dosarul nr.2-790/2025
2-25085070-26-2-13062025

Hotărîre
în numele Legii

23 martie 2026 oraşul Rîşcani
Judecătoria Driochia sediul Rîşcani
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Sergiu Godorogea
Grefier Tatiana Melnic
Cu participarea
Reprezentantul reclamantului, avocatul Victor Rusu

a judecat în şedinţă de judecată deschisă cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de IP „Școala Profesională" orașului Rîșcani împotriva lui Gavrilenco Cătălina cu privire la plata chiriei restante și energiei electrice,___

CONSTATĂ:

La data de 13 iunie 2025, reclamantul IP „Școala Profesională" orașului Rîșcani s-a adresat cu o cerere de chemare în judecată împotriva lui Gavrilenco Cătălina cu privire la plata chiriei restante și energiei electrice.

În motivarea acțiunii, reclamantul „IP „Școala Profesională" orașului Rîșcani a invocat că, în luna ianuarie 2024, părţile au încheiat un contract de locaţiune a spaţiului locativ, cu numărul 2, amplasat pe strada Şoseau Sorocii 13, camera 402 din oraşul Drochia. Potrivit prevederilor contractuale locatarul Gavrilenco Cătălina urma să achite lunar plata pentru locaţiune a spaţiului locativ suma de 1490 lei lunar în calitate de plata pentru locaţiuneţarenda încăperii) tot odată urma să achite plăţile pentru energie electrică.

Conform contractului locatarul Gavriloenco Cătălina, urma să achite plata pentru locaţiuneţarenda încăperii) cît şi plata pentru energia electrică pina la data 10-a a lunii următoare.

Pînă în prezent în baza contractelor indicate mai sus, Diulgher Vera a acumulat faţă de Şcoala Profesională oraşul Rîşcani o datorie în sumă de 18330.00 lei sub formă de plata pentru locaţiune şi suma de 7247.62 lei plata pentru energie electrică

În vederea soluţionării prezentului litigiu pe cale extrajudiciara, am expediat pîrîtuiui o cerere prealabilă, unde am solicitat restituirea cît mai curîndă a datoriei acumulate. însă pîrîtul a refuzat în mod categoric să recepţioneză cererea, din care motiv sînt nevoit să mă adresez cu o cerere dc chemare în judecată.

Potrivit pct. 7.4 a contractului pirita urmează să achite o penalitate în mărime de 0.5% pentru fiecare zi de întîrziere, din suma neachitată în termen.

Calculul Penalitate Gavrilenco Cătălina

Calculul penalităţii

Penalitatea constituie - 31262.40 MDL şi a fost calculată pentru perioada 10.01.2024 - 01.08.2025

Zi de zile	Data	Sume scadente	Su me achitate	Datorie	Datorie conform contractului Nr.	Mărime penalitate	Penalitate	Penalitate total

1	10.01.2024	1490.00	1490.00	1490.00	31	0.50%	7.45
	230.95						
32	10.02.2024	1490.00	2980.00	2980.00	29	0.50%	14.90
	432.10						
61	10.03.2024	1490.00	4470.00	4470.00	31	0.50%	22.35
	692.85						
92	10.04.2024	1490.00	5960.00	5960.00	30	0.50%	29.80
	894.00						
122	10.05.2024	1490.00	7450.00	7450.00	31	0.50%	37.25
	1154.75						
153	10.06.2024	1490.00	8940.00	8940.00	30	0.50%	44.70
	1341.00						
183	10.07.2024	1490.00	10430.00	10430.00	31	0.50%	52.15
	1616.65						
214	10.08.2024	1490.00	1 1920.00	11920.00	31	0.50%	59.60
	1847.60						
245	10.09.2024	1490.00	13410.00	13410.00	20	0.50%	67.05
	1341.00						
265	30.09.2024	5000.00	8410.00	8410.00	10	0.50%	42.05
	420.50						
275	10.10.2024	1490.00	9900.00	9900.00	31	0.50%	49.50
	1534.50						
306	10.11.2024	1490.00	11390.00	11390.00	20	0.50%	56.95
	1139.00						
326	30.11.2024	2000.00	9390.00	9390.00	10	0.50%	46.95
	469.50						
336	10.12.2024	1490.00	10880.00	10880.00	31	0.50%	54.40
	1686.40						
367	10.01.2025	1490.00	12370.00	12370.00	31	0.50%	61.85
	1917.35						
398	10.02.2025	1490.00	13860.00	13860.00	28	0.50%	69.30
	1940.40						
426	10.03.2025	1490.00	15350.00	15350.00	31	0.50%	76.75
	2379.25						
457	10.04.2025	1490.00	16840.00	16840.00	30	0.50%	84.20
	2526.00						
487	10.05.2025	1490.00	18330.00	18330.00	84	0.50%	91.65
	7698.60						
570	01.08.2025		18330.00		91.65	31262.40	
Total:	25330.00	7000.00	18330.00			31262.40	

Potrivit art.1251 „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.”

