Dosarul civil nr. 2c-34/24

nr. electronic 2-24105905-21-2c-19092024

H O T Ă R Â R E

în numele Legii

PARTEA ÎNTRODUCTIVĂ

17 noiembrie 2025 or. Cimişlia

Judecătoria Cimişlia în următoarea componenţă:

Preşedintele şedinţei, judecătorul Veronica Carapirea

Grefier Maria Marcu, Daniela Roşca,Svetlana Alexandrean

Cu participarea:

Reprezentantului reclamantului – Diana Trohin

Reprezentantului pârâtului – Mihail Cucu, Ivan Duminică

A examinat în şedinţa de judecată publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată concretizată înaintată de **,,VENTO RETAIL ” SRL către ,,IDECO POWER GROUP ” SRL privind încasarea datoriei, dobânzii de întârziere şi a cheltuielilor judiciare** şi cererea de chemare în judecată reconvenţională concretizată înaintată de **,,IDECO POWER GROUP ” SRL către ,,VENTO RETAIL ” SRL privind încasarea datoriei, dobânzii de întârziere şi cheltuielilor judiciare , stabilirea drept clauză**;

a c o n s t a t a t :

Circumstanţele cauzei

La data de 19 septembrie 2024, în cadrul Judecătoriei Cimişlia, sediul Central a parvenit spre examinare cererea de chemare în judecată semnată de către reprezentantul „VENTO RETAIL” SRL – administratorul Serghei Cernețchi împotriva „IDECO POWER GROUP” SRL, cu privire la încasarea datoriei, dobânzii de întârziere şi a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acţiunii reclamantul „VENTO RETAIL” SRL a invocat că, la 15 septembrie 2021 între „IDECO POWER GROUP„ SRL („BERDICOMB”) în calitate de locator şi „VENTO RETAIL” SRL în calitate de locatara fost încheiat un contract de locaţiune nr.B/L/15_09/21, privind acordarea în posesie şi folosinţă temporară, cu plată a bunului imobil, Staţia de alimentare cu produse pretoliere şi gaz lichefiat, având

suprafaţa terenului 0,12 ha cu numărul cadastral ***** şi spaţiu nivelul: 1 Parter, ce cuprinde 12 încăperi cu suprafaţa interioară; încăperea nr. 1 cu suprafaţa de 96,1 m² (suprafaţă comercială); încăperea nr. 2 cu suprafaţa de 4,9 m²; încăperea nr. 3 cu suprafaţa de 7,2 m²; încăperea cu nr. 4 cu suprafaţa de 9,5 m²; încăperea cu nr. 5 cu suprafaţa de 7,7 m²; încăperea cu nr. 6 cu suprafaţa de 6,6 m²; încăperea cu nr. 7 cu suprafaţa de 6,1 m²; încăperea cu nr. 8 cu suprafaţa de 1,4 m²; încăperea cu nr. 9 cu suprafaţa de 1,4 m²; încăperea cu nr. 10 cu suprafaţa de 2,4 m²; încăperea cu nr. 11 cu suprafaţa de 2,4 m²; încăperea cu nr. 12 cu suprafaţa de 4,3 m², suprafaţa totală de 150 m².

La data de 27 martie 2023, „VENTO RETAIL" SRL a recepţionat somaţia/declaraţia f/n din 23.03.2023 din partea pârâtului, potrivit căreia, în baza puntului 5.3.3 a contractului de locaţiune nr. B/L/15_09/21 din 15.09.2021 au notificat despre încetarea/rezilierea anticipată a contractului de locaţiune indicat, în termen de 180 de zile din data recepţionării declaraţiei.

Ca urmare a rezoluţiunii ontractului de locaţiune din iniţiativa pârâtului, pârâtul până la data de 23 august 2023 urma să achite în beneficiul „Vento Retail" SRL o penalitate egală cu triplul chiriei medii lunare încasate pentru întreaga perioadă de acţiune a contractului până la rezoluţiune, ceia ce constituie 98665,71 MDL, sumă fără TVA.

Având în vedere prevederile contractului pct. 5.6. din contractul de locaţiune supra indicat, întru evitarea apariţiei unui litigiu „Vento Retail" SRL la data de 25.05.2023 a expediat în adresa pârâtului scrisoarea cu nr. 113 potrivit căreia a solicitat achitarea sumei de 98 665,71 MDL, sumă fără TVA , cu titlu de penalitate la contractul de locaţiune în temen de 15 zile din momentul recepţionării prezentei scrisori, în interiorul căruia pârâtul urmqa să achite datoria. Astfel, până în prezent „Vento Retail"SRL folsind căile amiabile posibile nu a reuşit să încaseze suma de la pârât.

Mai indică reclamantul că, solicită încasarea de la pârât plata dobînzii de întârziere în mărime de 12 785,17 MDL cât şi a atxei de stat în mărime de 3 893,49 MDL precum şi a taxei de timbru în sumă de 200 MDL.

Îşi întemeiază cererea de chemare în judecată în baza prevederilor artr. 775, 776, 858 CC şi art. 94, 96, 166-167 CPC.

