătură cu lipsa datoriilor (fila dosarului 59-62).

8. Odată cu depunerea cererii de apel, apelantul a solicitat repunerea în termen a apelului.

9. Prin încheierea Colegiului civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord din 3 februarie 2026 s-a admis cererea înaintată de apelantul Morari Cristian, privind repunerea în termen a apelului declarat împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei (sediul Telenești) din 30 iulie 2025. Totodată, prin aceeași încheiere, nu s-a dat curs cererii de apel, acordându-i-se apelantului un termen, până la 27 februarie 2026, pentru lichidarea neajunsurilor cererii de apel (fila dosarului 90-93).

10. La 26 februarie 2026 apelantul a depus cererea de apel cu indicarea motivelor de fapt și de drept ale apelului (fila dosarului 95-98).

11. Conform art. 276^4 alin. (4) Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească poate fi atacată cu apel, care se examinează în condiţiile prezentului cod.

12. Potrivit art. 376 alin. (1^1) Cod procedură civilă, apelul împotriva hotărârilor emise de instanţa de insolvabilitate, precum şi împotriva hotărârilor emise în cazul cererilor cu

valoare redusă se examinează, în procedură scrisă sau cu citarea participanţilor la proces, în condiţiile examinării cauzelor în primă instanţă.

13. În conformitate cu prevederile art. 276^4 alin. (5) Cod de procedură civilă, instanţa de apel examinează cererea de apel în procedură scrisă sau cu citarea participanţilor la proces, prevederile art. 276^3 fiind aplicabile corespunzător.

14. Potrivit art. 276^3 alin. (1) și (2) Cod procedură civilă, procedura cu privire la cererile cu valoare redusă este scrisă. Judecătorul poate dispune citarea participanţilor la proces dacă apreciază acest fapt ca fiind necesar sau dacă admite solicitarea uneia dintre părţi de a examina cererea în şedinţă publică.

15. Prin încheierea Curții de Apel Nord din 2 martie 2026 s-a dispus acceptarea apelului spre examinare în procedura scrisă a cererilor cu valoare redusă, fără convocarea părților în ședința de judecată (fila dosarului 101).

IV. ARGUMENTELE APELANTULUI:

16.În motivarea apelului reprezentantul apelantului, avocatul Serghei Rusu, a invocat următoarele temeiuri:

Apelantul nu este de acord cu soluția emisă de instanța de fond și solicită casarea hotărârii din 30 iulie 2025, cu emiterea unei noi hotărâri, prin care cererea de chemare în judecată să fie respinsă.

Astfel, conform bonului Ordinului de încasare a numerarului nr. 430515996 din 29 mai 2025 Morari Cristian a achitat în beneficiul ”ASM-IMOBIL” S.R.L. datoria în sumă de 7.000 lei., despre care fapt a comunicat intimatei.

Cu toate acestea însă, intimata, fiind de rea credință, a înaintat cererea de chemare în judecată și a solicitat încasarea sumei pe care deja o încasase.

Potrivit art. 774 Cod civil, obligația este raportul juridic în temeiul căruia creditorul poate pretinde debitorului executarea unei prestații.

Însă, conform art. 901 și următoarele din Codul civil, obligația se stinge prin executare. Executarea: trebuie să fie integrală, corespunzătoare și produce efectul stingerii raportului obligațional. În momentul în care prestația a fost executată integral (plata datoriei), creanța încetează să existe din punct de vedere juridic.

Prin urmare, la data examinării cauzei: nu mai există obligație; nu mai există creanță exigibilă; nu mai există temei material al acțiunii.

Conform art. 19 Cod civil, drepturile civile trebuie exercitate cu bună-credință.

De asemenea, art. 20 Cod civil, interzice exercitarea abuzivă a drepturilor civile.

Menținerea unei acțiuni privind încasarea unei datorii deja executate: contravine principiului bunei-credințe; constituie exercitarea excesivă a dreptului la acțiune; tinde la obținerea unei duble satisfacții.

Conform art. 1985 Cod civil, nimeni nu poate dobândi sau păstra un avantaj patrimonial fără temei juridic. Admiterea acțiunii ar genera: un avantaj patrimonial fără justă cauză; o dublă reparare pentru aceeași creanță.