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

Reclamantul bazîndu-se pe cele expuse mai sus și prevederilor art. 774, 776, 1251, 1262 Cod civil; precum și art. 166, 167 Cod de procedură civilă solicită, încasarea din contul pîrîtului Gavrilenco Cătălina, născut la *****, 1DNP *****, domiciliat în satul ***** r. Dondușeni în beneficiul reclamantului Școala Profesională orașul Rîșcani, suma de 18330 lei plata pentru locațiune, 7247.62 lei plata restantă pentru energia electrică și 31262.40 lei în calitate de caluză penală și încasarea din contul pîrîtului Gavrilenco Cătălina în beneficiul Școlii Profesionale orașul Rîșcani toate cheltuielile de judecată suportate de acesta în cadrul prezentului proces.

Reprezentantul reclamantului, avocatul Victor Rusu la data de 12 februarie 2026, a înaintat cerere de chemare în judecată de conceretizare a pretenției, în motivarea căreia a indicat că, în luna ianuarie 2024, părțile au încheiat un contract de locațiune a spațiului locativ, cu numărul 2, amplasat pe strada Șoseau Sorocii 13,camera 402 din orașul Drochia. Potrivit prevederilor contractuale locatarul Gavrilenco Cătălina urma să achite lunar plata pentru locațiune a spațiului locativ suma de 1490 lei lunar în calitate de plata pentru locațiune(arenda încăperii) tot odată urma să achite platile pentru energie electrică.

Conform contractului locatarul Gavrilenco Cătălina, urma să achite plata pentru locațiune(arenda încăperii) cît și plata pentru energia electrică pina la data 10-a a lunii următoare.

Pînă în prezent în baza contractelor indicate mai sus, Diulgher Vera a acumulat față de Școala Profesională orașul Rîșcani o datorie în sumă de 18330.00 lei sub formă de plata pentru locațiune și suma de 7247.62 lei plata pentru energie electrică

În vederea soluționării prezentului litigiu pe cale extrajudiciara, am expediat pîrîtului o cerere prealabilă, unde am solicitat restituirea cît mai curîndă a datoriei acumulate. Însă pîrîtul a refuzat în mod categoric să recepționeză cererea, din care motiv sînt nevoit să mă adresez cu o cerere de chemare în judecată.

Potrivit pct. 7.4 a contractului pîrîta urmează să achite o penalitate în mărime de 0.5% pentru fiecare zi de întîrziere, din suma neachitată în termen.

Calculul Penalitate Gavrilenco Cătălina

Penalitatea constituie – 62011.15 MDL şi a fost calculată pentru perioada 10.01.2024 – 12.03.2026

Zi	Data	Sume scadente	Sume achitate	Datorie	Datorie conform contractului	Numărul de zile	Mărime penalitate	Penalitate	Pena tot
1	10.01.2024	1490.00		1490.00	1490.00	31	0.50%	7.45	230
32	10.02.2024	1490.00		2980.00	2980.00	29	0.50%	14.90	432
61	10.03.2024	1490.00		4470.00	4470.00	31	0.50%	22.35	692
92	10.04.2024	1490.00		5960.00	5960.00	30	0.50%	29.80	894
122	10.05.2024	1490.00		7450.00	7450.00	31	0.50%	37.25	1154
153	10.06.2024	1490.00		8940.00	8940.00	30	0.50%	44.70	134
183	10.07.2024	1490.00		10430.00	10430.00	31	0.50%	52.15	161
214	10.08.2024	1490.00		11920.00	11920.00	31	0.50%	59.60	184
245	10.09.2024	1490.00		13410.00	13410.00	20	0.50%	67.05	134

Zi	Data	Sume scadente	Sume achitate	Datorie	Datorie conform contractului	Numărul de zile	Mărime penalitate	Penalitate	Pena tot
265	30.09.2024		5000.00	8410.00	8410.00	10	0.50%	42.05	420
275	10.10.2024	1490.00		9900.00	9900.00	31	0.50%	49.50	153
306	10.11.2024	1490.00		11390.00	11390.00	20	0.50%	56.95	113
326	30.11.2024		2000.00	9390.00	9390.00	10	0.50%	46.95	469
336	10.12.2024	1490.00		10880.00	10880.00	31	0.50%	54.40	168
367	10.01.2025	1490.00		12370.00	12370.00	31	0.50%	61.85	191
398	10.02.2025	1490.00		13860.00	13860.00	28	0.50%	69.30	194
426	10.03.2025	1490.00		15350.00	15350.00	31	0.50%	76.75	237
457	10.04.2025	1490.00		16840.00	16840.00	30	0.50%	84.20	252
487	10.05.2025	1490.00		18330.00	18330.00	31	0.50%	91.65	284
518	10.06.2025	1490.00		19820.00	19820.00	30	0.50%	99.10	297
548	10.07.2025	1490.00		21310.00	21310.00	31	0.50%	106.55	330
579	10.08.2025	1490.00		22800.00	22800.00	31	0.50%	114.00	353
610	10.09.2025	1490.00		24290.00	24290.00	30	0.50%	121.45	364
640	10.10.2025	1490.00		25780.00	25780.00	31	0.50%	128.90	399
671	10.11.2025	1490.00		27270.00	27270.00	30	0.50%	136.35	409
701	10.12.2025	1490.00		28760.00	28760.00	31	0.50%	143.80	445
732	10.01.2026	1490.00		30250.00	30250.00	31	0.50%	151.25	468
763	10.02.2026	1490.00		31740.00	31740.00	31	0.50%	158.70	491
793	12.03.2026			31740.00	31740.00		0.50%	158.70	6201
Total:		**38740.00**	**7000.00**	**31740.00**					**6201**

Potrivit art.1251 „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.”