Prin încheierea judecătoriei Cimişlia, sediul Cimişlia din 30.09.2024, sa dispus

acceptarea cererii de chemare în judecată pentru soluţionarea cauzei în procedura cererilor cu valoare redusă cu acordându-i pârâtului un termen de 30 de zile întru prezentarea referinţei.

La data de 04.11.2024 prin intermediul poştei electronice a instanţei a parvenit cererea din partea avocatului Cucu Mihail care acţionează în bază de mandat avocaţional nr. 1748865 din 22.10.2024 în interesele pârâtului „IDECO POWER GROUP" SRL, prin care solicită examinarea cererii de chemare în judecată înaintată de către „Vento Retail" SRL către „IDECO POWER GROUP" SRL, privind încasarea penalităţii contractuale, dobânzii de întârziere precum şi cheltuielile de judecată, în şedinţă publică.

La fel, odată cu înaintarea prezentei cereri avocatul Cucu Mihail a înaintat şi cerere reconvenţională cu privire la încasarea datoriei şi compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii reconvenţionale, reprezentantul pârâtului, avocatul Cucu Mihail a indicat că, „IDECO POWER GROUP" SRL nu este de acord cu cererea de chemare în judecată înaintată de către „Vento Retail" SRL către „IDECO POWER GROUP" SRL, cu privire la încasarea datoriei şi compensarea cheltuielilor de judecată ci din contra „Vento Retail" SRL este datoare cu suma de 114 930,43 lei.

La 15.09.2021 între „IDECO POWER GROUP" SRL (denumirea precedentă BERDICOMB" SRL (Locator)) şi "VENTO RETAIL" SRL (Locatar) a fost încheiat un Contrad de locaţiune nr.B/L/15_09/21 a bunurilor imobile amplasate în or.Cimişlia, str.Ştefan cel Mare şi Sfânt, 37. La 26.09.2023 părţile au rezoluţionat contractul de locaţiune în cauză. Totodată, "VENTO RETAIL" SRL nu şi-a îndeplinit obligaţiile cu privire achitarea plăţii pentru chirie astfel existînd restanţă la ziua rezoluţiunii contractului în mărime de 230.832, 73 lei.

Mai indică că, La 08.12.2023 „IDECO POWER GROUP" SRL a înaintat o reclamaţie "VENTO RETAIL" SRL prin care a solicitat achitarea sumei restante de 230.832,73 lei, dar care a achitat h 18.12.2023 doar o parte în mărime de 115.902,30 lei, motivînd prin faptul că restul sumă neachitate reprezintă despăgubirea pentru rezoluţiunea anticipată a contractului de arendă.

Astfel, la ziua de azi datoria "VENTO RETAIL" SRL pentru neexecutarea angajamentelor financiare asumate faţă de „IDECO POWER GROUP" SRL pentru chiria bunurilor imobile amplasate în or.Cimişlia, str.Ştefan cel Mare şi Sfânt, 37, constituie

suma în mărime de 114.930,43 lei.

În partea ce ține de pretenţiile „Vento Retail” SRL către „IDECO POWER GROUP” SRL cu privire la încasarea forțată a datoriei, reprezentantul pârâtului consideră că, acestea sunt neîntemeiate, ori solicitările acestora sunt bazate pe o clauză abuzivă inclusă în contractul de locaţiune nr. B/L/15_09/21 din 15.09.2021 încheiat între părţi. Contractul de locaţiune cu nr. B/L/15_09/21 din 15.09.2021 a fost negociat între părţi doar la condiţiile de preţ pentru chirie şi termenul de locaţiune, restul condiţiilor au fost prezentate de către „Vento Retail” SRL către administratorul statuar din acea perioadă a SRL „BERDICOMB”, Berdianu Chiril prin prezentarea contractului spre semnare, inclusiv pct. 5.6. nu a fost negociat de către părţi. Suma solicitată de către „Vento Retail” SRL de la „IDECO POWER GROUP” SRL şi anume triplul chiriei medii lunare încasate, este disproporţională în raport cu prejudiciu cauzat prin neexecutarea obligaţiunilor contractuale.

Mai indică, că de facto negocierile clauzelor contractuale cu normele legale expuse supra, este evident că pct. 5.6 din Contractul de Locaţiune nr. B/L/15_09/21 din 15.09.2021, reprezintă o clauză abuzivă, care potrivit prevederilor art. 1076 alin. (1) Cod civil este lovită de o nulitate absolută.

Suplimentar, după cum reiese din cerea de chemare în judecată a „Vento Retail” SRL acesta solicită încasarea unei datorii pretinse în baza pct. 5.6 (clauză abuzivă) din contractul de locaţiune B/L/15_09/21 din 15.09.2021, această sumă este pretinsă ca penalitate şi nu datorie, respectiv în cazul dat nu pot fi aplicate nici prevederile art. 942 Cod civil şi anume încasarea dobînzii de întîrziere, ori aceasta poate fi solicitată numai pentru o sumă de bani care a devenit scadentă, la caz penalitatea nu este scadentă şi nici certă. Referitor la suma penalităţii SRL „Vento Retail” a luat drept bază de calcul triplul chiriei medii lunare încasate , dar la care SRL „IDECO POWER GROUP” are obiecţii, or potrivit pct. 2.1 din contract, chiria lunară din contract va constitui 80% din profitul realizat, înainte de depozitare, obţinut ca urmare a gestiunii staţiei de către locatar.

