Dosarul nr. 2c-3001/22 (2-22177986-12-2c-06122022)

H O T Ă R E

Î N N U M E L E G I I

12 noiembrie 2025
mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău sediul Râșcani
Instanţa de judecată:
Preşedintele şedinţei, judecătorul
Alexandru Mardari
Grefier Gabriela Popa, Andrei Hristiniuc

cu participarea reprezentantei pârâtei „Stilhol” SRL Rodica Plăcintă, în lipsa reprezentantei reclamantei „Stăpînul Mesei” SRL avocata Palii Alina

examinând în sediul instanţei, în şedinţă publică acţiunea civilă la cererea de chemare în judecată depusă de „Stăpînul Mesei” SRL către „Stilhol” SRL privind restituirea sumelor achitate conform contractului de locațiune, precum și acțiunea reconvențională depusă de „Stilhol” SRL către „Stăpînul Mesei” SRL privind repararea prejudiciului

C O N S T A T Ă:

Argumentele părții reclamantei„Stăpînul Mesei” SRL

1. La data de 02 decembrie 2022 reclamantul „Stăpînul Mesei” SRL a depus o cerere de chemare în judecată către „Stilhol” SRL privind restituirea sumelor achitate conform contractului de locațiune.
2. În motivarea acțiunii reclamantul a invocat că, la data de 13.06.2022, între SRL „Stăpînul Mesei”, în calitate de locatar (reclamant), și SC „Stilhol” SRL, în calitate de locator (pârât), a fost încheiat Contractul de locațiune nr. ***** din **13.06.2022**.
3. Potrivit pct. 2.1 din contract, locatorul a transmis, iar locatarul a primit în folosință temporară, cu titlu oneros, un spațiu comercial cu suprafața totală de ***** m², amplasat în Centrul Comercial „Shoplandia”, situat în mun. Chișinău, str. Alecu Russo nr. 20, etajul 1, destinat desfășurării activității de minibrutărie cu comercializarea produselor de panificație.
4. Conform prevederilor pct. 2.1 din contract, chiria lunară a fost stabilită în cuantum de 1.400 euro, inclusiv TVA.
5. În conformitate cu pct. 2.8 din contract, **termenul locațiunii și calcularea chiriei urmau să înceapă la data de 27.07.2022**, iar *încăperea urma să fie*

transmisă locatarului la data de 27.06.2022, în baza unui act de predare-primire care constituie parte integrantă a contractului.

6. Potrivit pct. 2.5 din contract, locatarul urma să obțină accesul la încăpere numai după achitarea avansului pentru prima lună de locațiune și a garanției în cuantum egal cu plata locațiunii pentru o lună.
7. Astfel, conform Ordinului de plată nr. *****din 28.06.2022, SRL „Stăpînul Mesei" a transferat în contul SC „Stilhol" SRL suma de 28.455,56 lei, cu destinația plății: „*Plata pentru locațiune conform Contractului nr. ***** din 13.06.2022, inclusiv TVA – 4.742,59 lei".*
8. Conform pct. 2.2 din contract, locatorul a declarat că încăperea transmisă în locațiune îi aparține cu drept de proprietate privată. Totodată, potrivit pct. 3.1.2 din contract, locatorul avea obligația de a aduce la cunoștința locatarului toate viciile aparente sau ascunse ale încăperii. De asemenea, conform pct. 3.1.3 din contract, locatorul era obligat să se abțină de la orice acțiuni care ar putea împiedica folosința încăperii de către locatar, cu excepția situațiilor prevăzute expres de contract.
9. După preluarea încăperii, reclamantul a constatat că o parte esențială a spațiului comercial reprezintă o construcție edificată neautorizat și neînregistrată în modul stabilit de lege la organul cadastral. În consecință, efectuarea lucrărilor de reconstrucție și obținerea actelor permisive necesare pentru desfășurarea activității comerciale planificate au devenit imposibile.
10. Mai exact, vitrina și spațiul aferent acesteia, cu dimensiunile aproximative de 3 m x 1,5 m, nu erau reflectate în niciun act juridic sau tehnic și nu dispuneau de autorizațiile necesare, fiind construite ilegal. Această zonă reprezenta partea principală a spațiului comercial, întrucât era destinată activității de vânzare și prezentare a produselor către clienți.
11. Anterior încheierii contractului, pârâtul și-a exprimat acordul ca reclamantul să modifice aspectul fațadei și al vitrinei, în vederea asigurării unei bune desfășurări a activității comerciale. Cu toate acestea, având în vedere că zona vitrinei nu era înregistrată legal, desfășurarea activității comerciale în condiții de legalitate era imposibilă.
12. În aceste circumstanțe, reclamantul a fost nevoit să notifice pârâtul cu privire la necesitatea rezilierii Contractului de locațiune nr. ***** din 13.06.2022 și să solicite restituirea sumei de 28.455,56 lei, achitată conform Ordinului de plată nr. *****din 28.06.2022. În acest sens, reclamantul a expediat pârâtului o notificare prin care a solicitat rezilierea contractului și restituirea sumelor achitate până la data de 16.07.2022.
13. Prin răspunsul nr. 76-j din 13.07.2022, pârâtul a comunicat refuzul de a restitui suma de 28.455,56 lei achitată de reclamant.