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

Reclamantul, bazîndu-se pe cele expuse mai sus și prevederilor art. 774, 776, 1251, 1262 Cod civil; precum și art.166, 167 Cod de procedură civilă solicită încasarea din contul pîrîtului

Gavrilenco Cătălina, născut la *****, IDNP *****, domiciliat în satul ***** r. Dondușeni în beneficiul reclamantului IP Școala Profesională orașul Rîșcani, suma de 100 998,47 lei compusă din (31 740. lei plata pentru locațiune, 7247.62 lei plata restantă pentru energia electrică și 62 011.15 lei în calitate de caluză penală) și încasarea din contul pîrîtului Gavrilenco Cătălina în beneficiul Școlii Profesionale orașul Rîșcani toate cheltuielile de judecată suportate de acesta în cadrul prezentului proces.

Prin încheierea din 25 iunie 2025, s-a dispus examinarea cererii de chemare în judecată înaintată de către IP „Școala Profesională" orașului Rîșcani împotriva lui Gavrilenco Cătălina cu privire la plata chiriei restante și energiei electrice, în procedura cu privire la cererile cu valoare redusă (f.d. 17).

La data de 26 iunie 2025, pârâtului ia fost expediată: încheierea nr. 2-790/2025 din 26 iunie 2025.

La data de 01 octombrie 2025 de către pîrîta Gavrilenco Cătălina a fost depusă cererea cu privire la examinarea cererii de chemare în judecată înaintată de către IP „Școala Profesională" orașului Rîșcani împotriva lui Gavrilenco Cătălina cu privire la plata chiriei restante și energiei electrice.

Prin încheierea din 01 octombrie 2025, s-a dispus examinarea cererii de chemare în judecată înaintată de către IP „Școala Profesională" orașului Rîșcani împotriva lui Gavrilenco Cătălina cu privire la plata chiriei restante și energiei electrice, în procedura contecioasă (f.d. 22).

Reprezentantul pîrîtului, avocatul Procopenco Nadejda, fiind înștiințată despre data, ora și locul desfășurării ședinței de judecată nu s-a prezentat, dar prin cerere expediată a solicitat examinarea cauzei civile în lipsa sa, motiv pentru care în temeiul art. 206 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța a dispus examinarea cauzei în absența acestuia.

Prin cererea depusă a indicat că, din actele dosarului rezultă următoarele (indicarea paginilor este conform filelor/paginilor PDF din dosar):

Contractul de locațiune a spațiului locativ nr. 2, semnat în ianuarie 2024 (p.6), are ca obiect camera din mun. Drochia, str. Șoseaua Sorocii nr.13, secția/camera 402, suprafața 28 m2 și stabilește termenul locațiunii: 1 an (p.6). La capitolul „Plata", chiria este 1.490 MDL/lună, iar clauza penală indică 0,5% pentru fiecare zi de întârziere (p.7).

Actul de primire-predare (p.9) confirmă transmiterea încăperii și conține rubrici pentru „Contor electric" și „indici", însă acestea sunt necompletate, ceea ce afectează posibilitatea stabilirii consumului inițial și a logicii ulterioare a calculului energiei electrice (p.9).

Reclamantul solicită în cerere: 18.330 MDL chirie restantă, 7.247,62 MDL energie electrică restantă și 31.262,40 MDL „clauză penală" (p.4). în tabelul său de calcul, reclamantul indică total chirie scadentă 25.330 MDL, achitat 7.000 MDL, datorie 18.330 MDL si penalitate totală 31.262,40 MDL (p.4).

Pentru energia electrică reclamantul anexează un „extras/tabel" (p. 12) cu titlul „Plata pentru energia electrică", în care la poziția „Gavrilenco Cătălină" este indicată doar suma 7.247,62 ca „datorie luna preced."; coloanele esențiale (nr. contor, kW, cost/kW, sumă pe perioadă, indicii) rămân necompletate (p. 12).

În ședința consemnată la p.60, instanța a dispus examinarea cauzei în lipsa reclamantului și a consemnat solicitări ale pârâtei privind anexarea/prezentarea actelor și planșelor foto, cu amânarea ședinței pentru 22.12.2025 (p.60).

Poziția pârâtei (conform faptelor comunicate apărării) este că a locuit în condiții inadecvate (umezeală/mucegai), a sesizat repetat verbal necesitatea reparațiilor, iar în ceea ce privește energia electrică a efectuat plăți (date exacte și acte confirmative - nespecificate încă,

urmează a fi anexate). Totodată, pârâta nu a locuit și nu a folosit încăperea după expirarea termenului contractual (01.2025 - potrivit poziției pârâtei), iar reclamantul nu anexează probe ale locuirii/folosirii după această dată.

Raportul juridic este un contract de locațiune: locatorul transmite bunul în folosință temporară, iar locatarul plătește chirie (art. 1251 Cod civil).