Îşi întemeiază cererea reconvenţională în temeiul art. 172, 173 alin. (1), lit. b) CPC, art. 9, 10, 11, 776, 858, 901, 1069, 1073, 1077, 1251, 1262 Cod civil.

Conform încheierii Judecătoriei Cimişlia din 14 noiembrie 2024, instanţa de judecată a considerat imposibil soluţionarea cauzei în procedura cererilor cu valoare redusă şi a dispus examinarea cauzei în ordine generală.

În cadrul şedinţei de judecată din 220 mai 2025, reclamantul „Vento Retail” SRL a înaintat cerere de concretizare a pretenţiilor prin care solicită încasarea de la „IDECO PAER GROUP” SRL în beneficiul „Vento Retail” SRL suma datorată în mărime de 98 665,71 MDL dobânda de întîrziere în mări,e de 23 717, 47 MDL şi taxa de stat în mărime de 4221, 47 MDL, iar în total a încasa suma de 126 604, 66 MDL.

Totodată, în cadrul şedinţei de judecată din data de 27 mai 2025, reprezentantul pârâtului, administratorul Ivan Duminica, a înaintat instanţei o cerere reconvenţională concretizată, prin care solicită încasarea din contul „Vento Retail” SRL în folosul „IDECO PAER GROUP” SRL suma de 114 930,43 lei cu titlu de datorie, suma de 21 560,86 dobânda de întârziere, suma de 4 645 lei taxa de stat, 200 lei taxa de timbru, suma de 10 000 lei cheltuieli de asistenţă juridică cu stabilirea drept clauză abuzivă pct. 5.6. din contractul de locaţiune nr. B/L/15_09/21 din 15.09.2021, cu următorul text „în cazul rezoluţiunii prezentului contract din iniţiativa uneia dintre părţi înainte de expirarea termenului prevăzut la pct. 1.5. al contractului, pentru un alt temei decât încălcarea condiţiilor contractuale din partea celeilalte părţi. Partea care a iniţiat rezoluţiunea, este obligată să achite o penalitate egală cu triplul chiriei medii lunare încasate (în cazul dacă locatarul a iniţiat rezoluţiunea) profitului mediu încasat (în cazul dacă locatarul a iniţiat rezoluţiunea) pentru întreaga perioadă de acţiune a contractului până la rezoluţiune” şi respingerea cererii de chemare în judecată înaintată de „Vento Retail” SRL către „IDECO POWER GROUP” SRL cu privire la încasarea datoriei drept neîntemeiată.

Explicaţiile părţilor

În şedinţa de judecată reprezentantul reclamantului, Diana Trohin care reprezintă interesele „VENTO RETAIL” SRL în baza procurii nr. 3 din 27.01.2025, a declarat instanţei că susţine cererea de chemare în judecată şi solicită admiterea integrală a acesteia şi nu este de acord cu cererea reconvenţională cât şi cererea reconvenţională concretizată înaintată de către „IDECO POWER GROUP” SRL.

În şedinţa de judecată, reprezentantul pârâtului, avocatul Cucu Mihail a declarat instanţei că susţine integral cererea reconvenţională înaintată cu motivele de fapt şi de drept invocate în ea şi solicită admiterea cererii cu cerinţele menţionate cu respingerea cererii reclamantului .

Pârâtul „IDECO POWER GROUP” SRL, administratorul Ivan Duminică, fiind prezent în şedinţa de judecată, a susţinut poziţia avocatului referitor la cererea de chemare în judecată şi cererea reconvenţională înaintată.

Aprecierea instanţei

Examinând cererea, instanţa reţine că atît în acţiunile înaintate de „Vento Retail” SRL cât şi acţiunile reconvenţionale înaintate de SRL „IDECO POWER GROUP”, au pretenţii comune. În acest sens, instanţa de judecată nu va distinge separat în hotărâre examinarea acţiunilor părţilor, ci va examina separat fiecare capăt de cerere din acţiunile înaintate.

Analizînd materialele cauzei, audiind participanţii la proces, instanţa de judecată concluzionează că acţiunile deferite judecării sunt întemeiate şi urmează a fi admise parţial din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 117 alin. (1) Cod procedură civilă, probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei.

Conform art. 118 alin. (1) Cod procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Potrivit art. 119 alin. (1) Cod procedură civilă, probele se adună şi se prezintă de către părţi şi de alţi participanţi la proces.

Conform art. 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 soluționarea justă a cazului.

Art. 130 alin. (1)-(3) din *Codul de procedură civilă* prevede că, 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.