14. Reclamantul consideră că executarea necorespunzătoare de către SC „Stilhol” SRL a obligațiilor asumate prin Contractul de locațiune nr. ***** din 13.06.2022 constituie temei pentru repararea prejudiciului cauzat.
15. Se atrage atenția instanței asupra faptului că reclamantul nu a beneficiat nici măcar o zi de folosința efectivă a spațiului închiriat de la pârât.
16. Având în vedere imposibilitatea recuperării pe cale amiabilă a sumelor datorate, adresarea în instanța de judecată reprezintă unica modalitate de valorificare a drepturilor și intereselor legitime ale reclamantului.
17. În drept, potrivit art. 776 din Codul civil al Republicii Moldova, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a produce efecte juridice în condițiile legii.
18. Conform art. 858 Cod civil, temeiul executării rezidă în existența unei obligații, iar obligația trebuie executată în mod corespunzător, cu bună-credință, la locul și în termenul stabilit.
19. Potrivit art. 391 Cod civil, termenul general de prescripție în interiorul căruia persoana își poate apăra dreptul încălcat prin intentarea unei acțiuni în instanța de judecată este de 3 ani.
20. În conformitate cu art. 1979 alin. (1) Cod civil, dacă o persoană obține o îmbogățire nejustificată care se atribuie dezavantajului suferit de o altă persoană, aceasta este obligată să restituie îmbogățirea persoanei dezavantajate.
21. Reieșind din cele expuse, reclamantul solicită încasarea de la SC „Stilhol” SRL în beneficiul SRL „Stăpînul Mesei” a sumei de 28.455,56 lei; încasarea cheltuielilor de asistență juridică în cuantum de 5.000 lei și a taxei de stat în cuantum de 1.003 lei.

Obiecțiile părții pârâte SC „Stilhol” SRL

22. La data de 17 ianuarie 2023 pârâtul SC „Stilhol” SRL și-a expus poziția asupra acțiunii civile prin referință.
23. Invocând că consideră acțiunea ca fiind neîntemeiată și pasibilă de respingere integrală, din următoarele considerente.
24. La data de 13.06.2022, între SC „Stilhol” SRL, în calitate de locator, și SRL „Stăpînul Mesei”, în calitate de locatar, a fost încheiat Contractul de locațiune nr. *****.
25. Potrivit pct. 2.1 din contract, locatorul a transmis locatarului în folosință încăperea cu suprafața de ***** m², situată în mun. Chișinău, str. Alecu Russo nr. 20.
26. Conform pct. 2.5 din contract, în termen de 5 zile de la data semnării acestuia, locatarul era obligat să achite plata de locațiune pentru două luni, dintre care o lună în calitate de avans pentru prima lună de locațiune și o lună în calitate de garanție contractuală.

27. SRL „Stăpînul Mesei” și-a executat doar parțial obligațiile contractuale, efectuând transferul bănesc doar pentru o lună de locațiune, în cuantum echivalent cu 1.400 euro, calculat conform cursului oficial al Băncii Naționale a Moldovei de la data transferului, respectiv 20,3254 lei pentru un euro, ceea ce constituie suma de 28.455,56 lei.
28. Totodată, locatarul nu și-a executat obligația contractuală privind achitarea garanției contractuale în cuantum echivalent cu încă 1.400 euro.
29. Pârâta apreciază drept nefondată afirmația reclamantului potrivit căreia încăperea transmisă în locațiune ar reprezenta o construcție ilegală și nu ar fi înregistrată în modul corespunzător la organul cadastral.
30. În acest sens, Extrasul din Registrul bunurilor imobile confirmă că încăperea izolată cu numărul cadastral ***** are suprafața de ***** m², corespunzătoare în totalitate suprafeței indicate în contractul de locațiune și efectiv transmise locatarului. Prin urmare, nu existau impedimente juridice care să împiedice desfășurarea activității economice a locatarului în spațiul respectiv.
31. De asemenea, conform pct. 2.9 din Contractul de locațiune nr. *****, „*în cazul în care locatarul refuză folosința încăperii până și după încheierea actului de predare-primire, avansul achitat pentru prima lună de locațiune și garanția nu se restituie*”.
32. În temeiul acestei clauze contractuale, SC „Stilhol” SRL și-a rezervat dreptul de a nu restitui suma solicitată de reclamant.
33. În ceea ce privește capetele de cerere privind încasarea cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 5.000 lei și a taxei de stat în mărime de 1.003 lei, acestea urmează, de asemenea, a fi respinse, întrucât au caracter accesoriu față de pretenția principală și depind de admiterea acesteia. În condițiile în care pretenția principală este neîntemeiată, și cererile accesorii sunt lipsite de temei legal.
34. Totodată, se impune a fi menționat faptul că Contractul de locațiune nr. ***** din 13.06.2022, precum și Actul de predare-primire a spațiului transmis în locațiune, au fost traduse și semnate în limba rusă la solicitarea expresă a reprezentanților SRL „Stăpînul Mesei”, aceasta fiind o limbă mai accesibilă pentru aceștia.
35. Prin urmare, toate clauzele contractuale au fost pe deplin accesibile și inteligibile pentru reprezentanții reclamantului, fiind analizate și acceptate de aceștia înainte de semnarea documentelor contractuale. În aceste condiții, reclamantul nu poate invoca necunoașterea conținutului contractului sau a consecințelor juridice ce decurg din clauzele asumate.