Or, în lipsa unui raport obligațional existent, nu există temei juridic pentru o nouă încasare.

În drept, cererea de apel este întemeiată pe prevederile articolelor 85 alin. (1) lit. a), 86, 96, 360, 362, 364, 365, 385, 386 din Codul de procedură civilă.

VI.APRECIEREA INSTANȚEI DE APEL:

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

18. În baza art. 121 din Cod de procedură civilă, ”Instanța judecătorească reține spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului, iar art. 122 din Codul de procedură civilă prevede că, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.”

19. În conformitate cu art. 130 alin. (1) Cod de procedură civilă, ”Instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.”

20. Art. 239 Cod de procedură civilă reglementează că, ”Hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanță şi pe probele cercetate în ședință de judecată. Hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanţele care au importantă la soluționarea cauzei şi care au fost verificate în şedinţa de judecată multilateral, complet şi au fost elucidate probele privind circumstanţele constatate ale cauzei.”

21. Norma cuprinsă la art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă stabilește că, ”La deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanța pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei şi admisibilitatea acțiunii.”

22. Potrivit art. 373 alin. (1), (2), (4), (5) Cod de procedură civilă:

”(1) Instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor şi obiecțiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanță.

(2) În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importantă pentru soluționarea pricinii, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

(5) Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor din apel.”

23. Conform art. 385 Cod de procedură civilă,

”Instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept:

b) să admită apelul şi să modifice hotărîrea primei instanţe;”

24. Astfel, potrivit regulilor unui proces echitabil, instanța de apel are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însușirea motivelor instanței inferioare (Hirro Balani c.Spaniei, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

25. Sursele de Soft Low - Avizul nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenția Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătorești, stabilește că o motivație şi o analiză clară sunt cerințele fundamentale ale hotărârilor judecătorești şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerințelor

procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce iau fost prezentate.

26. Instanța de apel menționează că, art. 6 CEDO garantează dreptul justițiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligației instanțelor de judecată de ași argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanțelor cauzei. Îndatorirea de a motiva coerent şi unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicții între motivare şi dispozitiv, constituie o garanție pentru justițiabili, în faţa eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

27. Analizând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces, a materialelor din dosarul cauzei și a normelor de drept aplicabile speței, Completul de judecată al Curții de Apel Nord conchide că apelul este parțial întemeiat, urmând a fi admis, cu modificarea hotărârii primei instanțe în sensul micșorării sumelor încasate cu titlu de penalitate și cu titlu de cheltuieli de judecată (taxa de stat), din motivele expuse *infra.*

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

28. Articolul 5 alin. (1) Cod de procedură civilă, ”Orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime.”

29. Articolul 9 Cod civil,

”(1) 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.

(2) Drepturile şi obligaţiile civile apar: a) din contracte şi din alte acte juridice;

30. Articolul 10 Cod civil,

”(1) 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 până la proba contrară.”

31. În conformitate cu art. 11 alin. (1) Cod civil, ”Buna-credinţă este un standard de conduită a unei părţi, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere şi luarea în cont a intereselor celeilalte părţi la raportul juridic.”

32. Iar potrivit art. 14 alin. (2) Cod civil: ”(2) Nici o persoană nu poate obţine un avantaj din comportamentul său ilicit sau de rea-credinţă.”

33. Articolul 15 alin. (1) Cod civil, ”Apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.”

34. Articolul 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.”

35. Articolul 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.”

36. Articolul 776 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.”

37. Articolul 858 alin. (2) Cod civil, ”Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.”

38. Articolul 901 alin. (1), (4), (5) Cod civil,

”(1) Atunci când, fără justificare, debitorul nu îşi execută obligaţia, creditorul poate, în condiţiile legii şi, după caz, ale contractului, la alegerea sa: a) să ceară executarea silită a obligaţiei; b) să suspende executarea obligaţiei corelative; c) să reducă obligaţia sa corelativă; d) să recurgă la rezoluţiunea contractului; e) să ceară plata de despăgubiri pentru prejudiciul suferit prin neexecutare; f) să exercite orice alt mijloc juridic de apărare, prevăzut de lege sau contract, pentru realizarea dreptului său încălcat prin neexecutare.

