Dosarul nr. 2-761/2024

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

Dispozitivul hotărârii pronunțat public la 18 iunie 2025
Judecătoria Hînceşti, sediul Ialoveni
Instanţa compusă din:
Preşedintele ședinței, judecător – Viorel Botnaraș,
Grefieri – Daniela Borș, Lucia Goțonoagă, Valeria Petic,
a examinat în şedinţă publică, în procedură contencioasă, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Callidus Group” către Frunza Valentin, intervenient Frunza Iulia, privind încasarea datoriei, dobînzii și compensarea cheltuielilor de judecată,

a c o n s t a t a t:

Argumentele părților.

1. La data de 19 iulie 2024, S.R.L „Callidus-Group”, s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către Frunza Valentin, intervenient Frunza Iulia, privind încasarea datoriei, dobînzii și compensarea cheltuielilor de judecată.

2. În motivarea acțiunii, reclamantul a invocat că conform contractului de locațiune din 10.02.2016, Valentin Frunza, în calitate locator, a transmis în locațiune Societății „Callidus Group” S.R.L, în calitate de locatar, bunul imobil număr cadastral *****3, situat pe adresa str. *****, or. Ialoveni.

3. A subliniat că, plata lunară pentru locațiune efectiv recepționată de Frunza Valentin, conform prevederilor pct. 3.1. din contractul de locațiune, constituia 8800 lei, reieșind din calculul de 10.000 lei (inclusiv impozitul în cuantum de 12%).

4. A specificat că, la sfîrșitul lunii august 2021, din notificarea nr. 369 din 23.08.2021, au aflat că la 29.06.2021, în temeiul Contractului de partaj prin donație nr. 1-1148 din 29.06.2021, Frunza Valentin la data de 29.06.2021 a înstrăinat imobilul aflat în locațiune unor terți, fără a notifica locatarul, despre înstrăinarea propriu-zisă. Drept dovadă a înstrăinării a anexat certificatul din registrul bunurilor imobile nr. ***** din 27.07.2021, prezentat în luna septembrie 2021.

5. Astfel, pînă în luna august 2021, reclamantul fiind în necunoștință de caz despre înstrăinarea imobilului deținut în locațiune, a efectuat plăți lunare pentru locațiune pentru lunile iulie 2021 și august 2021 lui Frunza Valentin, iar ultimul a recepționat plățile inclusiv pentru lunile iulie 2021 și august 2021, chiar dacă acesta ulterior încheierii contractului de partaj cu donație din 29.06.2021, nu mai întrunea de fapt nici calitatea de proprietar și nici cea de locatar al bunului imobil aflat în

locațiune.

6. A menționat că, Frunza Valentin în perioada lunilor iulie-august 2021, profitînd de faptul că locatarul nu era la curent cu înstrăinarea bunului deținut în locațiune, ulterior încheierii contractului de partaj cu donație, și-a însușit în mod nejustificat plățile pentru locațiune pentru lunile iulie 2021 și august 2021, în sumă totală de 17 600 lei.

7. Subliniază că, drept dovadă a perceperii plăților de către pîrîtul Frunza Valentin pentru lunile iulie 2021 și august 2021, servesc actele de achiziție a serviciilor de locațiune nr. DAA13435395, pentru luna iulie 2021 și nr. DAA13435396, pentru luna august 2021, ambele semnate de pîrîtul Frunza Valentin în momentul recepționării banilor.

8. Indică că, în vederea medierii situației, la data de 07.06.2024, a notificat pîrîtul Frunza Valentin despre necesitatea restituirii mijloacelor bănești însușiți nejustificat în sumă de 17 600 lei, oferindu-i acestuia un termen de 2 zile de la data recepționării notificării. Astfel, pîrîtul Frunza Valentin a fost informat despre dreptul său, la dobînda de întîrziere, ce va fi calculată conform art. 874, 942 Cod Civil. La fel, a fost informat despre imputația executării obligației pecuniare, precum și despre faptul adresării în instanța de judecată în cazul în care acesta nu își va onora obligațiile pecuniare pe cale extrajudiciară, ca dovadă fiind anexat avizul de recepție cu titlu de dovadă a notificării și recepționării acesteia.