Cu referire la solicitarea privind încasarea datoriei:

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

Materialele cauzei atestă că, la data de 15 septembrie 2021 între „IDECO POWER GROUP„ SRL („BERDICOMB”) în calitate de locator şi „VENTO RETAIL” SRL în calitate de locatara fost încheiat un contract de locaţiune nr.B/L/15_09/21, privind acordarea în posesie şi folosinţă temporară, cu plată a bunului imobil, Staţia de alimentare cu produse petroliere şi gaz lichefiat, având suprafaţa terenului 0,12 ha cu numărul cadastral 2901305.438 şi spaţiu nivelul: 1 Parter, ce cuprinde 12 încăperi cu suprafaţa interioară; încăperea nr. 1 cu suprafaţa de 96,1 m² (suprafaţă comercială); încăperea nr. 2 cu suprafaţa de 4,9 m²; încăperea nr. 3 cu suprafaţa de 7,2 m²; încăperea cu nr. 4 cu suprafaţa de 9,5 m²; încăperea cu nr. 5 cu suprafaţa de 7,7 m²; încăperea cu nr. 6 cu suprafaţa de 6,6 m²; încăperea cu nr. 7 cu suprafaţa de 6,1 m²; încăperea cu nr. 8 cu suprafaţa de 1,4 m²; încăperea cu nr. 9 cu suprafaţa de 1,4 m²; încăperea cu nr. 10 cu suprafaţa de 2,4 m²; încăperea cu nr. 11 cu suprafaţa de 2,4 m²; încăperea cu nr. 12 cu suprafaţa de 4,3 m², suprafaţa totală de 150 m². (f.d.13-16)

Potrivit somaţiei din 23 martie 2023, pârâtul „IDECO POWER GROUP” SRL informează reclamantul SRL „Vento Retail” despre încetarea rezilierea contractului de locaţiune nr. B/L/15_09/21 din 19.09.2021 semnat între „BERDICOMB” SRL (locator) şi SRL „VENTO RETAIL” (LOCATAR). (f.d. 17)

Potrivit pct. 5.6 din contractul de locaţiune nr. nr. B/L/15_09/21 din 19.09.2021 „în cazul rezoluţiunii prezentului contract din iniţiativa uneia dintre părţi înainte de expirarea termenului prevăzut la pct. 1.5. al contractului, pentru un alt temei decât încălcarea condiţiilor contractuale din partea celeilalte părţi. Partea care a iniţiat rezoluţiunea, este obligată să achite o penalitate egală cu triplul chiriei medii lunare încasate (în cazul dacă locatarul a iniţiat rezoluţiunea) profitului mediu încasat (în cazul dacă locatarul a iniţiat rezoluţiunea) pentru întreaga perioadă de acţiune a contractului

până la rezoluţiune". Despăgubirea urmează a fi achitată nu mai târziu de 30 de zile până la data prevăzută pentru rezoluţiunea contractului.

Potrivit scrisorii cu nr. 113 din 25 august 2023 expediată pârâtului SRL „IDECO POWER GROUP" reclamantul aduce la cunoştinţă pârâtului că, ca urmare rezoluţiunii contractului de locaţiune, urma să achite în beneficiul SRL „VENTO RETAIL" o penalitate egală cu triplul chiriei medii lunare încasate pentru întreaga perioadă de acţiune a contractului până la rezoluţiune, acordându-i un termen de 15 zile din momentul recepţionării prezentei scrisori pentru achitarea penalităţii contractuale în sumă de 98 665,17 MDL, scrisoarea fiind recepţionată de către pârât la data de 23 august 2023, fapt confirmat prin copia avizului de recepţie (f.d.18, 19)

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

Art. 858 din Codul civil prevede că, (2) Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit, iar conform prevederilor art. 776 din Codul civil, Obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

Luând în consideraţie prevederile legale sus-nominalizate la circumstanţele cauzei instanţa consideră că, cererea de chemare în judecată înaintată de către SRL „VENTO RETAIL" către SRL „IDECO POWER GROUP", privind încasarea penalităţii conform contractului nr. B/L/15_09/21 din 15.09.2021 în sumă de 98 665,17 lei, urmează a fi admisă integral.

Cu referire la solicitarea privind încasarea dobânzii de întârziere:

Referitor la pretenţia reclamantului SRL „VENTO RETAIL" privind încasarea de la pîrîtul SRL „IDECO POWER GROUP" în beneficiul său, cu titlu prejudiciu material cauzat prin neexecutarea obligaţiilor asumate, sub formă de dobînzi de întîrziere , potrivit prevederilor art.942 Cod Civil în mărime de 23 717,47 lei, instanţa reţine că, potrivit art. 942 alin.(1) şi (2) Codul Civil, în cazul în care o sumă de bani nu este plătită la scadenţă, creditorul are dreptul la dobîndă de întîrziere pentru suma respectivă din data imediat următoare scadenţei plăţii pînă la data în care s-a efectuat plata, la rata prevăzută la alin. (2) ori la o altă rată prevăzută de dispoziţiile legale speciale.

Rata dobînzii de întîrziere este egală cu rata prevăzută la art. 874 plus 5 puncte procentuale pe an, în cazul în care debitorul este un consumator, sau 9 puncte procentuale pe an, în celelalte cazuri. Cu toate acestea, dacă înainte de scadenţă obligaţia pecuniară era purtătoare de dobîndă prevăzută de contract, în scopul determinării ratei dobînzii de întîrziere, creditorul poate înlocui rata prevăzută la art. 874 cu rata dobînzii prevăzute de contract.