(4) Mijloacele juridice de apărare prevăzute la alin.(1) care sînt compatibile pot fi cumulate. În special, creditorul nu este lipsit de dreptul la despăgubiri prin recurgerea la oricare alt mijloc.

(5) Neexecutarea obligaţiei înseamnă orice abatere, cu sau fără justificare, de la executarea corespunzătoare a obligaţieişi include neexecutarea totală sau parţială a obligaţiei, executarea necorespunzătoare sau cu întîrziere a obligaţiei.”

39. Articolul 992 alin. (1) Cod civil stabilește că, ”Contract este acordul de voinţa realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.”

40. Articolul 993 alin. (2) Cod civil, ”Părţile contractante pot încheia în mod liber, în limitele dispozițiilor legale imperative, contracte şi pot stabili conținutul lor.”

41. Articolul 1027, alin. (1) și (2) Cod civil,

”(1) Contractul se consideră încheiat dacă părţile au ajuns la un acord privind toate clauzele lui esenţiale.

(2) Sînt esenţiale clauzele care sînt stabilite ca atare prin lege, care reies din natura contractului sau asupra cărora, la cererea uneia din părţi, trebuie realizat un acord.”

42. Articolul 1251 Cod civil, ”Prin contractul de locațiune, 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.”

43. Articolul 1252 Cod civil, ”Contractul de locaţiune a unui bun imobil trebuie să fie întocmit în scris.”

44. Articolul 1262 alin.(1) Cod civil, ”Plata chiriei poate fi efectuată integral la expirarea termenului locațiunii. Dacă plata chiriei este stabilită pentru anumite perioade, ea trebuie efectuată la expirarea lor.”

CIRCUMSTANȚELE DE FAPT IMPORTANTE ȘI APRECIERA ACESTORA PRIN PRISMA NORMELOR DE DREPT APLICABILE SPEȚEI

45. Din materialele cauzei, instanța de apel reține că, potrivit extrasului din Registrul de stat al persoanelor juridice, Întreprindrerea Specializată ”ASM-IMOBIL” Societate cu Răspundere Limitată (denumirea prescurtată (Î.S. ”ASM-IMOBIL” S.R.L.) a fost înregistrată la 29 mai 2000, având ca obiect de activitate, inclusiv ”*închirierea locuinţelor şi altor bunuri imobiliare*” (fila dosarului 17).

46. La 31 octombrie 2023, între Î.S. ”ASM-IMOBIL” S.R.L., în calitate de ”*Locator*”, și Morari Cristian, în calitate de ”*Locatar*” a fost încheiat contractul de

locaţiune a încăperii nelocative biroul nr. 833, cu suprafaţa totală de 16,0 m^2 bun imobil amplasat în *****, pentru exercitarea activităților de birou, pe o perioadă de 1 an şi 20 zile (fila dosarului 10-12).

47. Potrivit punctului 4.1 al contractului menţionat, părțile au stabilit chiria lunară pentru încăperea închiriată în mărime de 2240,00 lei, care se achită de locatar până la data de 15 a lunii curente.

48. Astfel, locatarul Morari Cristian şi-a asumat responsabilitatea privind onorarea cu bună credinţă a obligaţiilor contractuale, inclusiv de achitare a plăţilor lunare conform clauzelor stabilite de comun acord, precum şi a serviciilor comunale conform facturilor prezentate lunar.

49. Prin Actul de predare-primire din 31 octombrie 2023, locatarul Morari Cristin a primit de la administratorul locatorului Î.S. ”ASM-IMOBIL” S.R.L. închăperea închiriată (fila dosarului 12).

50. Însă, începând cu luna ianuarie 2024, Morari Cristian nu şi-a onorat obligaţiile contractuale, acumulând restanțe la plata chirieri pe un termen de peste 100 zile (mai mult de 3 luni).

51. În atare situație, la 1 martie 2024 Î.S. ”ASM-IMOBIL” S.R.L i-a remis lui Morari Cristian o cerere (notificare) privind tranşarea în ordine extrajudiciară a litigiului, prin care s-a solicitat și rezilierea contractului de locaţiune din 31 octombrie 2023. Respeciva cerere (notificare) a fost recepțională de locatar, la aceeași data (fila dosarului 7).