9. A menționat că, pînă la data adresării în instanță, pîrîtul nu a restituit mijloacele bănești și nici nu a parvenit vreun răspuns în vederea medierii acestei situații pe cale extrajudiciară.

10. Reieșind din circumstanțele vicioase, consideră că acțiunile lui Frunza Valentin ca o manifestare de rea-credință, ce întrunește condițiile unei îmbogățiri nejustificate și care urmează a fi restituită prin plata valorii bănești echivalentă sumei de 17 600 lei.

11. Subliniază că, Frunza Valentin a obținut o îmbogățire nejustificată în sumă de 17 600 lei, care se atribuie la dezavantajul suferit de SRL „Callidus-Group”, față de care este obligată să restituie îmbogățirea prin plata valorii bănești. Or, în aceste circumstanțe este dezavantajată prin micșorarea patrimoniului său proporțional sumei de 17 600 lei, pe care Frunza Valentin în circumstanțe oportune, nu a manifestat buna-credință în vederea restituirii contravalorii acestei îmbogățiri nejustificate nici pînă în prezent.

12. A mai specificat că, pîrîtul Frunza Valentin la data recepționării mijloacelor bănești pentru lunile iulie 2021 și august 2021, cunoștea cu certitudine că a înstrăinat bunul imobil aflat în locațiune, precum și consecințele înstrăinării, respectiv, cunoștea cu certitudine că încasarea mijloacelor bănești cu titlu de plăți pentru locațiune, ulterior datei înstrăinării 29.06.2021, bunului aflat în locațiune, sunt nejustificate și urmau a fi restituite, în condițiile bunei-credințe, în aceeași zi din luna în care a recepționat mijloacele bănești.

13. Astfel, dobînda de întîrziere pentru nerestituirea îmbogățirii pe care pîrîtul Frunza Valentin și-a însușit-o nejustificat a fost calculată aferent actelor de achiziție a serviciilor de locațiune nr. DAA13435395 din 21.07.2021 și DAA13435396 din 31.08.2021.

14. Prin urmare reclamantul solicită încasarea sumei de 17600 lei, cu titlu de îmbogățire nejustificată, încasarea dobîndei de întîrziere în sumă de 9742,55 lei, a cheltuielile de judecată rezultate din plata taxei de stat în sumă de 1151,71 lei și a sumei de 201,20 lei, cu titlu de achitarea taxei de timbru (f.d. 4-8).

15. Prin încheierea Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni, din 02.09.2024 a a fost acceptată cererea de chemare în judecată în procedura scrisă, cu valoare redusă (f.d. 48).

16. La 21.10.2024, avocatul Cojocari Constantin în interesele pîrîtului Frunza Valentin, a depus referință, menționând că cererea înaintată este neîntemeiată, solicitînd respingerea acesteia, cu încasarea cheltuielilor judiciare în sumă de 5000 lei în favoarea pîrîtului.

17. În motivarea referinței, a invocat că cerințele solicitate de reclamant sunt cu scopul de a se eschiva de la executarea hotărîrii instanței de judecată din 24 iulie 2023, emisă de judecătorul Natalia Doroftei, cu privire la încasarea datoriei din contul debitorului S.R.L „Callidus Group” în beneficiul creditorilor Frunza Iulia și Frunza Valentin, precum și a hotărîrii Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni din 29.08.2023, prin care s-a dispus evacuarea S.R.L „Callidus Group” din încăperea nelocativă, situată în or. Ialoveni, str. *****, nr. cadastral *****, fiind constatat încălcat dreptul de proprietate a lui Frunză Victor, Frunza Iulia, Frunza Alexandru de către S.R.L „Callidus Group”.