Conform prevederilor art.942 al.4 Cod Civil, (4) În cazul în care s-a stipulat o clauză penală, creditorul poate să ceară, la alegere, fie dobînda de întîrziere calculată conform dispoziţiilor prezentului articol, fie penalitatea pentru întîrziere. De asemenea, creditorul poate cere despăgubiri pentru prejudiciul cauzat în partea neacoperită de dobînda de întîrziere.

Potrivit prevederilor art.943 alin.1 Cod Civil, (1) Dobînda, dobînda de întîrziere sau, după caz, penalitatea se calculează numai asupra sumei de bază a obligaţiei pecuniare (capitalului).

Instanţa de judecată ajunge la concluzia respingerii pretenţiei reclamantului privind încasarea din contul pârâtului a dobînzii de întîrziere, deoarece din conţinutul scrisorii din 23.08.2023, reclamantul SRL „VENTO RETAIL" a solicitat pîrîtului SRL „IDECO POWER GROUP" despre necesitatea achitării penalităţii contractuale în legătură cu rezoluţiunea contractului de locaţiune în sumă de 98 665,71 lei în termen de 15 zile din momentul recepţionării scrisorii (f.d.18), somaţia fiind recepţionată la data de 23.08.2023 (f.d.19), însă nicidecum pârâtul nu a fost somat şi despre faptul achitării unei dobînzi de întîrziere în cazul în care nu va achita restanţa acumulată. Totodată suma penalităţii contractuale în legătură cu rezoluţiunea contractului de locaţiune în sumă de 98 665,71 lei , deşi nu a fost achitată în termenul specificat în notificare nu este aplicabilă prevederea art.943 Cod civil,ori dobânda de întârziere se calculează numai asupra sumei de bază a obligaţiei pecuniare şi nu asupra penalităţii.

Cu referire la solicitarea privind încasarea cheltuielilor de judecată:

Cu referire la încasarea cheltuielilor de judecată judecătorul menţionează că art. 82 din Codul de procedură civilă prevede compunerea cheltuielilor de judecată ce se formează din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.

Potrivit art.83 alin.(1) Cod de procedură civilă, Taxa de stat este o sumă de bani

care se percepe, în temeiul legii, de către instanţa judecătorească în beneficiul statului de la persoanele în ale căror interese se exercită actele procedurale de judecare a cauzei civile sau cărora li se eliberează copii de pe documente din dosar.

În corespundere cu art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părţii care a avut câştig 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.

Privitor la cheltuielile de judecată, materialele dosarului confirmă că la depunerea cererii de chemare în judecată, reclamantul a achitat taxa de stat în sumă de 3 893,49 lei, fapt confirmat prin nota de plată nr. 00 511181685956 din 26.07.2024 (f.d.2).

Ţinînd cont că pretenţia privind încasarea datoriei, dobânzii de întârziere şi cheltuielilor judiciare a fost admisă parţial, judecătorul consideră oportun a încasa de la pârâtul SRL „IDECO POWWER GROUP" în beneficiul reclamantului SRL „VENTO RETAIL" cheltuieli de judecată compuse din suma taxei de stat proporţional sumei adjudecate în suma de 3 509,94 lei.

În ce privesc cerinţele cererii reconvenţionale înaintată de către SRL „IDECO POWER GROUP, instanţa reţine următoarele:

În corespundere cu prevederile art. 117 alin. (1) Cod de procedură civilă, „Probe în cauze civile sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei."

Art. 118 al. (1) CPC statuează că fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Potrivit art.119 alin.(1) Cod de procedură civilă al RM, probele se adună şi se prezintă de către părţi şi de alţi participanţi la proces.

Potrivit art. 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;

În conformitate cu prevederile art. 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 pînă la proba contrară.

Conform art. 11 Cod civil, (1) 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.

Potrivit art. 776 Cod civil, Obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii. Iar, potrivit prevederilor art. 775 din Codul civil, (1) Debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.

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

În confomitate cu oprevederile art. 901 Cod civil, (5) Neexecutarea obligaţiei înseamnă orice abatere, cu sau fără justificare, de la executarea corespunzătoare a obligaţiei şi include neexecutarea totală sau parţială a obligaţiei, executarea necorespunzătoare sau cu întîrziere a obligaţiei.

În şedinţa de judecată cât şi din materialele cauzei civile sa constata că, la data de 15.09.2021 între SRL „IDECO POWER GROUP” şi SRL „VENTO RETAIL” a fost încheiat contractul de locaţiune nr. B/L/15_09/21 a bunurilor imobile amplasate în or. Cimişlia, str. Ştefan cel Mare şi Sfînt nr. 37.