52. Urmare a acceptării cererii (notificării) menţionate *supra,* părţile, Î.S. “ASM-IMOBIL” S.R.L., pe de o parte, şi Morari Cristian, pe de altă parte, au încheiat, la 1 martie 2024 un acord adiţional privind rezilierea contractului de locaţiune din 31 octombrie 2023 (fila dosarului 13-14).

53. Prin acelaşi acord adiţional, constatându-se achitarea parţială a datoriei formate conform contractului de locaţiune nominalizat, Morari Cristian a recunoscut creanţa Î.S. “ASM-IMOBIL” S.R.L., în sumă de 7000,00 (șapte mii)

lei, obligându-se, potrivit pct. 4, să achite această datorie în termen de 30 de zile calendaristice din data de 01.03.2024, în caz contrar va plăti o penalitate în mărime de 0,5 % pentru fiecare zi de întârziere.

54. Însă contrar principiului bunei-credințe, Morari Cristian nu și-a onorat nici obligațiile asumate prin acodul adițional sus-menționat, neachitând datoria restantă în mărime de 7.000 lei în termen de 30 de zile calendaristice (până la 01.04.2024).

55. Astfel, dat fiind că de la data limită de 1 aprilie 2024 trecuse deja mai mult de un an, întru apărarea drepturilor și intereselor sale legitime, **la 14 aprilie 2025**, Î.S. ”ASM-IMOBIL” S.R.L. a încheiat cu Cabinetul Avocatului ”Igor Balmuș” contractul de asistență juridică nr. 14, în vederea recuperării datoriei și a penalității contractuale pe cale judiciară (fila dosarului 15). În temeiul acestui contract, de către avocatul Igor Balmuș a fost eliberat mandatul avocațial Seria MA nr. 2272806 din **23 mai 2025** (fila dosarului 24).

56. Prin cererea de chemare în judecată din 23 mai 2025, expediată prin poșta terestră (înregistrtată în cancelaria Judecătoriei Orhei, sediul Telenești la 4 iunie 2025) Î.S. ”ASM-IMOBIL” S.R.L., reprezentată de avocatul Igor Balmuș, a solicitat admiterea acțunii; încasarea din contul pârâtului Morari Cristian în beneficiul Întreprinderii Specializate ”ASM-Imobil” S.R.L., suma de 7.000,00 lei cu titlu de datorie, suma de 14.280,00 lei cu titlu de penalitate calculată pentru perioada 01.04.2024 – 23.05.2025; și suma de 10.000,00 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată (cheltuieli de asistență juridică).

57. Prin încheierea din 6 iunie 2025 cererea de chemare în judecată înaintată de Î.S. ”ASM-IMOBIL” S.R.L. împotriva lui Cristian Morari, a fost acceptată spre examinare de prima instanță în procedura cererilor cu valoare redusă, în conformitate cu art. 276^3 Cod de procedură civilă (fila dosarului 27). Totodată, prin aceeași încheiere, prima instanță a dispus expedierea către pârâtul Cristian Morari copia de pe cererea de chemare în judecată și înscrisurile anexate, cu propunerea prezentării referinţei cu răspunsul la pretenţiile formulate de reclamant, a probelor aduse împotriva fiecărei revendicări, în cazul în care nu recunoaşte cererea de chemare în judecată, alte date importante pentru soluţionarea cauzei, precum şi

demersurile pârâtului, în termen de 30 de zile de la data comunicării cererii de chemare în judecată şi a înscrisurilor anexate.

58. Potrivit Avizului de recepție DS8020214256AS, la 18 iunie 2025, pârâtul a recepționat, prin intermediului poștei terestre, încheierea instanței din 6 iunie 2025, copia de pe cererea de chemare în judecată și înscrisurile anexate (fila dosarului 29).

59. Însă în termen de 30 de zile de la recepționarea actelor menționate, pârâtul nu a prezentat referință, nu a formulat cereri/demersuri și nici înscrisuri prin care ar fi obiectat în vreun fel asupra pretențiilor din acțiunea înaintată de reclamantă.