Locatorul este obligat să predea bunul în stare corespunzătoare destinației convenite și să-l mențină în această stare, bunul trebuind să fie liber de vicii materiale/juridice (art. 1254 Cod civil).

Dacă bunul este afectat de un viciu, locatarul este eliberat de plata unei părți din chirie proporțional diminuării folosinței, iar în cazul unei locuințe, orice derogare în defavoarea locatarului este nulă (art. 1255 Cod civil).

Cu privire la chirie după expirarea termenului: locațiunea poate continua tacit și, atunci, se consideră prelungită pe termen nedeterminat (art. 1280 Cod civil).

Însă aceasta necesită fapte care să arate continuarea raporturilor (folosință/locuire, acceptare, lipsa restituirii etc.). în lipsa probelor de folosință și/sau de prelungire tacită, includerea lunilor „ulterioare" este neîntemeiată. ***Prin urmare, pârâta contestă orice calcul al chiriei după expirarea termenului de 1 an, solicitând reclamantului să dovedească, conform sarcinii probei, faptele invocate.***

Cu privire la energia electrică: plata cheltuielilor suplimentare este obligatorie doar dacă există un acord între părți (art. 1262 alin.(2) Cod civil).

Chiar presupunând existența clauzei contractuale, reclamantul trebuie să dovedească mărimea și metoda calculului. Conform regulilor Agenția Națională pentru Reglementare în Energetică, plata energiei electrice se face în baza facturii emise lunar, facturile se emit în baza indicilor echipamentului de măsurare (pct. 80, 84), iar energia în locurile de uz comun inclusiv în cămine se facturează „în baza indicilor echipamentului de măsurare" (pct. 85).

Mai mult, factura trebuie să conțină obligatoriu, între altele, indici actuali și precedenți, perioada, cantitatea (kWh), prețul aplicat, datoriile precedente etc. (pct. 87).

Or, reclamantul prezintă la p. 12 doar un tabel intern fără nr. contor, fără indici, fără kWh și fără preț/kWh; iar în actul de predare-primire rubricile contor/indici sunt necompletate (p.9). ***Aceste deficiențe fac pretenția de 7.247,62 MDL necontrolabilă și, deci, neprobata la nivelul cerut într-un litigiu civil.***

Cu privire la clauza penală 0,5%/zi și suma de 31.262,40 MDL: pârâta are calitatea de consumator, iar reclamantul - de profesionist (art. 3 Cod civil).

Clauzele standard/ne-negociate pot fi invocate numai dacă partea cealaltă le-a cunoscut sau i s-a atras atenția în mod rezonabil, iar în contractele cu consumatorii se aplică cerințe sporite de transparență (art. 1070-1071 Cod civil).

Clauza abuzivă este lovită de nulitate absolută, iar dacă partea este consumator, instanța este obligată să invoce nulitatea din oficiu (art. 1076 Cod civil).

În mod expres, este considerată abuzivă clauza care solicită consumatorului o penalitate disproporționată raportat la prejudiciu (art. 1077 alin.(l) pct. 6 Cod civil).

În speță, penalitatea pretinsă (31.262,40 MDL) depășește semnificativ suma principală (18.330 MDL) și este calculată la o rată de 0,5%/zi (p.7, p.4), ceea ce indică disproporționalitate vădită și caracter punitiv. ***În consecință, se solicită constatarea nulității clauzei penale ca abuzive. Subsidiar, chiar dacă instanța nu ar constata nulitatea, pârâta solicită reducerea penalității ca fiind disproporționat de mare, la cererea debitorului (art. 953 Cod civil).***

De asemenea, pentru obligații bănești, creditorul are dreptul la dobândă de întârziere și,

dacă există clauză penală, poate cere, la alegere, fie dobânda, fie penalitatea (art. 942 alin.(l) și alin.(4) Cod civil).

Cu privire la condițiile de locuit, mucegaiul și suspendarea/reducerea plății: OMS arată că poluarea microbiană în spații interioare, favorizată de umiditate, este asociată cu creșterea prevalenței simptomelor respiratorii, alergiilor și astmului, iar prevenirea/minimizarea umezelii persistente și a creșterii microbiene este esențială.

Dacă locuința se află într-o stare ce creează un pericol real pentru sănătate, locatarul are dreptul la rezoluțiunea locațiunii fără preaviz (art. 1281 alin.(3) Cod civil).

În raport cu obligațiile locatorului de a menține bunul apt pentru folosință (art. 1254) și dreptul la reducerea chiriei pentru viciu (art. 1255) , pârâta invocă dreptul de a solicita reducerea chiriei și/sau recunoașterea justificării neexecutării totale/parțiale, inclusiv prin mecanismul de suspendare a executării obligației corelative (art. 914 Cod civil).

Astfel, reiesă că 1490 (plata lunară pentru chirie)*12(luni) = 17880 lei, iar potrivit bonurilor anexate de pârâta au fost realizate 2 achitări pentru chiria - în suma de 2000 lei și de 5000 lei (anexate de pârâta). Deci reiesă că din suma de 17880 Iei scoatem 2000 lei și 5000 lei, ramâine suma de 10 000 lei, suma pe care pârâta accepta să achite în contul reclamantului cu titlu de restanță pentru chirie.