Totodată, prin somaţia din 23.03.2023, SRL „IDECO POWER GROUP” a informat SRL „VENTO RETAIL” despre încetarea/rezilierea contractului de locaţiune nr. B/L/15_09/21 din 15.09.2021 semnat între „SRL „Berdicom” şi SRL „VENTO RETAIL”. (f.d.17)

La fel din materialele cauzei civile se contată că, potrivit actului de verificare a achitării reciproce conform situaţiei la 29.10.2024 între SRL „IDECO POWER GROUP” şi SRL „VENTO RETAIL”, datoria faţă de SRL „IDECO POWER” este de 114 930,43 lei. (f.d.73-74)

La data de 08.12.2023, SRL „IDECO POWER GROUP” a înaintat o reclamaţie către

SRL „VENTO RETAIL”, prin care a solicitat achitarea sumei restante în sumă de 230 832,73 lei dintre care la data de 18.12.2023 SRL „VENTO RETAIL ” a achitat doar o parte din sumă în mărime de 115 902,30 lei, motivând prin faptul că restul sumei neachitate reprezintă despăgubirea pentru rezoluţiunea anticipată a contractului de locaţiune, somaţia viind recepţionată de către SRL „VENTO RETAIL” la data de 14.12.2023, fapt confirmat prin copia avizului de recepţie (f.d.62,63).

Drept consecinţă, având în vedere faptul că, contractul de locaţiune încheiat între SRL „IDECO POWER GROUP” şi SRL „VENTO RETAIL” cu nr. B/L/15_09/21 din 15.09.21, a fost reziliat la data de 26.09.2023, prin urmare reclamantul SRL „VENTO RETAIL” nu şi-a onorat obligaţiunile financiare privind achitarea plăţii pentru chirie faţă de SRL „IDECO POWER GROUP”, instanţa consideră necesar a încasa din contul SRL „VENTO RETAIL” în beneficiul SRL „IDECO PWER GROUP” datoria rezultată din contractul de locaţiune în sumă de 114 930,43 lei.

Cu referire la solicitarea privind încasarea dobânzii de întârziere:

Potrivit prevederilor art. 934 Cid civil, (1) Creditorul are dreptul la despăgubiri pentru întregul prejudiciu cauzat prin neexecutarea obligaţiei, cu excepţia cazului în care debitorul demonstrează că neexecutarea este justificată.

Conform art. 942 Cod civil, (1) În cazul în care o sumă de bani nu este plătită la scadenţă, creditorul are dreptul la dobîndă de întîrziere pentru suma respectivă din data imediat următoare scadenţei plăţii pînă la data în care s-a efectuat plata, la rata prevăzută la alin. (2) ori la o altă rată prevăzută de dispoziţiile legale speciale. (2) Rata dobînzii de întîrziere este egală cu rata prevăzută la art. 874 plus 5 puncte procentuale pe an, în cazul în care debitorul este un consumator, sau 9 puncte procentuale pe an, în celelalte cazuri. Cu toate acestea, dacă înainte de scadenţă obligaţia pecuniară era purtătoare de dobîndă prevăzută de contract, în scopul determinării ratei dobînzii de întîrziere, creditorul poate înlocui rata prevăzută la art. 874 cu rata dobînzii prevăzute de contract.

Art.874 Cod Civil, prevede că,, în cazul în care, conform legii sau contractului, obligaţia este purtătoare de dobândă, se plăteşte o dobândă egală cu rata de bază a Băncii Naţionale a Moldovei aplicabilă: a) pentru primul semestru al anului în cauză, este rata în vigoare la data de 1 ianuarie din anul respectiv; b) pentru al doilea semestru

al anului în cauză, este rata în vigoare la data de 1 iulie din anul respectiv.

Potrivit cererii reconvenţionale, pârâtul SRL „IDECO POWER GROUP”, solicită încasarea de la SRL „VENTO RETAIL” a obligaţiilor pecuniare în sumă totală de 114930,43 lei pentru contractul de locaţiune nr. B/L/15_09/21 din 15.09.21.

Potrivit practicii judiciare şi anume Hotărârii Plunului Curţii Supreme de Justiţie nr. 9 din 24.12.2010, care prevede că, *aplicarea de către instanţele judecătoreşti a legislaţiei ce reglementează modalităţile de reparare a prejudiciului cauzat prin întîrziere sau executare necorespunzătoare a obligaţiilor pecuniare, cu excepţia celor izvorîte din contractul de credit bancar sau împrumut*” Folosirea mijloacelor financiare străine are loc în cazurile în care cumpărătorul reţine plata pentru bunurile procurate, clientul reţine plata pentru lucrările executate şi serviciile prestate, locatarul întîrzie să achite chiria etc. Pentru curgerea de drept a dobînzilor de întîrziere se cer a fi îndeplinite următoarele condiţii:

- obligaţia debitorului să constea în plata unei sume de bani. Numai dacă obligaţia are ca obiect plata unei sume de bani, debitorul datorează dobînzi pentru întîrzierea executării obligaţiei;

- obligaţia să fie lichidă. Dobînzile curg de drept numai în cazul în care cuantumul sumei datorate este precis determinat;

- obligaţia să fie exigibilă. Numai dacă datoria debitorului a ajuns la scadenţă şi nu a fost executată, creditorul este îndreptat la plata sumei de bani şi a dobînzilor de întîrziere.

Astfel, instanţa va dispune admiterea cerinţei cu privire la încasarea din contul SRL „VENTO RETAIL” în beneficiul SRL „IDECO POWER GROUP” a dobânzii de întîrziere în sumă de 21 560,86 lei.

Cu referire la solicitarea privind încasarea cheltuielilor de judecată:

Cu referire la încasarea cheltuielilor de judecată judecătorul menţionează că art. 82 din Codul de procedură civilă prevede compunerea cheltuielilor de judecată ce se formează din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.