18. Menționează că, pretențiile reclamantului cu privire la restituirea plăților pentru serviciile de locațiune, pentru lunile iulie și august 2021, efectuate conform actelor de achiziție a serviciilor de locațiune nr. DAA 13435395 și DAA 13435396 de către Frunza Valentin, anterior au fost examinate de instanța de judecată în cadrul cauzei civile, la cererea de chemare în judecată înaintată de S.R.L „Callidus Group” către Frunza Valentin și acțiunea reconvențională depusă de Frunza Valentin și Frunza Iulia la data de 22.02.2022, în cadrul căreia Frunza Valentin și Frunza Iulia, prin acțiunea reconvențională, au solicitat încasarea de la S.R.L „Callidus Group” suma restantă la plata chiriei conform contractului de locațiune din 10.02.2016, calculele fiind efectuate pînă la data de 22.02.2022, iar în cererile adresate instanței invoca că intimații neavînd calitatea de proprietari percep plăți a serviciilor de locațiune, fapt confirmat prin actul de achiziție a serviciilor de locațiune nr. DAA 13435396 din 31.08.2021.

19. Specifică că, în procesul de judecată în cauza civilă nr. 2-1194/21, instanța a examinat și verificat solicitările din partea coreclamanților Frunza Valentin și Frunza Iulia pretențiile cu privire la încasarea de la S.R.L „Callidus Group” a sumei restantă la plata chiriei conform contractului de locațiune din 10.02.2016, pentru

perioada de pînă la data de 22.02.2022.

20. Cu referire la alegațiile referitor la achitările pentru serviciile de locațiune, pentru lunile iulie și august 2021 de către S.R.L „Callidus Group” au fost invocate pe parcursul examinării cauzei civile la cererea depusă de Frunză Victor, Frunza Iulia și Frunză Alexandru, împotriva S.R.L „Callidus Group”, cu privire la constatarea încălcării dreptului de proprietate și dispunerea evacuării silite.

21. Atrage atenția, că reclamantul încercînd să ducă în eroare instanța de judecată, incorect a indicat că a aflat la sfîrșitul lunii august 2021 despre faptul că Frunza Valentin a înstrăinat imobilul transmis în locațiune, or, administratorul S.R.L „Callidus Group” prin cererea din 22.02.2020 a fost informat de către Frunza Valentin, care a solicitat rezilierea contractului de locațiune din motive urgente de scoatere la vînzare a imobilului nominalizat. Mai mult, la data de 04.08.2021, Frunză Victor, Frunza Alexandru și Frunza Iulia, prin notificările expediate în adresa S.R.L „Callidus Group” l-au informat că dețin dreptul de proprietate asupra bunului imobil aflat în locațiune. De asemenea, consideră neîntemeiate și alegațiile cu privire la dezavantajul suferit de S.R.L „Callidus Group”, prin micșorarea patrimoniului său proporțional sumei achitate de către Frunza Valentin pentru lunile iulie și august 2021, potrivit actelor de achiziție a serviciilor de locațiune nr. DAA 13435395 și DAA 13435396, or, reclamantul după expirarea termenului contractului de locațiune nu a restituit bunurile imobile, dar ilegal și abuziv le deține pînă în prezent, cu toate că prin hotărîrea din 29 august 2023, s-a dispus evacuarea S.R.L „Callidus Group” din încăperea nelocativă situată în or. Ialoveni, str. *****, nr. cadastral *****3, fiind constatat încălcat dreptul de proprietate a lui Frunza Iulia, Frunză Alexandru de către S.R.L „Callidus Group”.

22. La fel, menționează că Frunza Valentin, prin cererea preliminară din 13.07.2021, privind eliberarea încăperii și achitarea datoriilor de plată a locațiunii, a somat S.R.L „Callidus Group” despre faptul că contractul de locațiune nu este prelungit și și-a pierdut efectul juridic. Totodată, a somat despre restanța de plată lunară pentru locațiune în mărime de 54 000 lei, în caz contrar și-a rezervat dreptul adresării în instanța de judecată cu cererea de chemare în judecată privind încasarea prejudiciului, fapt ce a fost realizat prin cererea reconvențională din 22.02.2022. La data de 13.07.2021, S.R.L „Callidus Group” avea restanță față de proprietarii bunului imobil, Frunza Valentin și Frunza Iulia, fapt care este confirmat prin hotărîrea Judecătoriei Hîncești sediul Ialoveni din 24 iulie 2023.