Celelalte cerințe le considerăm abuzive, neîntemeiate - pe care instanța trebuie să le respingă.

În procedura civilă, probele și sarcina probei aparțin părților, iar instanța ajută la reclamarea probelor când există dificultăți (art. 117-119 CPC).

Element	Pretins de	Recunoscut	Baza/observații	Solicitare
Chirie restantă •41	18.330 MDL (p.4)	**Parțial:** pentru termenul contractual (1 **an), minus achitări** (reclamant:	Contract pe 1 an (p.6); contestare după expirare - art.1280 : achitări - conform tabel reclamant (p.4)	Admitere sumei **dovedite** pentru perioada contractului: respingerea
Energie electrică	7.247,62 MDL (p.4)	0 MDL probare)	Tabel p.12 fără contor/indiciAWh/preț; act p.9 fără indici contor; ANRE: facturare pe indici + continut obligatoriu	Respingere neprobată sau obligarea reclamantului să prezinte actele
Clauză penală	31.262,40 MDL	**L** **0MD**	Clauză 0,5%/zi (p.7): abuzivă pentru consumator- art.1076-	Constatarea nulității; subsidiar

Demersuri probatorii și cereri către instanță în temeiul art. 117-119 CPC , solicită
Obligarea reclamantului să prezinte în original/copie autentică:

- registrul (jurnalul) căminului privind cazarea/ieșirea pârâtei, ordine interne, liste de locatari, precum și orice documente care ar confirma folosința/locuirea după expirarea termenului contractului;

• actul de restituire a încăperii (dacă există), dovada predării cheilor, act de constatare a stării camerei la plecare;
• pentru energia electrică: facturi ale fumizorului/OSD aferente căminului, fișe de citire a indicilor, loguri contoare, metoda de repartizare a consumului către camera 402, inclusiv perioada exactă pentru care se pretinde suma 7.247,62 MDL;
• evidența contabilă (extras) care arată cum au fost alocate achitările pârâtei (chirie vs energie), plus ordine de încasare/chitanțe pentru suma „achitat 7.000 MDL" din calculul reclamantului (p.4).
• Administrarea probelor pârâtei: acceptarea planșelor foto și/sau video privind condițiile de locuit (umezeală/mucegai) și audierea martorilor (colegi de etaj/vecini) care pot confirma starea încăperii și sesizările repetate; dispunerea unei expertize sanitar-igienice și/sau construcții (constatarea umezelii, mucegaiului, infiltrațiilor, riscului pentru sănătate), pentru a stabili existența viciilor și impactul asupra folosinței (relevant pentru art. 1254—1255 și 1281 alin.(3) Cod civil).
• constatarea caracterului abuziv și a nulității clauzei penale (art. 1076-1077); subsidiar, reducerea penalității (art.953).

În baza celor expuse, se solicită admiterea parțială a acțiunii doar în limita sumei de chirie dovedite pentru perioada termenului contractual (1 an), cu deducerea achitărilor efectuate și confirmate prin acte contabile/ordine de încasare; respingerea oricărei chirii pentru perioade ulterioare în lipsa probelor de prelungire tacită/folosință (art. 1280); respingerea capătului de cerere privind energia electrică (7.247,62 MDL) ca neprobata și imposibil de verificat în lipsa facturilor, indicilor contorului și a metodologiei de calcul (în acord cu cerințele ANRE privind facturarea și conținutul facturii) și constatarea nulității clauzei penale ca abuzive (art. 1076-1077),sau, subsidiar, reducerea penalității ca disproporționată (art.953).

La data de 11 martie 2026, reprezentantul pîrîtului, avocatul Procopenco Nadejda, a înaintat completare la poziția scrisă, în motivarea căreia a indicat că, în contextul cererii de concretizare a pretențiilor depuse de IP Școala Profesională or. Rîșcani, prin care reclamantul a extins artificial perioada de calcul a chiriei și a penalităților până în martie 2026, pârâta formulează prezenta poziție:

1. Netemeinicia calculului chiriei după expirarea termenului contractual reclamantul solicită plata chiriei pentru o perioadă ce depășește cu mult termenul de 1 an stabilit inițial în Contractul nr. 2 din ianuarie 2024.

- Lipsa clauzei de prelungire tacită: Contractul semnat între părți nu prevede prelungirea automată a locațiunii.
- Lipsa folosinței de fapt: Pârâta nu a locuit și nu a utilizat camera nr. 402 după expirarea termenului contractual (ianuarie 2025).
- Includerea lunilor până în martie 2026 în calculul reclamantului este abuzivă și lipsită de suport probatoriu.

2. Dovada mutării și schimbării domiciliului (Proba Stamet)

Ca dovadă a faptului că pârâta nu mai locuiește la adresa indicată de reclamant (str. Șoseaua Sorocii 13, ap. 402), prezentăm instanței cererea de transfer al serviciilor Stamet.

- Conform acestui document, pârâta a solicitat schimbarea adresei de prestare a serviciilor din mun. Drochia, str. Șoseaua Sorocii (fosta Gudanov) 13, ap. 402 la noua adresă: or. Drochia, bd. Independenței, 31, ap. 1.
- Faptul că la noua adresă pârâta locuiește în baza unor relații de prietenie, fără un contract de locațiune oneros, nu neagă realitatea mutării sale din căminul reclamantului.