Acțiunea reconvențională formulată de SC „Stilhol” SRL

36. Tot la data de 17 ianuarie 2023 concomitentul cu referința SC „Stilhol” SRL a formulat o referință la acțiunea inițială depusă de SRL „Stăpînul Mesei” prin care a invocat că la data de 13.06.2022, între SC „Stilhol” SRL, în calitate de locator, și SRL „Stăpînul Mesei”, în calitate de locatar, a fost încheiat Contractul de locațiune nr. *****.
37. Potrivit pct. 1.1 din contract, locatorul a transmis locatarului în folosință încăperea cu suprafața de ***** m², situată în mun. Chișinău, str. Alecu Russo nr. 20.
38. Conform pct. 2.1 și pct. 2.2 din contract, chiria lunară a fost stabilită în cuantum de 1.400 euro, achitabilă în lei moldovenești conform cursului oficial al Băncii Naționale a Moldovei.
39. Potrivit pct. 2.5 din contract, în termen de 5 zile de la data semnării acestuia, locatarul era obligat să achite plata de locațiune pentru două luni, dintre care o lună în calitate de avans pentru prima lună de locațiune și o lună în calitate de garanție contractuală.
40. De asemenea, conform pct. 1.4 și pct. 2.14 din contract, fidejusorul garantează executarea obligațiilor asumate de locatar și se obligă față de locator să execute integral sau parțial obligațiile acestuia în cazul neexecutării lor.
41. SRL „Stăpînul Mesei” și-a executat doar parțial obligațiile contractuale, transferând suma echivalentă unei singure luni de locațiune, respectiv 1.400 euro, calculată conform cursului oficial al Băncii Naționale a Moldovei de la data transferului – 20,3254 lei pentru un euro, ceea ce constituie suma de 28.455,56 lei.
42. Prin urmare, a rămas neexecutată obligația contractuală privind achitarea garanției contractuale în cuantum echivalent cu încă 1.400 euro, astfel cum prevede pct. 2.5 din Contractul de locațiune nr. *****.
43. Potrivit pct. 6.6.3 din contract, părțile au convenit asupra posibilității rezoluțiunii contractului din inițiativa uneia dintre părți, cu condiția notificării prealabile, în formă scrisă, a celeilalte părți cu cel puțin două luni înainte de data preconizată a încetării raporturilor contractuale.
44. Locatarul, SRL „Stăpînul Mesei”, a notificat locatorul cu privire la intenția de rezoluțiune a contractului la data de 12.07.2022. În consecință, contractul urma să înceteze la data de 12.09.2022, perioadă pentru care locatarul era obligat să achite chiria aferentă spațiului închiriat.
45. Conform pct. 2.8 din contract, calcularea chiriei începe la data de 27.07.2022. Astfel, restanța la plata chiriei pentru perioada rămasă până la încetarea contractului constituie 785,81 euro, după cum urmează: pentru perioada 27.08.2022 – 31.08.2022 (5 zile): 225,81 euro; pentru perioada 01.09.2022 – 12.09.2022 (12 zile): 560 euro.

46. Prin urmare, în conformitate cu prevederile contractuale, SRL „Stăpînul Mesei” avea obligația de a achita suma totală de 2.185,81 euro, compusă din: 1.400 euro – garanția contractuală; 225,81 euro – chiria pentru 5 zile din luna august 2022; 560 euro – chiria pentru 12 zile din luna septembrie 2022.
47. La data depunerii prezentei acțiuni reconvenționale, echivalentul în lei moldovenești al sumei de 2.185,81 euro, calculat conform cursului oficial al Băncii Naționale a Moldovei de 20,6913 lei/euro, constituie 45.227,25 lei.
48. În drept, potrivit art. 776 din Codul civil al Republicii Moldova, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a produce efecte juridice în condițiile legii.
49. Conform art. 858 alin. (1) și (2) din Codul civil, temeiul executării rezidă în existența unei obligații, iar obligația trebuie executată în mod corespunzător, cu bună-credință, la locul și în termenul stabilit.
50. Reieșind din cele expuse pârâtul-reclamant SC „Stilhol” SRL solicită încasarea, în mod solidar, de la SRL „Stăpînul Mesei”, și de la Gariuc Corneli, în beneficiul SC „Stilhol” SRL, a sumei de 45.227,25 lei, reprezentând obligații contractuale neachitate, precum și încasarea a cheltuielilor aferente achitării taxei de stat în cuantum de 1.356,82 lei.