23. Mai mult, în cadrul procesului de judecată, cauza civilă nr. 2-1194/21 s-a demonstrat încălcarea de către S.R.L „Callidus Group”, a pct. 7.3 din contractul de locațiune din 10.02.2016, care prevede că, dacă locatarul nu eliberează nejustificat la timp imobilul închiriat, după expirarea termenului de locațiune sau reziliere a contractului de către părți și întreprinde măsuri de tărăgănare a eliberării și returnării imobilului, va achita locatarului plata dublă pentru chirie, proporțional timpului în care nelegitim a deținut imobilul. Prin hotărîrea din 24.07.2023, instanța a dispus

încasarea sumei de 30 000 lei, ceea ce constituie plata dublă de chirie pentru nereturnarea imobilului. Specifică, că consideră pur declarative și aberante afirmațiile S.R.L „Callidus Group” referitor la dezavantajul suferit, prin micșorarea patrimoniului său proporțional sumei achitate către Frunza Valentin, pentru lunile iulie și august 2021 în situația în care aceasta, după expirarea termenului contractului de locațiune, pînă în prezent nu a returnat imobilul închiriat, dar în continuare ilegal și abuziv îl deține și se folosește de acest bun imobil.

24. Atrage atenția asupra faptului, că bunul imobil transmis de către Frunza Valentin în locațiune S.R.L „Callidus Group” aparținea în proprietate în devălmășie soților Frunza Valentin și Frunza Iulia. Astfel, Frunza Iulia, atît pînă la încheierea contractului de partaj cu donație din 29.06.2021, cît și după, își păstrează calitatea de proprietar al imobilului. La fel, după încheierea contractului de partaj cu donație din 29.06.2021, nici Frunza Iulia, nici Frunză Victor și nici Frunza Alexandru, care fiecare au obținut în proprietate a cîte 33 % cotă parte din imobilul aflat în posesiunea S.R.L „Callidus Group” nu au pretins de la S.R.L „Callidus Group” încasarea repetată a plății pentru locațiune, pentru lunile iulie-august 2021, achitată anterior lui Frunza Valentin, plățile respective fiind opozabile și recunoscute de noii proprietari, care au solicitat de la S.R.L „Callidus Group” returnarea bunului imobil deținut ilegal. Mai mult, din materialele anexate la referință, se atestă faptul că S.R.L „Callidus Group”, prin notificarea din 04.08.2021 a fost informat de Victor Frunza, Alexandru Frunza și Iulia Frunza, noii proprietari de drept ai bunului imobil transmis în locațiune de Frunza Valentin potrivit contractului de locațiune din 10.02.2016 a contestat legalitatea dreptului de proprietate asupra bunului imobil. Astfel, prin răspunsul reprezentantului S.R.L „Callidus Group”, avocatul Iuri Sorochin din 30.08.2021 se menționează că consideră în continuare valabilitatea contractului de locațiune încheiat cu Frunza Valentin. Prin urmare, reclamantul a depus o cerere de chemare în judecată cu privire la declararea nulității contractului de partaj cu donație.

25. Așa dar, reclamantul cunoscînd cu certitudine despre faptul că bunul primit în locațiune de la Frunza Valentin potrivit contractului de locațiune din 10.02.2016 prin contractul de partaj cu donație din 29.06.2021 a fost înstrăinat către Victor Frunză și Alexandru Frunza, iar Iulia Frunza a menținut cota de 34 % din bunul imobil avut în proprietate în devălmășie pînă la încheierea contractului de partaj cu donație, nu a negociat cu proprietarii Victor Frunză, Alexandru Frunză și Iulia Frunza, încheierea unui nou contract de locațiune, dar prin actele de achiziție a serviciilor de locațiune nr. DAA 13435395 și DAA 13435396, au transmis lui Frunza Valentin plata pentru locațiune pentru lunile iulie-august 2021.