3. Caracterul abuziv al penalităților și buna-credință reclamantul solicită o clauză penală de 62.011,15 MDL, sumă care: depășește considerabil datoria principală acceptată parțial de pârâtă (10.000 MDL); este calculată la o rată de 0,5% pe zi, ceea ce contravine principiului bunei-credințe și legislației privind protecția consumatorului împotriva clauzelor abuzive (art. 1070-1077 Cod Civil).

Instanța este rugată să constate nulitatea absolută a acestei clauze penale disproporționate, care poartă un caracter vădit punitiv și nu reparator.

4. Referitor la energia electrică.

Reclamantul continuă să pretindă suma de 7.247,62 MDL în baza unor tabele interne , care nu pot fi considerate facturi fiscale și nu respectă exigențele ANRE (lipsă indici contor, perioadă neclară, metodologie de calcul arbitrară).

5. Cu privire la inadmisibilitatea probelor prezentate de reclamant în temeiul art. 117-118, art. 138 Cod de procedură civilă, pârâta invocă inadmisibilitatea documentelor prezentate de către IP Școala Profesională or. Rîșcani prin intermediul poștei electronice, solicitând excluderea acestora din materialele dosarului din următoarele considerente:

- Lipsa conformității cu originalul: Documentele care au servit drept bază pentru „concretizarea" pretențiilor (tabele interne, calcule de penalități) au fost transmise doar în format electronic, fără a fi prezentate ulterior în original în fața instanței pentru confruntare. Acestea nu poartă mențiunea obligatorie

de certificare a conformității cu originalul sub semnătura olografa a reprezentantului legal.

- Nerespectarea regimului semnăturii electronice: în conformitate cu Legea nr. 124/2022 privind

identificarea electronică și serviciile de încredere, documentele transmise electronic au putere probatorie doar dacă sunt semnate cu semnătură electronică calificată, care asigură integritatea și autenticitatea datelor.

- Documentele reclamantului sunt simple copii scanate sau fișiere text care nu pot fi verificate sub

aspectul autorului și al neschimbării conținutului lor.

- Lipsa forței probante a actelor interne: Reclamantul prezintă tabele care nu sunt confirmate prin

acte primare de contabilitate semnate de ambele părți sau de entități terțe (furnizori de energie), ceea ce le face necontrolabile și, prin urmare, inadmisibile ca probe într-un litigiu civil.

În concluzie, solicită onoratei instanțe:

1. Excluderea din materialele dosarului a tuturor documentelor prezentate de reclamant prin poșta electronică care nu sunt confirmate prin semnătură electronică calificată sau prin prezentarea originalelor în ședință.

2. Respingerea pretențiilor privind chiria pentru perioada ulterioară lunii ianuarie 2025 ca fiind neîntemeiate.

3. Constatarea nulității clauzei penale ca fiind abuzivă și exagerată.

4. Admiterea acțiunii doar în limita sumei de 10.000 MDL, pe care pârâta o recunoaște ca restanță reală pentru perioada în care a locuit efectiv.

Pîrîta Gavrilenco Cătălina, fiind înștiințată despre data, ora și locul desfășurării ședinței de judecată nu s-a prezentat, dar prin cererea a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa. Drept urmare, instanța a dispus examinarea cauzei în absența acestuia, conform art. 206 alin. (1) Cod de procedură civilă.

Prin cererea depusă a indicat că, subsemnata, Gavrilenco Cătălina, nu este de acord cu pretențiile reclamantului în forma și cuantumul solicitat.

A locuit în camera din cămin în condiții inadecvate pentru trai. În încăpere exista umezeală permanentă, pereții erau afectați de mucegai vizibil, iar mirosul de igrasie și starea generală de insalubritate creau un disconfort major și un risc real pentru sănătate. Fotografiile anexate la dosar confirmă existența mucegaiului și a condițiilor improprii.

A sesizat în repetate rânduri verbal administrația și directorul instituției despre aceste probleme, solicitând intervenția pentru îmbunătățirea condițiilor de trai. Am așteptat ca situația să fie remediată, însă acest lucru nu s-a întâmplat.

Neavând studii juridice, nu a știut că este necesar să formuleze cereri în scris sau notificări oficiale.

A acționat cu bună-credință, bazându-se pe faptul că administrația căminului va interveni pentru a înlătura problemele evidente.

În ceea ce privește plata chiriei, menționează că pentru perioada contractuală de 1 an suma totală era de 17.880 lei. A achitat 2.000 lei și ulterior 5.000 lei, fapt confirmat prin bonurile anexate. Prin urmare, acceptă diferența de aproximativ 10.000 lei drept restanță pentru perioada efectivă a contractului.

Nu este de acord cu includerea în calcul a unor perioade ulterioare expirării contractului. După încheierea termenului contractual și după ce a părăsit căminul, nu a mai locuit și nu a mai beneficiat de acel spațiu. Consideră absurdă solicitarea de a achita chirie pentru o perioadă în care nu a locuit acolo.