Potrivit art.83 alin.(1) Cod de procedură civilă, Taxa de stat este o sumă de bani care se percepe, în temeiul legii, de către instanţa judecătorească în beneficiul statului de la

persoanele în ale căror interese se exercită actele procedurale de judecare a cauzei civile sau cărora li se eliberează copii de pe documente din dosar.

În corespundere cu art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea 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.

Privitor la cheltuielile de judecată, materialele dosarului confirmă că la depunerea cererii reconvenţionale şi a cererii reconvenţionale concretizată, pârâtul a achitat taxa de stat în sumă de 4645 lei fapt confirmat prin ordinul de plată nr. 1349 din 30.10.2024, nr. 195 din 26.05.2025 (f.d.75, 171) şi taxa de timbre 200 lei, fapt confirmat prin nota de plată nr. 00 399250852799 din 30.010.2024 (f.d.76).

Având în vedere faptul că, pretenţia privind încasarea datoriei rezultată din contractul de locaţiune nr. B/L/15_09/21 din 15.09.2021, a dobânzii de întîrziere, a cheltuielilor de judecată cât şi a cheltuielilor de asistenţă juridică a fost admisă integral, judecătorul consideră oportun a încasa de la SRL „VENTO RETAIL" în beneficiul SRL „IDECO POWER GROUP" cheltuieli de judecată compuse din suma taxei de stat în suma de 4645 lei şi taxa de timbru în sumă de 200 lei.

Cu referire la solicitarea privind încasarea cheltuielilor de asistenţă juridică:

În conformitate cu art. 96 alin. (1) şi (1^1) din Codul 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 câştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Pornind de la practica Curţii Europene a Drepturilor Omului, cheltuielile pentru asistenţa juridică trebuie să fie necesare, realmente angajate şi rezonabile ca mărime.

Caracterul rezonabil al cheltuielilor semnifică faptul că, în raport cu natura activităţii efectiv prestate, complexitatea, riscul implicat de existenţa litigiului sau şi reputaţia celui care acorda asemenea servicii, ele să nu fie exagerate. Aici necesită a fi evidenţiat că pentru determinarea caracterului rezonabil al cheltuielilor compensaţiei

acordate şi pentru o apreciere corectă se va ţine cont de: a) complexitatea cauzei; noutatea şi dificultatea întrebărilor juridice ridicate de speţă; b) aportul avocatului la soluţionarea cauzei; c) timpul şi munca depusă de avocat; d) aptitudinile speciale necesare pentru a acorda asistenţa (cunoştinţe tehnice speciale, cunoaşterea profundă a unor reglementări de profil, cunoaşterea limbilor străine, a altor procedee de comunicare cu clienţi specifici etc.); e) faptul în ce măsură munca avocatului în cauza respectivă îi limitează capacitatea de a lucra în alte dosare; f) rezultatul obţinut; g) restricţiile de timp impuse de client şi de circumstanţele cauzei; h) natura şi durata relaţiei dintre avocat şi client; i) experienţa, reputaţia şi abilitatea avocatului; j) justificarea şi ponderea mijloacelor de apărare utilizate în cauză; k) suma despăgubirilor pretinse/obţinute în cauză; l) alţi factori, la discreţia instanţei.

În hotărîrea Amihalachioaie împotriva Moldovei (cererea nr. 60115/00, 20 aprilie 2004, §47), Curtea a remarcat că în conformitate cu jurisprudenţa sa, ea urmează să stabilească dacă costurile şi cheltuielile au fost realmente angajate, necesare şi rezonabile ca mărime. În această privinţă, Curtea poate să se bazeze pe elemente precum numărul de ore lucrate de avocat şi tariful perceput de acesta pentru o oră de lucru.

În cazul supus judecării, rezultă că pârâtul SRL „IDECO POWER GROUP” a fost reprezentat pe parcursul procesului de avocatul Cucu Mihail, fapt confirmat prin mandatul avocaţial anexat la materialele cauzei (f.d. 35).

Deşi avocatul Cucu Mihail a anexat bonul de plată nr. 1351 din 01 noiembrie 2024 a cheltuielilor de asistenţă juridică, nu a prezentat un raport cu privire la activitatea sa şi durata acţiunilor desfăşurate în cauză. Din materialele dosarului se observă că avocatul Cucu Mihail a acordat asistenţă juridică pârâtului SRL „IDECO POWER GROUP” prin participarea la 4 şedinţe de judecată din 7 şedinţe stabilite de instanţă, efectuînd şi alte acţiuni în cadrul cauzei, cum ar fi: întocmirea cererii de chemare în judecată, administrarea probelor, precum şi asistarea pârâtului SRL „IDECO POWER GROUP” în cadrul procesului.

Prin urmare, cheltuielile de asistenţă juridică estimate de avocatul Cucu Mihail în sumă de 10 000 de lei sunt reale şi rezonabile. Cuantificând timpul utilizat de avocat, instanţa de judecată consideră raţional şi echitabil a încasa suma de 10 000 de lei cu titlul de cheltuieli de asistenţă juridică.