60. În atare circumstanțe, la 30 iulie 2025 Judecătoria Orhei (sediul Telenești) a emis hotărârea privind admiterea cererii de chemare în judecată, dispunând încasarea de la Morari Cristian în beneficiul Întreprinderii Specializate „ASM-IMOBIL" S.R.L. suma de 7.000,00 (șapte mii) lei cu titlu de datorie contractuală, suma de 14.280,00 (paisprezece mii două sute optzeci) lei cu titlu de penalitate contractuală și suma în mărime de 10.000 (zece mii,00) lei cu titlu de cheltuieli pentru asistență juridică. Totodată, s-a dispus încasarea de la Morari Cristian în beneficiul satului suma de 901,16 (nouă sute unu, 16) lei cu titlu de taxa de stat, și în beneficiul Judecătoriei Orhei suma de 200,00 (două sute,00) lei cu titlu de taxă de timbru (fila dosarului 30).

61. Abia la 7 august 2025, adică după pronunțarea dispozitivului hotărârii instanței de fond din 30 iulie 2025, în cancelaria Judecătoriei Orhei (sediul Telenești) a parvenit prin poșta terestră cu scrisoarea recomandată DS8011499004AS din 6 august 2025 referința reprezentantului pârâtului, avocatul Serghei Rusu (conform mandatului avocațial seria MA nr. 2272262 din 18 iulie 2025), prin care a solicitat respingerea acțiunii, invocând faptul că datoria de bază în mărime de 7.000 (șapte mii) lei a fost achitată de pârât, conform dispoziției de plată nr. 43051596 din 29 mai 2025 (fila dosarului 38-40)

62. Astfel, la data de 30 iulie 2025, când a emis hotărârea, prima instanță nu a avut de unde să cunoască despre circumstanța menționată în referință. Respectiv, nici nu a avut posibilitate să se pronunțe în această latură.

63. Aici, instanța de apel ține să evidențieze faptul că, în termen de 30 de zile de la recepționarea încheierii instanței de fond din 6 iunie 2025, adică până la 18 iulie 2025, pârâtul (implicit reprezentantul său), manifestând lipsă de diligență în exercitarea drepturilor și obligațiilor sale procedurale, nu a prezentat referință, nu a formulat cereri/demersurti și nici nu a anexat înscrisuri relevante speței. De menționat este și faptul că, prima instanță a emis hotărârea peste 12 zile de la expirarea termenului limită stabilit pentru prezentarea referinței, cererilor demersurilor și a probelor de către pârât.

64. Potrivit art. 75 alin. (4) Cod de procedură civilă, ”Culpa prezentantului este echivalentă culpei părții”

65. Totodată art. 56 alin. (3) Cod de procedură civilă prevede că, ”Participanții la proces sunt obligați să se folosească cu bună credință de drepturile lor procedurale”.

66. Prin urmare, ținând cont de circumstanțele expuse mai sus, instanța de apel va dispune că, Hotărârea Judecătoriei Orhei (sediul Telenești) din 30 iulie 2025, în partea încasării datoriei contractuale principale în mărime de 7.000,00 (șapte mii,00) lei, nu urmează a fi pusă în executare, din motiv că a fost deja executată benevol de către debitorul Cristian Morari.

67. În continuare, cu referire la capătul din acțiune privind încasarea penalității contractuale, Completul de judecată al Curții de apel Nord consideră necesar de a admite apelul și a modifica hotărârea Judecătoriei Orhei (sediul Telenești) din 30 iulie 2025, prin micșorarea sumei penalității contractuale încasate, de la 14.280,00 (paisprezece mii două sute optzeci,00) lei, la suma de 7.000,00 (șapte mii,00) lei, din următoarele motive.

68. După cum rezultă din materialele cauzei penale, prin hotărârea primei instanțe, s-a încasat penalitatea în cuantum de 0,5 % pentru fiecare zi de întârziere, în conformitate cu prevederile pct. 2 din Acordul adițional l din 1 martie 2024 la contractul cu privire la locațiunea bunului imobil nr. 1 din 31 octombrie 2023, calculată pentru perioada 01.04.2024 – 23.05.2025.

69. Astfel, instanța de apel observă că suma penalității a depășit de două ori cuantumul obligației principale, ceea ce contravine orientării jurisprudențiale consacrate a Curții Supreme de Justiție, care a statuat că, în cazul penalităților

calculate procentual pentru fiecare zi de întârziere, fără instituirea unui plafon sau a unui alt mecanism de limitare, acestea devin disproporționate din momentul în care depășesc cuantumul obligației principale. Într-o atare situație, obligația accesorie încetează să mai îndeplinească funcția juridică proprie clauzei penale și dobândește un caracter excesiv, incompatibil cu natura sa.