26. Totodată, a indicat că din materialele anexate la referință, somația executorului judecătoresc Maxim Romalinschi din 15 august 2022 relefă că S.R.L „Callidus Group” cu toate că cunoștea cu certitudine despre faptul înstrăinării de către Frunza Valentin a bunului imobil, în continuare, prin intermediul executorului judecătoresc, l-au somat pe Frunza Valentin să primească suma de 8800 lei, plata

locațiunii pentru luna august 2022, atenționîndu-l că la contul executorului sunt stocate sume pentru locațiune depuse de S.R.L „Callidus Group”, pentru perioada septembrie 2021-iulie 2022, care nu au fost ridicate de Frunza Valentin. Reclamantul invocă că nu a cunoscut despre faptul că, Frunza Valentin în temeiul contractului de partaj cu donație nr. 1-1148 din 29.06.2021 a înstrăinat bunul imobil transmis în locațiune, iar Frunza Valentin prin acțiunile sale a dezavantajat S.R.L „Callidus Group” prin micșorarea patrimoniului său proporțional sumei achitate de 17 600 lei, atunci sunt neînțelese acțiunile acestuia, care știind cu certitudine despre contractul de partaj cu donație, în continuare prin intermediul executorului judecătoresc, i-au somat pe Frunza Valentin și insistă să primească suma de 8800 lei, plata locațiunii pentru august 2022, atenționîndu-l că la contul executorului sunt stocate sume de bani.

27. Afirmațiile reclamantului referitor la rea-credința pîrîtului Frunza Valentin sunt contradictorii și combătute prin acțiunile întreprinse de către S.R.L „Callidus Group”, care în anul 2022, deja cunoscînd cu certitudine despre existența contractului de partaj cu donație, insista asupra lui Frunza Valentin să primească suma de 8800 lei, plata locațiunii pentru luna august 2022. În acest sens, menționează faptul că, S.R.L „Callidus Group” nu a fost dezavantajată, prin micșorarea patrimoniului său proporțional sumei de 17 600 lei, or predecesorii lui Frunza Valentin, adică noii proprietari ai bunului imobil ilegal aflat în posesia S.R.L „Callidus Group” nu au solicitat de la locatar achitarea repetată a sumei care deja a fost transmisă lui Frunza Valentin, dar cunoscînd situația juridică și starea bunurilor imobile primite în proprietate, potrivit contractului de partaj cu donație sau subrogat și în obligații și au acționat conform situației existente de facto. Respectiv, predecesorii lui Frunza Valentin, noii proprietari s-au adresat cu cerere de chemare în judecată solicitînd de la S.R.L „Callidus Group” plata dublă a chiriei pentru nereturnarea imobilului, conform prevederilor pct. 7.3. a contactului de locațiune din 10.02.2016. La înaintarea acțiunii, pîrîții au ținut cont de cererea reconvențională înaintată de Frunza Valentin și Frunza Iulia în cadrul cauzei civile nr. 2-1194/21, precum și de hotărîrea Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni din 24 iulie 2023, prin care au fost soluționate cerințele de încasare a plății pentru locațiune, calculele fiind pentru perioada pînă la 22.02.2022, data adresării acțiunii reconvenționale.

28. De asemenea, menționează că S.R.L „Callidus Group” nu doar că avea datorii față de Frunza Valentin și Frunza Iulia la plata pentru chirie, dar se eschiva de la plata cuvenită pentru serviciile comunale prestate de S.A ”Apă Canal”, înregistrînd o datoriei de 25 543,12 lei. Astfel, pentru datoriile neachitate, prin hotărîrea Judecătoriei Ciocana, procesul-verbal al ședinței Comisiei administrative nr. 08/62 din 18.04.2019, precum și hotărîrii Judecătoriei Hîncești din 02.06.2021, în calitate de proprietar al bunului imobil, a fost obligat Frunza Valentin să achite integral suma de 23 023,34 lei, iar dobînda calculată la aceasta constituie suma de 1519,78 lei.

29. Prin urmare, suma de 17 600 lei primită de Frunza Valentin a fost necesară pentru achitarea datoriei înregistrată către S.A ”Apă Canal” pentru serviciile

comunale de care a beneficiat S.R.L „Callidus Group”, iar Frunza Valentin în calitate de proprietar al bunului imobil a fost recunoscut vinovat și tras la răspundere contravențională în legătură cu faptul neachitării de către reclamant a serviciilor comunale.