Poziția pârâtului SRL „Stăpînul Mesei” pe acțiunea reconvențională

51. În cadrul examinării cauzei SRL „Stăpînul Mesei” a indicat că, la etapa pregătirii cauzei pentru examinare, pârâta SC „Stilhol” SRL a înaintat o acțiune reconvențională împotriva SRL „Stăpînul Mesei” și a lui Corneli Gariuc, solicitând încasarea, în mod solidar, a sumei de 45.227,25 lei, reprezentând pretinse obligații contractuale, precum și a cheltuielilor aferente achitării taxei de stat în cuantum de 1.356,82 lei.
52. În motivarea acțiunii reconvenționale, SC „Stilhol” SRL a invocat faptul că la data de 13.06.2022 între aceasta, în calitate de locator, și SRL „Stăpînul Mesei”, în calitate de locatar, a fost încheiat Contractul de locațiune nr. *****.
53. Potrivit susținerilor reclamantei pe acțiunea reconvențională, conform pct. 1.1 din contract, locatorul a transmis locatarului în folosință încăperea cu suprafața de ***** m², situată în mun. Chișinău, str. Alecu Russo nr. 20. De asemenea, conform pct. 2.1 și pct. 2.2 din contract, chiria lunară a fost stabilită în cuantum de 1.400 euro, achitabilă în lei moldovenești conform cursului oficial al Băncii Naționale a Moldovei.
54. Totodată, potrivit pct. 2.5 din contract, locatarul urma să achite, în termen de 5 zile de la semnarea contractului, plata pentru două luni de locațiune, dintre care o lună în calitate de avans și o lună în calitate de garanție contractuală.
55. SC „Stilhol” SRL a mai invocat că SRL „Stăpînul Mesei” și-ar fi executat doar parțial obligațiile contractuale, transferând doar suma de 28.455,56 lei,

echivalentă unei luni de locațiune, rămânând neachitată suma echivalentă unei luni de locațiune în calitate de garanție contractuală.

56. În continuare, reclamanta pe acțiunea reconvențională a susținut că, în temeiul pct. 6.6.3 din contract, părțile au convenit asupra posibilității încetării contractului din inițiativa uneia dintre părți, cu condiția notificării prealabile a celeilalte părți cu cel puțin două luni înainte de data încetării raporturilor contractuale.
57. În acest context, SC „Stilhol" SRL a indicat că SRL „Stăpînul Mesei" a notificat intenția de încetare a contractului la data de 12.07.2022 și că raporturile contractuale urmau să înceteze la data de 12.09.2022, motiv pentru care locatarul ar fi fost obligat să achite chiria aferentă perioadei respective.
58. Pe acest temei, SC „Stilhol" SRL a calculat o pretinsă restanță la plata chiriei în cuantum de 785,81 euro, compusă din: 225,81 euro pentru perioada de 5 zile din luna august 2022; 560 euro pentru perioada de 12 zile din luna septembrie 2022.
59. Astfel, aceasta a concluzionat că SRL „Stăpînul Mesei" ar fi datorat suma totală de 2.185,81 euro, compusă din: 1.400 euro – garanția contractuală; 225,81 euro – chiria aferentă lunii august 2022; 560 euro – chiria aferentă lunii septembrie 2022.
60. Potrivit calculelor prezentate de SC „Stilhol" SRL, echivalentul în lei al acestei sume constituia 45.227,25 lei, sumă solicitată spre încasare în mod solidar de la SRL „Stăpînul Mesei" și dl Corneli Gariuc, împreună cu taxa de stat în cuantum de 1.356,82 lei.
61. Examinând conținutul și argumentele expuse în acțiunea reconvențională, reclamantul apreciază că aceasta este neîntemeiată atât în fapt, cât și în drept.
62. În primul rând, afirmațiile formulate de SC „Stilhol" SRL au un caracter pur declarativ și nu sunt susținute prin probe pertinente și concludente, fiind formulate exclusiv în scopul inducerii în eroare a instanței de judecată și al tergiversării examinării acțiunii principale.
63. Se reiterează că în cererea de chemare în judecată depusă împotriva SC „Stilhol" SRL au fost expuse în detaliu circumstanțele care au determinat imposibilitatea executării raporturilor contractuale de către SRL „Stăpînul Mesei".
64. Astfel, după preluarea spațiului transmis în locațiune, reclamantul a constatat că o parte esențială a acestuia, și anume zona vitrinei și spațiul aferent, nu era înregistrată în modul prevăzut de lege și nu dispunea de autorizațiile necesare, fiind edificată în afara cadrului legal.
65. Această împrejurare a făcut imposibilă efectuarea lucrărilor de amenajare și obținerea actelor permisive necesare desfășurării activității comerciale planificate. Totodată, zona respectivă reprezenta principalul spațiu destinat

activității de comercializare a produselor, fiind esențială pentru funcționarea unității comerciale.