De asemenea, nu este de acord cu suma pretinsă pentru energia electrică. Nu i s-au prezentat tabele clare, indici de contor, perioade exacte de consum sau modalitatea concretă de calcul. Mai mult, nu poate fi obligată să achite energie electrică pentru perioada în care nu a locuit în cămin.

Consideră exagerată și nejustificată suma solicitată cu titlu de penalitate, aceasta fiind disproporționată față de presupusa datorie principală.

În concluzie, a recunoscut doar suma de aproximativ 10.000 lei reprezentând diferența de chirie pentru perioada contractuală de 1 an, iar restul pretențiilor le consider neîntemeiate, excesive și abuzive.

Pîrîta a solicitat instanței, respingerea celorlalte capete de cerere ca fiind nejustificate.

Reprezentantul reclamantului, avocatul Rusu Victor fiind audiat în cadrul ședinței de judecată a susținut intergal cererea de chemare în judecată și cererea de concretizare potrivit celor invocate în ele, Solicitînd să fie admise, ca fiind întemeiate.

Studiind materialele cauzei, examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speța, instanța consideră necesar de a admite parțial acțiunea înaintată de IP „Școala Profesională” orașului Rîșcani împotriva lui Gavrilenco Cătălina cu privire la plata chiriei restante și energiei electrice din următoarele considerente:

În contextul pretențiilor deduse judecării, judecătorul reține că în conformitate cu prevederile art.5 Codul de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.

Conform prevederilor art.9 alin. (1) și alin. (2) lit.a) Codul civil, drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu

sunt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile legislației civile. Drepturile și obligațiile civile apar din contracte și din alte acte juridice.

Potrivit art.10 alin. (1) Cod civil, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile şi să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară.

Prevederile art.15 alin. (1) Cod civil, stabilesc expres că apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.

Judecătorul statuează că, prin prisma iminenței respectării dreptului la un proces echitabil, garantat de art.6 din Convenţia Europeană pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăţilor fundamentale, pornind de la necesitatea asigurării dreptului părților la o hotărâre motivată, instanța de judecată își va motiva concluziile în prezenta speță, prin prisma analizei argumentelor prezentate de către părți, raportate la materialele cauzei civile și la cadrul legal incident.

Potrivit art. 130 alin. (1), (2), (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.*

În conformitate cu prevederile art.118 alin. (1) și (3) Cod de procedură civilă, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.*

Potrivit art.121 Cod 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*.

Or, conform art.239 Cod de procedură civilă, *hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședința de judecată*.

În conformitate cu art. 774 alin. (1) CC RM, în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face.

Potrivit prevederilor art. 776 CC RM, obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

Potrivit art. 1251 CC RM, 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.

În conformitate cu art. 1262 CC RM, plata chiriei poate fi efectuată integral la expirarea termenului locațiunii. Dacă plata chiriei este stabilită pentru anumite perioade, ea trebuie efectuată la expirarea lor. Fără a aduce atingere dispozițiilor art. 1264 alin. (1) lit. c), plata cheltuielilor suplimentare este obligatorie numai în cazul în care există un acord între părți. Dacă

în folosirea bunului închiriat au apărut piedici din vina locatarului, acesta nu va fi exonerat de plata chiriei.

Prin înscrisurile anexate la dosar se constată că, IP Școala Profesională Rîșcani, în persoana directorului instituției Mircea Cherdivară, în luna ianuarie 2024 a încheiat contract de locațiune a spațiului locativ nr. 2 amplasat pe strada Șoseaua Sorocii, 13, camera 402 din orașul Drochia, cu Gavrilenco Cătălina. (f.d.7).

În luna ianuarie 2024, părțile au încheiat un contract de locațiune a spațiului locativ, cu nr. 2, amplasat pe strada Șoseaua Sorocii, 13, camera 402 din orașul Drochia. (f.d.7).

Conform contractului, locatarul Gavrilenco Cătălina, urma să achite plata pentru locațiune (arenda încăperii) cât și plata pentru energie electrică până la data 10-a a lunii următoare.

Instanța constată că, IP Școala Profesională Rîșcani și-a onorat obligațiunea de acordarea lui Gavrilenco Cătălina a spațiului locativ nr. 2, amplasat pe strada Șoseaua Sorocii, 13, camera 402 din orașul Drochia., fapt confirmat prin actul de primire – predare nr. 1 anul 2024 anexă la contractul nr. 2 din ianuarie 2024 (f.d.9).

Instanța reține că, contractele de locațiune prezentate, sunt semnate de către părți și nu au fost contestate de pârâtă. Conform prevederilor contractuale pct. 6.2 și pct.6.3 pârâta era obligată să achite chiria și energia electrică lunar până la data 10-a a lunii următoare. Pârâta Gavrilenco Cătălina, neefectuând achitările corespunzătoare astfel, încălcând prevederile contractuale.

Prin cererea de soluționare prealabilă a litigiului pe cale extrajudiciară, pârâta a fost somată pentru neachitarea plății de locațiune și plata pentru energie electrică (f.d. 10).

Potrivit prevederilor art. 775 alin.(1) CC RM, debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună credinţă şi diligenţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.