30. Precizează că, în temeiul hotărîrii Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni din 24 iulie 2023, lui Frunza Valentin i-au fost eliberate titlurile executorii prin care s-a dispus încasarea de la S.R.L „Callidus Group” a sumei de 400 268,28 lei și 12 099,02 lei, iar prin încheierile executorului judecătoresc Butucea Ion din 30.09.2024, au fost intentate procedurile de executare silită nr. 072-538/24 și 072-539/24.

31. În această ordine de idei, conchide că S.R.L „Callidus Group” nu a suferit nici un prejudiciu prin acțiunile lui Frunza Valentin care a primit plata locațiunii pentru lunile iulie-august 2021, perioada menționată a fost inclusă în solicitările lui Frunza Valentin și Frunza Iulia din cererea reconvențională adresată instanței la data de 22.02.2022, fiind examinată și emisă hotărîrea din 24 iulie 2023, iar potrivit materialului probator anexat la referință, nu Frunza Valentin are datorie față de S.R.L „Callidus Group”, dar S.R.L „Callidus Group” este dator față de Frunza Valentin și Frunza Iulia. Cu referire la cheltuielile de judecată, solicită încasarea de la S.R.L „Callidus Group” a cheltuielilor pentru asistență juridică în sumă de 5000 lei (f.d. 52-61).

32. Prin încheierea Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni din 28.10.2024, s-a dispus examinarea cauzei civile menționate supra în procedura generală (f.d. 51).

33. În ședința de judecată, reprezentantul reclamantului S.R.L „Callidus Group” Nemțanu Igor, a solicitat admiterea cererii de chemare în judecată pe motivele de fapt și de drept invocate.

34. Avocatul Cojocari Constantin în interesele pîrîtului Frunza Valentin și intervenientul Frunza Iulia, în ședința de judecată au solicitat respingerea cererii, ca neîntemeiată, pe motivele invocate în referință, la fel, solicitînd încasarea serviciilor juridice în sumă de 5000 lei.

Aprecierea instanței de judecată:

35. Audiind participanții la proces, apreciind argumentele întru susținerea pretențiilor formulate și ținând cont de probatoriul administrat, instanța de judecată ajunge la concluzia de a respinge acțiunea din următoarele considerente.

36. Conform prevederilor 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 importanță pentru soluționarea justă a pricinii sânt 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.

37. Conform art. 121, 122 alin. (1) 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. Circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.

38. În conformitate cu art. 130 alin. (1)-(3) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.

39. În ședința de judecată s-a constatat că la 10.02.2016, între Frunză Valentin în calitate locator și S.R.L „Callidus Group”, în calitate de locatar, a fost încheiat contractul de locațiune a bunului imobil situat pe adresa str. ***** din or. Ialoveni, cu suprafața totală de 257 m^2 (f.d. 11-14). Potrivit pct. 1.3 a contractului de locațiune, termenul locațiunii este de la 01 martie 2016 pînă la 28 februarie 2019, cu obligațiunea de a prelungi în continuare pe un termen, convenit de părți. Astfel, pct. 3.1. a contractului menționat, plata locațiunii constituie suma de 10 000 lei, începînd cu luna martie a anului 2016, dintre care în suma dată se includea plata pentru folosirea rețelelor și utilajelor de deservire al imobilului, transmise locatarului de către locator. Plata pentru locațiune urma a fi confirmată de locator și locatar prin semnarea unei recipise privind recepționarea sumei de bani sau dispoziție de plată, în care va fi indicate reținerea impozitului fiscal pe venit cu transferarea acestei sume la Inspectoratul Fiscal. Pentru folosirea teraselor de vară, locatarul va achita suplimentar doar plata de arendă a terenului aferent, pe care sunt amplasate terasele, prin intermediul locatorului (...) (f.d. 11).

40. Conform actului de predare-primire din 01.03.2016, Frunza Valentin a predat, iar SRL „Callidus Group” a primit bunul imobil indicat conform contractului din 10.02.2016, situat pe adresa or. Ialoveni, str. *****, actul de predare primire constituind parte integrantă a contractului de locațiune din 10.02.2016 (f.d. 15).