66. Mai mult, anterior încheierii contractului, reprezentanții SC „Stilhol” SRL și-au exprimat acordul pentru modificarea vitrinei și a aspectului exterior al spațiului, fără a informa reclamantul despre existența impedimentelor juridice și tehnice care făceau imposibilă realizarea acestor lucrări.
67. În pofida obligațiilor asumate prin contract, inclusiv a obligației de a informa locatarul despre toate viciile aparente sau ascunse ale bunului transmis în locațiune, SC „Stilhol” SRL nu a comunicat reclamantului existența acestor circumstanțe esențiale.
68. Ca urmare, SRL „Stăpînul Mesei” a fost nevoită să solicite încetarea raporturilor contractuale și restituirea sumei achitate în avans, în cuantum de 28.455,56 lei. Prin răspunsul nr. 76-j din 13.07.2022, SC „Stilhol” SRL a refuzat restituirea acestei sume.
69. Se subliniază că reclamantul nu a beneficiat nici măcar o zi de folosința efectivă a spațiului închiriat și nu a desfășurat activitate comercială în încăperea respectivă.
70. În ceea ce privește pretențiile formulate împotriva lui Corneli Gariuc, în calitate de fidejusor, acestea sunt la fel neîntemeiate.
71. Potrivit art. 1663 alin. (2) din Codul civil al Republicii Moldova, în cazul în care creditorul cunoaște sau are motive să cunoască faptul că, din cauza unei relații de încredere dintre debitor și fidejusor, există un risc semnificativ ca fidejusorul să nu își asume obligația în mod liber sau să nu fie informat adecvat, creditorul are obligația de a se asigura că fidejusorul a beneficiat de consultații independente.
72. În speță, SC „Stilhol” SRL nu a făcut dovada respectării acestei obligații legale și nici nu a prezentat probe care să demonstreze că fidejusorul a beneficiat de informații și consultații independente înainte de asumarea obligațiilor prevăzute în contractul de fidejusiune.
73. Prin urmare, pretențiile formulate împotriva fidejusorului sunt neîntemeiate și urmează a fi respinse.
74. În concluzie, acțiunea reconvențională înaintată de SC „Stilhol” SRL este lipsită de temei factual și juridic, iar admiterea acesteia ar conduce la validarea unei situații de îmbogățire nejustificată în beneficiul reclamantei pe acțiunea reconvențională. Din aceste considerente, se solicită respingerea integrală a acțiunii reconvenționale ca fiind neîntemeiată.

Poziția participanților la proces în cadrul ședinței de judecată

75. În ședința de judecată reprezentantul reclamantei „Stăpînul Mesei” SRL avocata Palii Alina, nu s-a prezentat cunoscând despre data și ora examinării cauzei, motiv din care instanța a examinat cauza în lipsă.
76. Reprezentantul pârâtei „Stilhol” SRL Rodica Plcintă a susținut poziția expusă în referință și a solicitat respingerea acțiunii civile ca fiind neîntemeiată, cu admiterea integrală a acțiunii reconvenționale.

Aprecierea instanței de judecată

77. Audiind pozițiile participanților la proces, studiind cererea de chemare în judecată, acțiunea reconvențională și înscrisurile anexate, examinând probele administrate întru dovedirea celor invocate și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează raportul litigios, instanța de judecată consideră că cererea de chemare în judecată și acțiunea reconvențională sunt neîntemeiate şi pasibile de a fi respinse, din următoarele considerente de fapt şi drept.
78. În continuare, conform art. 117 alin. (1) din Codul de procedură civilă, probe în pricini civile sânt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a pricinii.
79. Potrivit art. 118 alin. (1) din Codul 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.
80. În temeiul articolului 121 din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.
81. În corespundere cu articolul 130 alin.(1) din Codul 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.
82. În corespundere cu art. 239 Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.
83. Potrivit articolului 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite,

caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluționării pricinii şi admisibilitatea acţiunii.

84. Totodată, instanţa de judecată este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe, precum şi argumentarea preferinţei unor probe faţă de altele.

85. Din interpretarea art. 6 din Convenția europeană a Drepturilor Omului, pronunţarea de către instanţele judecătoreşti a unor hotărâri motivate constituie una dintre garanţiile dreptului fundamental la un proces echitabil şi acesta presupune obligațiunea instanţei judecătoreşti de a se expune în hotărârile contestate asupra tuturor cerinţelor acţiunii, precum şi argumentelor invocate de către părţi întru, respectiv, admiterea sau respingerea acestora (cauza Garcia Ruiz vs Spania, Hotărâre din 21 ianuarie 1999, § 26).

86. În cadrul examinării cauzei, instanța a stabilit că, la data de 13.06.2022, între SC „Stilhol" SRL, în calitate de locator, și SRL „Stăpînul Mesei", în calitate de locatar, a fost încheiat Contractul de locațiune nr. *****. În temeiul acestui contract, locatorul a transmis în folosința locatarului un spațiu comercial cu suprafața de ***** m², identificat prin numărul cadastral *****, amplasat în Centrul Comercial „ShopLandia", situat în mun. Chișinău, str. Alecu Russo nr. 20. Aceste circumstanțe sunt confirmate prin contractul de locațiune anexat la materialele cauzei (f.d. 9–17).

87. Potrivit pct. 2.1 din Contractul de locațiune nr. *****, părțile au convenit că plata lunară pentru locațiune constituie 1.400 euro.

88. Totodată, conform pct. 2.8 din contract, termenul locațiunii și calcularea chiriei urmau să înceapă la data de **27.07.2022**, iar transmiterea efectivă a încăperii către locatar urma să fie realizată la data de **27.06.2022**, în baza unui act de predare-primire, care constituie parte integrantă a contractului.