Cu referire la solicitarea privind stabilirea drept clauză abuzivă:

Potrivit art. 1073 Cod civil, Într-un contract dintre profesionişti, clauza propusă de către o parte care nu a fost negociată individual se consideră abuzivă dacă este prevăzută la art. 1077 şi deviază considerabil, contrar bunei-credinţe, de la bunele practici comerciale.

În conformitate cu prevederile art. 1077 Cod civil, (1) Sînt considerate abuzive clauzele care nu au fost negociate individual şi au ca obiect sau efect: 6) solicitarea de la consumatorul care nu şi-a executat obligaţia fără justificare a unei penalităţi disproporţionate în raport cu prejudiciul cauzat prin neexecutarea obligaţiilor contractuale.

Prevederile art. 1069 Cod civil, stipulează că (1) Clauza propusă de una dintre părţi nu este negociată individual dacă cealaltă parte nu a putut să-i influenţeze conţinutul, în special deoarece aceasta s-a elaborat anticipat, indiferent că face parte din clauze standard sau nu.

Conform prevederilor pct. 5.6 al contractului de locaţiune nr. B/L/15_09/21 din 15.09.2021 „în cazul rezoluţiunii prezentului contract din iniţiativa uneia dintre părţi înainte de expirarea termenului prevăzut la pct. 1.5. al contractului, pentru un alt temei decât încălcarea condiţiilor contractuale din partea ceilelalte părţi. Partea care a iniţiat rezoluţiunea, este obligată să achite o penalitate egală cu triplul chiriei medii lunare încasate (în cazul dacă locatarul a iniţiat rezoluţiunea) profitului mediu încasat (în cazul dacă locatorul a iniţiat rezoluţiunea) pentru întreaga perioadă de acţiune a contractului până la rezoluţiune". Desbăgubirea urmează a fi achitată nu mai târziu de 30 de zile până la data prevăzută pentru rezoluţiunea contractului.

Astfel, instanţa constată că, clauzele contractului de locaţiune nr. B/L/15_09/21 din 15.09.2021 au fost acceptate de către ambele părţi, contractul a fost negociat, iar SRL „IDECO POWER GROUP" a avut posibilitatea să conteste sau să negocieze clauza la momentul încheierii contractului.

Prin urmare, instanţa de judecată va respinge cerinţa pârâtului SRL „IDECO POWER GROUP" cu privire stabilirea drept clauză abuzivă pct. 5.6 din contractul de locaţiune B/L/15_09/21 din 15.09.21.

DISPOZITIV:

Conducându-se de art. 238-241 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată;

A H O T Ă R Â T :

Cererea de chemare în judecată concretizată înaintată de **,,VENTO RETAIL ” SRL către ,,IDECO POWER GROUP” SRL privind încasarea datoriei, dobânzii de întârziere şi a cheltuielilor judiciare**, a o admite parţial.

A încasa de la **,,IDECO POWER GROUP” SRL,** c/f ***** în beneficiul **,,VENTO RETAIL” SRL,** c/f ***** penalitate rezultată conform pct.5.6 din contractul de locaţiune nr. B/L15_09/21 din 15.09.2021, în sumă de **98665,71 lei**, cheltuieli judiciare pentru plata taxei de stat proporţional sumei adjudecate în sumă de **3509,94 lei**, în sumă totală de **102175,65 (una sută două mii una sută şaptezeci şi cinci,65) lei.**

În rest acţiunea „**VENTO RETAIL” SRL,** privind încasarea dobânzii de întârziere, a o respinge.

Cererea de chemare în judecată reconvenţională concretizată înaintată de **,,IDECO POWER GROUP ” SRL către ,,VENTO RETAIL” SRL privind încasarea datoriei, dobânzii de întârziere şi cheltuielilor judiciare , stabilirea drept clauză abuzivă pct.5.6 din contractul de locaţiune B/L/15_09/21 din 15.09.2021**, a o admite parţial.

A încasa de la **,,VENTO RETAIL” SRL**, c/f *****în beneficiul **,,IDECO POWER GROUP” SRL**, c/f *****, datoria rezultată din contractul de locaţiune nr. B/L15_09/21 din 15.09.2021, în sumă de **114930,43 lei**, dobânda de întârziere în sumă de **21560,86 lei**, cheltuieli judiciare pentru plata taxei de stat în sumă de **4645 lei,** taxa de timbru în sumă de **200 lei,** cheltuieli de asistenţă juridică în sumă de **10000 lei**, în sumă totală de **151336,29 (una sută cincizeci şi unu mii trei sute treizeci şi şase, 29) lei.**

În rest acţiunea **,,IDECO POWER GROUP” SRL**, privind stabilirea drept clauză abuzivă pct.5.6 din contractul de locaţiune B/L/15_09/21 din 15.09.2021, a o respinge.

Hotărârea este cu drept de atac în ordine de apel în Curtea de Apel Sud în termen de 30 zile de la pronunţarea dispozitivului prin intermediul judecătoriei Cimişlia şi se publică pe pagina web a instanţelor naţionale de judecată *(www.instante.justice.md)*.

Preşedinte de şedinţă,

Judecătorul: **Veronica CARAPIREA**