70. În cauza dedusă judecății, pentru o creanță principală în cuantum de 7.000,00 (șapte mii) lei, reclamanta a solicitat o penalitate de 14.280,00 (paisprezece mii două sute optzeci,00) lei, astfel încât obligația accesorie a ajuns să depășească de două ori valoarea obligației principale. O asemenea consecință demonstrează că penalitatea nu mai îndeplinește exclusiv funcția de garantare și de evaluare anticipată a prejudiciului, ci dobândește un caracter excesiv și sancționator, generând un dezechilibru semnificativ între drepturile și obligațiile părților, în detrimentul debitorului consumator de servicii.

71. În aceste condiții, instanța de apel consideră necesar de a limita penalitatea la cuantumul creanței principale. O asemenea limitare restabilește proporționalitatea dintre obligația principală și obligația accesorie, înlătură caracterul abuziv al clauzei penale și asigură un just echilibru între interesul legitim al creditorului de a fi despăgubit pentru întârzierea executării obligației și necesitatea protejării debitorului împotriva unor sancțiuni contractuale excesive.

72. Prin urmare, având în vedere cele menționate *supra*, Completul Colegiului civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord va dispune reducerea clauzei penale disproporționat de mari prin micșorarea penalității de la 14.280 lei până la valoarea datoriei de bază dispusă spre încasare în mărime de 7.000 lei, păstrând astfel funcția clauzei penale și, totodată, asigurând un just echilibru între interesul creditorului de a obține repararea consecințelor neexecutării și necesitatea protejării debitorului împotriva unei sancțiuni contractuale disproporționate.

73. Corespunzător, instanța de apel va modifica și hotărârea instanței de fond prin micșorarea sumei cheltuielilor de judecată încasate (taxa de stat), de la 901,16 (nouă sute unu,16) lei la suma de 609,96 (șase sute nouă,96) lei.

74. În ceea ce privește alegațiile apelantului privind respingerea în totalitate a pretenției reclamantei/intimate privind încasarea penalității contractuale, instanța

de apel le consideră neîntemeiate. Or, contrar principiului bunei-credințe, Morari Cristian nu și-a onorat obligațiile asumate prin acodul adițional din 1 martie 2024, neachitând datoria restantă în mărime de 7.000 lei mai mult de un an de la termenul limită scadent stabilit prin acordul suplimentar al părților, la rezilierea contractului de locațiune.

75. Potrivit art. 10 alin. (1) Cod 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.”

76. În conformitate cu art. 11 alin. (1) Cod civil, ”Buna-credinţă este un standard de conduită a unei părţi, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere şi luarea în cont a intereselor celeilalte părţi la raportul juridic.*”*

77. Iar potrivit art. 14 alin. (2) Cod civil: ”(2) Nici o persoană nu poate obţine un avantaj din comportamentul său (…) de rea-credinţă.”

VIII. CHELTUIELILE DE JUDECATĂ:

78. Potrivit art. 82 Cod de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru şi din cheltuieli de judecare a cauzei.

79. În conformitate cu art. 90 lit. i), l) Cod de procedură civilă, *”din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte: i) cheltuieli de asistenţă juridică; şi l) alte cheltuieli necesare, suportate de instanţă şi de participanţii la proces.”*

80. Conform prevederilor art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

81. Potrivit prevederilor art. 96 alin. (1) Cod de procedură civilă ”Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile.”

82. Având în vedere că acțiunea reclamantei Î.S. ”ASM-IMOBIL” S.R.L. a fost admisă, instanța de fond corect a admis și capătul de cerere cu privire la compensarea cheltuielilor de judecată sub formă de cheltuieli de asistență juridică.

83. Conform art. 63 alin. (4) al Legii cu privire la avocatură nr.1260-XV din 19.07.2002, 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.