89. Din actul de predare-primire din 27.06.2022 rezultă că SC „Stilhol" SRL a transmis, iar SRL „Stăpînul Mesei" a primit și acceptat spațiul comercial amplasat în Centrul Comercial „ShopLandia", situat în mun. Chișinău, str. Alecu Russo nr. 20, cu suprafața totală de ***** m², care constituie obiectul Contractului de locațiune nr. ***** din 13.06.2022. Totodată, conform pct. 1 din actul de predare-primire, părțile au consemnat că starea tehnică a încăperii este satisfăcătoare și permite utilizarea acesteia în scopurile prevăzute la pct. 1.1 din Contractul de locațiune. Aceste circumstanțe se confirmă prin actul de predare-primire anexat la materialele cauzei (f.d.18).

90. Conform art. 1251 din 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.

91. Conform art. 1254 alin. (1)-(6) din Codul civil, locatorul este obligat să predea locatarului bunul în starea corespunzătoare, conform destinației convenite prin contract, și să mențină bunul în această stare pe durata locațiunii. (2) Bunul dat de locator trebuie să fie liber de orice viciu material sau juridic. (3) Bunul este considerat liber de orice viciu material când are caracteristicile convenite. Bunul este liber de vicii materiale în cazul în care poate fi folosit conform destinației stabilite în contract, dacă nu s-a convenit asupra unor anumite caracteristici, sau conform destinației obișnuite a unor asemenea bunuri dacă nu s-a convenit asupra folosinței. (4) Bunul este considerat liber de orice viciu juridic dacă nici un terț 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-și valorifica drepturile, locatarul trebuie să-l informeze pe locator despre viciile bunului depistate.
92. Conform art. 774 alin. (1) din Codul civil, în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face.
93. Conform art. 776 din Codul civil, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.
94. Conform art. 858 alin. (1)-(2) din Codul civil, temeiul executării rezidă în existența unei obligații. (2) Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.
95. 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.
96. Instanța reține că semnarea fără obiecții a actului de predare-primire constituie o confirmare a faptului că, la momentul transmiterii bunului, locatarul a acceptat spațiul în starea indicată în act, inclusiv sub aspectul aptitudinii acestuia de a fi utilizat conform destinației contractuale, în lipsa unor rezerve sau mențiuni contrare formulate la data recepționării bunului.
97. Totodată potrivit pct.2.5 se stipulează că locatarul obține accesul la încăpere numai după achitarea avansului pentru prima lună de locațiune și achitarea garanției în mărimea plății de locațiune pentru 1(una) lună, care se achită în decurs de 5 zile din momentul semnării prezentului contract.

98. Din materialele cauzei rezultă că între părți a fost încheiat contractul de locațiune nr. ***** din 13 iunie 2022, în temeiul căruia reclamantul SRL „Stăpînul Mesei” și-a asumat obligația de a achita plățile prevăzute contractual.
99. Instanța reține că, la data de 28 iunie 2022, reclamantul și-a executat obligația contractuală inițială, transferând în contul pârâtului suma de 1.400 euro, echivalentul a 28.455,56 lei, fapt confirmat prin înscrisurile anexate la dosar și necontestat de către părți.
100. Ulterior, la data de 12 iulie 2022, reclamantul a transmis pârâtului o notificare prin care a solicitat rezilierea contractului de locațiune nr. ***** din 13 iunie 2022 și restituirea sumei de 1.400 euro, echivalentul a 28.455,56 lei. Din conținutul notificării rezultă că reclamantul și-a manifestat în mod expres voința de a înceta raporturile contractuale înainte de începerea executării efective a folosinței bunului închiriat. (f.d.19)
101. Examinând răspunsul nr. 76-j din 13 iulie 2022, instanța constată că pârâtul SC „Stilhol” SRL, deși a invocat prevederile pct. 6.6.3 din contract, care reglementau un termen determinat pentru denunțarea sau încetarea raporturilor contractuale, și-a exprimat acordul cu privire la încetarea imediată a contractului. Astfel, pârâtul a declarat în mod neechivoc că ***renunță la drepturile sale contractuale izvorâte din nerespectarea termenului respectiv și acceptă încetarea contractului, indiferent de eventualele prejudicii constând în venitul ratat pe care le-ar fi putut invoca.*** (f.d.20)
102. Prin urmare, instanța apreciază că, prin conduita sa expresă și neechivocă, pârâtul a consimțit la rezilierea anticipată a contractului, modificând de comun acord efectele clauzelor contractuale referitoare la termenul de notificare. În consecință, între părți nu mai există un litigiu cu privire la încetarea raportului contractual, aceasta fiind acceptată de ambele părți.
103. Totodată, instanța observă că, în același răspuns, pârâtul a invocat prevederile pct. 2.9 din contractul de locațiune nr. ***** din 13 iunie 2022, potrivit cărora, în cazul în care locatarul refuză folosința încăperii, inclusiv după încheierea actului de primire-predare, avansul achitat pentru prima lună de locațiune și garanția achitată nu se restituie.
104. În aceste circumstanțe, obiectul divergenței dintre părți nu vizează încetarea contractului, ci efectele patrimoniale ale acestei încetări, și anume existența sau inexistența obligației pârâtului de a restitui suma de 1.400 euro achitată de reclamant.
105. Astfel, instanța urmează să verifice dacă suma solicitată reprezintă o plată supusă restituirii ca urmare a încetării contractului ori dacă aceasta are natura juridică a unui avans și/sau a unei garanții contractuale care, potrivit clauzelor convenite de părți, rămâne în patrimoniul locatorului în cazul renunțării locatarului la executarea contractului.