Referitor la solicitarea reclamantului S.R.L „Callidus Group” SRL privind încasarea sumei cu titlu de îmbogățire nejustificată, instanța de judecată o consideră neîntemeiată și care urmează a fi respinsă.

41. Conform art. 514 Cod civil (în redacția Legii de pînă la 01.03.2019), obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii. În acord cu prevederile art. 666 alin. (1) Cod civil (în redacția Legii de pînă la 01.03.2019), contract este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

42. Conform art. 875 Cod civil (în redacția Legii de pînă la 01.03.2019), 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.

43. Conform art. 1979 alin. (1) Cod Civil, dacă o persoană obține o îmbogățire nejustificată (persoană îmbogățită) care se atribuie la dezavantajul suferit de o altă persoană (persoana dezavantajată), ea este obligată față de persoana dezavantajată să restituie îmbogățirea. Potrivit art.1984 alin.(1) Cod Civil, o persoană este îmbogățită prin majorarea patrimoniului său, folosirea bunurilor altuia, prestarea unui serviciu sau executarea unei lucrări în folosul său, iar conform art. 1992 alin.(2) Cod Civil, economisire se consideră micșorarea bunurilor sau majorarea obligațiilor pe care persoana îmbogățită, în împrejurări specifice ei, le-ar fi suportat dacă nu obținea îmbogățirea. Conform art. 1985 alin. (1) Cod Civil, o persoană este dezavantajată prin micșorarea patrimoniului său, folosirea bunurilor de către o altă persoană, prestarea unui serviciu sau executarea unei lucrări în folosul altuia.

44. Potrivit art. 1986 alin.(1) lit. c) Cod Civil, o îmbogățire se atribuie la dezavantajul altuia, în special dacă persoana îmbogățită folosește bunurile persoanei dezavantajate.

45. Astfel, orice persoană care și-a majorat patrimoniul său prin reducerea corelativă a patrimoniului altei persoane fără a fi îndreptățită de un temei juridic este obligată să restituie ceea ce nu-i aparține.

46. Astfel, după cum s-a menționat mai sus, la 10.02.2016, între Frunză Valentin în calitate locator și SRL „Callidus Group”, în calitate de locatar, a fost încheiat contractul de locațiune a bunului imobil situat pe adresa str. ***** din or. Ialoveni, număr cadastral *****3. Bunul a fost primit de reclamant în temeiul Actului de predare-primire din 01.03.2016, în acest sens instanța menținînd că ulterior între părți existînd litigii civile. În acord cu pct. 3.1. al contractul de locațiune, plata lunară pentru locațiune începînd cu luna martie 2016, a fost stabilită în cuantum de 10 000 lei, ulterior aceasta fiind micșorată convenită între părți la suma de 8800 lei. La 29.06.2021, Frunza Valentin și Iulia în calitate de donatori și Frunză Victor și Frunza Alexandru, în calitate de donatari au încheiat contractul de partaj cu donație, obiectul căruia a constituit imobilul din or. Ialoveni, str. ***** (f.d. 19-22).

47. La 13.07.2021, Frunza Valentin prin cererea preliminară privind eliberarea încăperii și achitarea datoriilor de plată a locațiunii a somat reclamantul despre faptul că contractul de locațiune nu este prelungit și și-a pierdut efectul juridic și a informat despre propunerea de cumpărare a încăperii ne locative, tot odată partea a fost somată despre restanța la plata lunară pentru locațiune în mărime de 54 000 lei.

48. Instanța relevă, că pretențiile reclamantului cu privire la restituirea plăților pentru serviciile de locațiune, pentru lunile iulie și august 2021, efectuate conform actelor de achiziție a serviciilor de locațiune nr. DAA 13435395 și DAA 13435396 (f.d. 25,26), anterior au fost examinate de instanța de judecată în cadrul cauzei civile, la cererea de chemare în judecată înaintată de S.R.L „Callidus Group” către Frunza

Valentin și acțiunea reconvențională depusă de Frunza Valentin și Frunza Iulia la data de 22.02.2022, în cadrul căreia ultimii solicitînd încasarea de la S.R.L „Callidus Group” suma restantă la plata chiriei conform contractului de locațiune din 10.02.2016, calculele fiind efectuate pînă la data de 22.02.2022 și instanța sa expus asupra acestora (f.d. 126-139, hotărîrea Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni din 24.07.2023).