Prin urmare, din considerentul că pârâta nu şi-a executat integral obligaţia corelativă de achitare, în termenul stabilit, în conformitate cu prevederile contractuale, judecătorul va dispune încasarea în beneficiul reclamantului IP Școala Profesională Rîșcani din contul pârâtei Gavrilenco Cătălina, în calitate de datorie pentru chirie, suma de 31740,00 (treizeci și unu șapte sute patruzeci,00) lei și pentru plata restantă pentru energia electrică în sumă de 7 247,62 (șapte mii două sute patruzeci și șapte,00) lei.

Totodată, potrivit pct. 6.4 al contractului de locațiune, pentru neachitarea în termenul stabilit a obligațiunilor asumate cu prevederile cap. VI al contractului pârâta este obligată să achite reclamantului o clauză penală în mărime de 0.5% pentru fiecare zi de întârziere din suma neachitată în termen.

Potrivit prevederilor art. 947 alin. (1) CC RM clauza penală este o prevedere contractuală prin care părţile evaluează anticipat prejudiciul, stipulând că debitorul, în cazul neexecutării obligaţiei, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun (penalitate).

Conform art. 949 alin. (1) CC RM, dacă penalitatea este stipulată pentru cazul în care debitorul nu execută obligaţia, creditorul poate cere atât executarea obligaţiei, cât şi plata penalităţii. Nu se poate cere atât executarea obligaţiei, cât şi plata penalităţii dacă penalitatea s-a stipulat cu titlu de despăgubire în locul prestaţiei şi nu doar cu titlu de mijloc de garantare a executării obligaţiei.

Clauza penală reprezintă o convenție accesorie cu toate consecințele, decurgând din aceasta calificare, dar, în același timp, reprezintă şi o pedeapsa privată reparatorie. Scopul clauzei penale este determinarea anticipată a cuantumului despăgubirilor ce vor fi plătite de către

debitor, iar nu crearea unei posibilităţi pentru debitor de a se libera de obligaţia principală, asumată printr-o altă prestație.

Debitorul nu are drept de opțiune între executarea obligației principale şi plata clauzei penale deci nu poate refuza executarea, oferind clauza penală. Suma prevăzută prin clauza penală are menirea de a compensa prejudiciul suferit de creditor, prin neexecutarea obligaţiilor contractuale de către debitor.

Astfel, având în vedere neexecutarea de către pârâtă a obligațiilor contractuale în calitate de datorie pentru chirie și energie electrică, instanța consideră că este neîntemeiată pretenția reclamantului privind încasarea penalității conform pct. 0.5% al contractului de locațiune și va încasa din contul lui Gavrilenco Cătălina în beneficiul IP Școala Profesională Rîșcani penalitatea în mărime de 62011,15 lei.

În corespundere cu art. art. 82-84 CPC RM, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.

Taxa de stat reprezintă o sumă care se percepe, în temeiul legii, de către instanța 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 acțiunile patrimoniale, taxa de stat se determină în funcție de caracterul şi valoarea acțiunii, iar în acțiunile nepatrimoniale şi în alte cazuri prevăzute de lege, în proporții fixe, conform Legii taxei de stat.

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

Având în vedere admiterea parțială a acțiunii reclamantului IP Școala Profesională Rîșcani, instanţa conchide asupra necesității încasării din contul lui Gavrilenco Cătălina suma de 1 609,46 (una mie șase sute nouă,46) lei în calitate de taxă de stat și suma de 200,00 (două sute) lei, în calitate de taxă de timbru.

Conducîndu-se de art. 236-241 CPC RM, instanţa de judecată, -

Hotărăşte:

Cererea de chemare în judecată înaintată de IP „Școala Profesională” orașului Rîșcani împotriva lui Gavrilenco Cătălina cu privire la plata chiriei restante și energiei electrice, se admite parțial.

De încasat de la Gavrilenco Cătălina, născută la *****, domiciliată sat. *****i, raionul Dondușeni, IDNP: ***** în beneficiul IP „Școala Profesională” orașului Rîșcani, cu sediul în or. Rîșcani, str. Alexandru Lăpușneanu, 32, IDNO: 1017620001819, plata pentru locațiune, potrivit contractului de locațiune a spațiului locativ nr. 2 din ianuarie 2024 suma de 31 740,00 (treizeci și una mii șapte sute patruzeci,00) lei și pentru plata restantă pentru energia electrică în sumă de 7 247,62 (șapte mii două sute patruzeci și șapte,00) lei, în rest, cererea de chemare în judecată se respinge, ca fiind neîntemeiată.

De încasat de la Gavrilenco Cătălina, născută la *****, domiciliată sat. *****, raionul Dondușeni, IDNP: ***** în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 1 609,46 (una mie șase sute nouă,46) lei și a taxei de timbru în sumă de 200,00 (două sute,00) lei.

Se explică participanţilor la proces, că sunt în drept de a solicita întocmirea hotărîrii integrale în termen de 30 zile de la pronunţarea dispozitivului hotărîrii.

Hotărîrea poate fi contestată în termen de 30 zile de la pronunţarea dispozitivului hotărîrii în Curtea de Apel Nord, prin depunerea cererii de apel la Judecătoria Drochia, sediul Rîşcani.

Preşedintele şedinţei, judecător: Sergiu Godorogea