106. La aprecierea acestor aspecte, instanța va examina conținutul clauzelor contractuale relevante, voința reală a părților la momentul încheierii contractului, precum și conformitatea acestor clauze cu dispozițiile legale aplicabile raporturilor de locațiune și principiului forței obligatorii a contractului.
107. În contextul circumstanțelor constatate, instanța reține că, potrivit ordinului de plată nr. *****din 28 iunie 2022, suma de 1.400 euro, echivalentul a 28.455,56 lei, a fost transferată de către reclamant în beneficiul pârâtului cu mențiunea expresă „*plată pentru locațiune conform contractului nr. ***** din 13 iunie 2022”*.
108. Analizând conținutul contractului de locațiune nr. ***** din 13 iunie 2022, instanța constată că pct. 2.9 al acestuia prevede în mod expres că, în cazul în care locatarul refuză folosința încăperii, avansul achitat pentru prima lună de locațiune și garanția nu se restituie. Clauza respectivă este formulată într-un mod clar, precis și lipsit de echivoc, fiind aptă să producă efectele juridice urmărite de părți la momentul încheierii convenției.
109. Din probele administrate rezultă că inițiativa încetării raportului contractual a aparținut reclamantului, care, prin notificarea din 12 iulie 2022, a solicitat rezilierea contractului și restituirea sumelor achitate. Deși pârâtul a acceptat încetarea imediată a contractului, acesta a invocat concomitent aplicabilitatea pct. 2.9 din contract, menționând că sumele achitate cu titlu de avans și garanție nu sunt supuse restituirii.
110. Instanța apreciază că această poziție este conformă voinței contractuale exprimate de părți. Or, potrivit principiului forței obligatorii a contractului, convențiile legal încheiate au putere de lege între părțile contractante, iar clauzele asumate în mod liber și conștient urmează a fi executate întocmai. În speță, nu s-a demonstrat existența vreunui viciu de consimțământ, a unei cauze de nulitate ori a unor împrejurări care să înlăture aplicarea clauzei contractuale menționate.
111. De asemenea, instanța reține că raportul juridic litigios s-a desfășurat între două persoane juridice care activează în circuitul comercial și au calitatea de profesioniști. În aceste condiții, se prezumă că părțile au negociat și au înțeles consecințele juridice ale obligațiilor asumate, inclusiv ale clauzei privind nerestituirea avansului și a garanției în ipoteza renunțării locatarului la folosința spațiului.
112. Prin urmare, având în vedere că suma de 1.400 euro a fost achitată în executarea contractului de locațiune, iar contractul prevede expres nerestituirea avansului și a garanției în situația renunțării locatarului la executarea acestuia, instanța concluzionează că pârâtul a reținut în mod justificat suma respectivă, în temeiul clauzei contractuale convenite de părți.

În consecință, pretenția reclamantului privind restituirea acestei sume se dovedește a fi neîntemeiată.

113. Referitor la pretenția reclamantului „Stăpînul Mesei”SRL privind compensarea cheltuielilor de judecată, întemeiată pe prevederile art. 82, art. 84 și art. 94 Cod de procedură civilă, instanța reține că aceasta are un caracter accesoriu și subsecvent față de pretenția principală privind încasarea datoriei pretinse.
114. Or, având în vedere concluzia instanței privind lipsa temeiurilor de admitere a acțiunii și respingerea pretenției principale de încasare a sumei solicitate, nu există suport juridic nici pentru admiterea cererii privind compensarea cheltuielilor de judecată. Potrivit principiului distribuirii cheltuielilor de judecată, consacrat de art. 94 Cod de procedură civilă, acestea se acordă părții care a obținut câștig de cauză, proporțional pretențiilor admise.
115. Întrucât acțiunea este respinsă integral ca neîntemeiată, instanța concluzionează că și pretenția privind încasarea cheltuielilor de judecată urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.
116. *Cu referire la acțiunea reconvențională formulată de SC „Stilhol” SRL către „Stăpînul Mesei”SRL.*
117. Analizând materialele dosarului, argumentele invocate de părți, înscrisurile prezentate și normele de drept aplicabile raportului juridic litigios, instanța ajunge la concluzia că acțiunea reconvențională înaintată de SC „Stilhol” SRL este neîntemeiată și urmează a fi respinsă.
118. În fapt, instanța reține că la data de 13 iunie 2022 între SC „Stilhol” SRL, în calitate de locator, și SRL „Stăpînul Mesei”, în calitate de locatar, a fost încheiat contractul de locațiune nr. *****, având ca obiect transmiterea în folosință a unui spațiu comercial cu suprafața de ***** m^2, situat în mun. Chișinău, str. Alecu Russo nr. 20.
119. Potrivit pct. 2.5 din contract, locatarul urma să achite, în termen de 5 zile de la semnarea contractului, plata de locațiune pentru două luni, dintre care o lună cu titlu de avans pentru prima lună de locațiune și o lună cu titlu de garanție contractuală. Din probele administrate rezultă că reclamantul pe acțiunea principală a achitat doar suma de 1.400 euro, echivalentul a 28.455,56 lei, corespunzătoare unei luni de locațiune.
120. Totodată, instanța constată că la data de 12 iulie 2022 SRL „Stăpînul Mesei” a notificat locatorul despre intenția de încetare a raporturilor contractuale și a solicitat restituirea sumei achitate.
121. Prin răspunsul nr. 76-j din 13 iulie 2022, SC „Stilhol” SRL a acceptat încetarea imediată a contractului, declarând expres că ***este de acord să renunțe la drepturile sale contractuale*** rezultate din nerespectarea termenului prevăzut la pct. 6.6.3 din contract și să considere contractul încetat.