49. De asemenea, instanța consideră că sunt neîntemeiate alegațiile privind dezavantajul S.R.L „Callidus Group”, prin micșorarea patrimoniului său proporțional sumei achitate către Frunza Valentin pentru lunile iulie și august 2021, potrivit actelor de achiziție a serviciilor de locațiune nr. DAA 13435395 și DAA 13435396, ce solicită a fi încasată suma de 17600 lei, or, reclamantul după expirarea termenului contractului de locațiune nu a restituit bunurile imobile și prin hotărîrea Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni din 29.08.2023 a fost evacuat (f.d. 159-169).

50. Instanța mai relevă, că afirmațiile reclamantului referitor la reaua credință a pîrîtului Frunza Valentin, că ultimul s-a îmbogățit nejustificat, sunt neîntemeiate, or părțile fiind anterior în proces civil, a fost soluționată chestiunea privind încasarea sumei pentru locațiune pînă la data de 22.02.2022 și s-a constatat că S.R.L „Callidus Group” avea restanță la plata chiriei (f.d. 126-139, hotărîrea Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni din 24.07.2023). Mai mult, instanța relevă că conform informației prezentate de Serviciul Fiscal de Stat din 03.05.2024, pîrîtul Frunza Valentin a obținut venituri de la pîrîtul SRL „Callidus Group” pentru perioada anilor 2022-2023 și anume: perioada fiscală 2022 – suma de 140 000 lei și perioada fiscală 2023 – suma de 40 000 lei (f.d. 193) și perioada 2021 – suma de 100 000 lei (f.d. 192).

51. În final, instanța rezidă că pretențiile reclamantului cu titlu de îmbogățire nejustificată, nu este plauzibilă și probată, astfel în cât cerințele subsecvente primelor pretenții, cu privire la încasarea dobânzilor de întârziere, compensarea cheltuielilor de judecată formate din plata taxei de stat și de timbru, achitată la depunerea acțiunii, sunt neîntemeiate.

52. Instanţa relevă, că conform art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, 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.

53. Conform art. 90 lit. i) Cod de procedură civilă, din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte cheltuielile de asistență juridică, iar conform 96 alin. (1), (1^1) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. Cheltuielile menţionate la alin.(1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

54. Din materialele cauzei rezultă că, pîrîtul Frunza Valentin a fost reprezentat în proces de avocatul Cojocari Constantin, fapt confirmat prin mandatul avocațial seria MA nr. 2210667 din 21.10.2024 (f.d. 180) și pentru justificarea cheltuielilor de judecată în legătură cu acordarea asistenței juridice a fost prezentat bonul de plată seria seria/nr. DAA 55160237 din 21.10.2024, ce atestă că, Frunza Valentin a suportat cheltuieli de asistență juridică în sumă de 5000 lei (f.d. 178).

55. Astfel, reținând complexitatea cauzei, aportul avocatului la soluţionarea cauzei, timpul şi munca depusă de acesta, de circumstanţele cauzei, instanța va dispune încasarea din contul SRL „Callidus Group” în beneficiul lui Frunza Valentin, a cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 5000 lei, suma fiind ca reală, necesară și rezonabilă.

56. În conformitate cu art. 238-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată,

h o t ă r ă ş t e :

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Callidus Group” către Frunza Valentin, intervenient Frunza Iulia, privind încasarea datoriei, dobînzii și compensarea cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată.

Se încasează de la SRL „Callidus Group”, IDNO 1016600003272, cu sediul or. Ialoveni, str. Petre Ştefănucă 36 A, ap. 22, în beneficiul lui Frunza Valentin, a.n. *****, IDNP *****, domiciliat în or. Ialoveni, str. *****, cheltuieli de asistență juridică în sumă de 5000 (cinci mii) lei.

Hotărîrea este cu drept de apel la Curtea de Apel Centru, în termen de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni.

Preşedintele şedinţei,
Judecător **Viorel Botnaraș**