84. Astfel, pornind de la practica CEDO, cheltuielile de asistenţă juridică trebuie să fie necesare, realmente angajate şi rezonabile ca mărime. Pentru dovada cheltuielilor suportate, prin prisma practicii CEDO, se evidenţiază necesitatea prezentării de către partea care pretinde compensarea cheltuielilor, a următoarelor documente: dovada achitării onorariilor avocaţilor (copii de pe dispoziţiile de plată prin virament sau bonurile de plată); copia de pe facturile de strictă evidenţă, emisă pentru clienţi-persoane juridice şi în alte cazuri stabilite de legislaţie; listă detaliată a actelor/acţiunilor efectuate de avocat şi a timpului aferent acestora (cu tariful şi orarul).

85. Potrivit mandatului seria MA nr. 2272806 din 23 mai 2025, anexat la materialele dosarului (fila dosarului 24), avocatul Igor Balmuș în conformitate cu contractul de asistență juridică nr. 14 din 14 aprilie 2025 (fila dosarului 15) a acordat asistență juridică în cauza civilă în apărarea reclamantei, atât în prima instanță, cât și în instanța de apel, servicii pentru care reclamanta a achitat onorariu în mărime de 10.000 lei, fapt confirmat prin ordinului de plată nr. 261 (fila dosarului 16).

86. Prin urmare, cu referire la cerința reclamantei privind compensarea cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 10.000,00 lei, instanța de fond analizând onorariul fixat între reclamantă și avocat, a acțiunilor efectuate de avocat, prin prisma art. 64 alin. (6) din Statutul profesiei de avocat, practicii judiciare relevante a Curţii Supreme de Justiţie cât şi a CtEDO, ținând cont de complexitatea cauzei și volumul de lucru și rezultatul obținut, just a apreciat că suma onorariului de 10.000 lei (echivalent cu 500 euro), ca fiind una reală, necesară și rezonabilă ca cuantum, dispunând încasarea acesteia de la pârât în beneficiul reclamantei.

87. Pe de altă parte, în conformitate cu prevederile art. 94 Cod de procedură civilă, instanța de apel va încasa de la Î.S.”ASM-IMOBIL” S.R.L. în beneficiul lui Cristian Morari cheltuielile de judecată suportate la examinarea cauzei în instanța de apel, corespunzător părții admise a cerințelor din cererea de apel, în mărime 495,18 (patru sute nouăzeci și cinci,18) lei (taxa de stat – 295,18 lei și taxa de timbru – 200 lei).

88. În temeiul celor expuse, conducându-se de prevederile art. 276/4 alin. (4), art. 385 lit. b), art. 389, art. 390 Codul de procedură civilă, completul de judecată al Colegiului civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord, -

CU UNANIMITATE DE VOTURI,

D E C I D E :

Admite apelul declarat de Cristian Morari, reprezentat de avocatul Serghei Rusu.

Modifică hotărârea Judecătoriei Orhei (sediul Telenești) din 30 iulie 2025, emisă în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de Întreprinderea Specializată ”ASM-IMOBIL” S.R.L. în contradictoriu cu Cristian Morari, cu privire la încasarea datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată, prin micșorarea sumei penalității contractuale încasate, de la 14.280,00 (paisprezece mii două sute optzeci,00) lei, la suma de 7.000,00 (șapte mii,00) lei, și micșorarea sumei cheltuielilor de judecată încasate (taxa de stat), de la 901,16 (nouă sute unu,16) lei la suma de 609,96 (șase sute nouă,96) lei.

În rest, hotărârea Judecătoriei Orhei (sediul Telenești) din 30 iulie 2025, se menține fără modificări.

Hotărârea Judecătoriei Orhei (sediul Telenești) din 30 iulie 2025, în partea încasării datoriei contractuale principale în mărime de 7.000,00 (șapte mii,00) lei, nu urmează a fi pusă în executare, din motiv că a fost deja executată benevol de către debitorul Cristian Morari.

Se încasează de la Întreprinderea Specializată S.R.L. ”ASM-IMOBIL” S.R.L. în beneficiul lui Cristian Morari cheltuielile de judecată suportate la examinarea cauzei în instanța de apel, corespunzător părții admise a cerințelor din cererea de apel, în mărime 495,18 (patru sute nouăzeci și cinci,18) lei.

Decizia nu se supune recursului, fiind definitivă și irevocabilă din data adoptării.

Președintele completului,

judecător Radu Holban

Judecătorii Svetlana Ghercavii

Mariana Sajin