122. În aceste condiții, instanța apreciază că pârâtul SC „Stilhol” SRL pe acțiunea principală, prin manifestarea sa expresă de voință, a renunțat la beneficiul termenului de preaviz de două luni prevăzut de pct. 6.6.3 din contract și a acceptat încetarea raporturilor contractuale începând cu data comunicării răspunsului. Or, odată ce locatorul a consimțit la încetarea imediată a contractului, acesta nu mai poate pretinde ulterior plata chiriei aferente perioadei cuprinse între data notificării și expirarea termenului contractual de preaviz, întrucât o asemenea pretenție contravine propriei sale manifestări de voință și principiului bunei-credințe în executarea obligațiilor contractuale.
123. Instanța reține că pretenția reconvențională privind încasarea sumei de 225,81 euro pentru perioada de 5 zile din luna august 2022 și a sumei de 560 euro pentru perioada de 12 zile din luna septembrie 2022 este fundamentată exclusiv pe premisa că raporturile contractuale au continuat să producă efecte până la data de 12 septembrie 2022. Această premisă este însă infirmată de însuși răspunsul locatorului din 13 iulie 2022, prin care acesta a acceptat încetarea imediată a contractului și a renunțat la aplicarea clauzei privind preavizul.
124. De asemenea, instanța constată că solicitarea privind **încasarea garanției contractuale** în cuantum de 1.400 euro nu poate fi admisă. Potrivit regulilor generale în materia obligațiilor, creditorul nu poate pretinde executarea unei obligații care nu a devenit exigibilă și care nu a fost efectiv executată de debitor. În speță, suma reprezentând garanția contractuală nu a fost achitată de către SRL „Stăpînul Mesei”, iar contractul nu conține o clauză penală distinctă care să permită încasarea valorii garanției cu titlu de despăgubire în cazul neexecutării obligației de constituire a acesteia.
125. Mai mult, SC „Stilhol” SRL nu a prezentat instanței probe pertinente și concludente care să demonstreze existența unui prejudiciu efectiv cauzat prin neconstituirea garanției contractuale sau prin încetarea anticipată a contractului. Simpla invocare a veniturilor ratate nu este suficientă pentru angajarea răspunderii contractuale, în lipsa probelor care să confirme existența și întinderea prejudiciului pretins.
126. Instanța observă, totodată, că pârâtul pe acțiunea principală a beneficiat deja de efectele clauzei prevăzute la pct. 2.9 din contract, care stabilește nerestituirea avansului și a garanției în cazul refuzului locatarului de a utiliza spațiul închiriat. Astfel, suma de 1.400 euro achitată de SRL „Stăpînul Mesei” a fost reținută de SC „Stilhol” SRL în temeiul acestei clauze contractuale. În asemenea circumstanțe, admiterea suplimentară a pretențiilor reconvenționale ar conduce la acordarea unei compensații disproporționate și nejustificate în raport cu efectele convenite de părți.

127. Prin urmare, instanța concluzionează că reclamantul „Stilhol” SRL pe acțiunea reconvențională nu a demonstrat existența temeiurilor juridice și factuale care să justifice încasarea sumei de 45.227,25 lei de la SRL „Stăpînul Mesei” și fidejusorul Gariuc Corneli, iar pretențiile formulate se întemeiază pe o interpretare a contractului incompatibilă cu conduita ulterioară a locatorului și cu înscrisurile administrate în cauză.
128. În consecință, acțiunea reconvențională urmează a fi respinsă ca neîntemeiată, inclusiv în partea referitoare la compensarea cheltuielilor de judecată, acestea fiind suportate de partea care a pierdut procesul, conform dispozițiilor art. 94 Cod de procedură civilă.
129. În conformitate cu prevederile art. art. 238-241 Cod de Procedură Civilă

H O T Ă R Ă Ş T E:

Acţiunea civilă la cererea de chemare în judecată depusă de „Stăpînul Mesei” SRL către „Stilhol” SRL privind restituirea sumelor achitate conform contractului de locațiune, precum și acțiunea reconvențională depusă de „Stilhol” SRL către „Stăpînul Mesei” SRL privind repararea prejudiciului se resping ca neîntemeiate.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău sediul Centru.

Președintele ședinței
Judecătorul **Alexandru Mardari**