Dosarul nr.2-21880/25
2-25149827-12-2-24102025

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

21 aprilie 2026 mun.Chişinău

Judecătorul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru), Lorina Ciubotaru examinând în procedura cererilor cu valoare redusă, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de S.R.L. „Centrul Comercial Jumbo” împotriva Rodicăi Gramma, Anei Niculița și S.R.L. „Rodianna Style” cu privire la încasarea în mod solidar a datoriei și cheltuielilor de judecată

c o n s t a t ă:

ÎN FAPT

1. La 23 octombrie 2025 S.R.L. „Centrul Comercial Jumbo” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Rodicăi, Ana Niculița, S.R.L. „Rodianna Style”, prin care a solicitat încasarea în mod solidar a datoriei în sumă totală de 36 961,30 lei, precum și a cheltuielilor de judecată.

2. În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamantul S.R.L. „Centrul Comercial Jumbo” a indicat că, la 08 aprilie 2021 în calitate de prestator/executor a încheiat cu pârâții Gramma Rodica, Niculiță Ana și „Rodianna Style” S.R.L., în calitate de beneficiari/comodatar, contractul de prestări servicii nr. 369, având ca obiect prestarea serviciilor comunale, de întreținere, exploatare, renovare și reparație a clădirii Centrului Comercial „Jumbo”, situat în mun. Chișinău, *****.

3. Menționează că serviciile contractate vizau bunurile imobile cu nr. cadastrale ***** și *****, amplasate în incinta Centrului Comercial „Jumbo”, iar pârâții urmau să participe la cheltuielile aferente întreținerii, exploatării și renovării complexului comercial.

4. Prin decizia Camerei Înregistrării de Stat din 06 iunie 2014, a fost înregistrată întreprinderea S.R.L. „Centrul Comercial Jumbo”, fondator al întreprinderii nou create fiind Î.M. „Leutis” S.R.L. Ulterior, conform deciziei Camerei Înregistrării de Stat din 24 octombrie 2014, la 28 noiembrie 2014, dreptul de proprietate asupra imobilului „Centrul Comercial Jumbo”, situat în mun. Chișinău, *****, cu nr. cadastral *****, a fost înregistrat după S.R.L. „Centrul Comercial Jumbo”

5. Afirmă că, în urma schimbării proprietarului construcției comerciale, la 01 martie 2015, S.R.L. „Centrul Comercial Jumbo” a preluat toate contractele de locațiune și prestări servicii încheiate anterior de Î.M. „Leutis” S.R.L., precum și toate drepturile și obligațiile rezultate din aceste contracte, în baza actului de predare-primire.

6. A reliefat că, fiind succesor al drepturilor și obligațiilor în baza reorganizării Î.M. „Leutis” S.R.L., S.R.L. „Centrul Comercial Jumbo” a devenit entitatea care administrează

complexul comercial și care gestionează raporturile contractuale privind spațiile comerciale din cadrul acestuia.

7. Susține că, prin ordinul directorului general al S.R.L. „Centrul Comercial Jumbo” din 01 iunie 2017, s-a decis renovarea Centrului Comercial „Jumbo”, în legătură cu modificarea condițiilor de piață, cerințele impuse de autoritățile statului, necesitatea eficientizării spațiilor comerciale, sporirea atractivității complexului și atragerea unui număr mai mare de clienți fideli și noi.

8. Indică că, prin notificarea nr. 369, fostului proprietar Lupașcu Victor i-a fost adus la cunoștință faptul începerii lucrărilor de renovare și i s-a propus semnarea contractului privind contribuirea la cheltuielile rambursabile aferente renovării Centrului Comercial „Jumbo” și care a fost recepționată la 06 aprilie 2021, însă acesta nu ar fi manifestat nicio reacție.

9. Remarcă că, la 08 aprilie 2021 între Lupașcu Victor și Niculiță Ana a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-11, prin care a fost înstrăinat bunul imobil cu nr. cadastral *****, situat în *****, *****, cu suprafața de 21,5 m.p.

10. În aceeași zi, 08 aprilie 2021 din numele lui Lupașcu Victor, reprezentat de Lupașcu Natalia, a fost înstrăinat către Gramma Rodica bunul imobil cu nr. cadastral *****, situat în *****, *****, cu suprafața de 20,5 m.p.

11. Arată că, în total, suprafața încăperilor deținute de Gramma Rodica și Niculiță Ana constituie 42,0 m.p., fiind situate în incinta Centrului Comercial „Jumbo”, la etajul 3, nr. 369.

12. Notează că, deși Gramma Rodica și Niculiță Ana au devenit proprietare a spațiilor comerciale respective, acestea ar fi evitat primirea corespondenței transmise de reclamant și au refuzat să achite costurile renovării și reparației clădirii, precum și să semneze un contract privind participarea la costurile compensate asociate renovării.

13. Reclamantul a mai invocat că sarcina menținerii proprietății nu include doar costurile de întreținere directă a spațiilor nerezidențiale, ci și costurile de exploatare a întregii clădiri, inclusiv ale zonelor publice, ale spațiilor comune și ale infrastructurii complexului comercial. Ca urmare a renovărilor efectuate, s-a urmărit stabilizarea și creșterea ratei de vizitare a Centrului Comercial „Jumbo”, fapt care, în opinia sa a sporit venitul fiecărui participant la activitatea comercială desfășurată în cadrul complexului.

14. Subliniază că, pentru desfășurarea lucrărilor de renovare, a adus la cunoștință pârâtelor Gramma Rodica și Niculiță Ana despre obligația de a participa la cheltuielile și compensarea lucrărilor executate, proporțional cu suprafața utilă deținută în cadrul Centrului Comercial „Jumbo”. Prin contractul de prestări servicii nr. 369 din 08 aprilie 2021, pârâții au fost de acord cu participarea la cheltuielile de reparație/renovare prin semnarea contractului respectiv. Astfel, în baza contractului enunțat, încheiat între S.R.L. „Centrul Comercial Jumbo”, pe de o parte, și Gramma Rodica, Niculiță Ana și „Rodianna Style” S.R.L., pe de altă parte, prestatorul s-a obligat să presteze comodatarului servicii pentru bunurile imobile cu nr. cadastrale ***** și *****.

15. Potrivit pct. 1.1 al contractului, serviciile urmau să fie prestate pentru spațiile care sunt proprietatea comodanților, situate în mun. Chișinău, *****, Complexul Comercial „Jumbo”,

precum și pentru spațiile și teritoriile adiacente complexului, care reprezintă locuri de uz comun, de care comodatarul are dreptul să se folosească contra plată, participând la cheltuielile de întreținere și exploatare a acestora, iar potrivit pct. 2.2.5 din același contract, comodatarul urma să participe împreună cu prestatorul la renovarea clădirii, conform unui contract adițional.

16. Indică că, din discuțiile telefonice purtate între administrație și proprietarii Gramma Rodica și Niculiță Ana, aceștia nu ar fi dorit încheierea separată a unui alt contract de reparație, ceea ce, în opinia sa contravine contractului de prestări servicii nr. 369 din 08 aprilie 2021.

17. Accentuează că, în temeiul contractului de prestări servicii nr. 369 din 08 aprilie 2021, a eliberat facturi fiscale pentru perioada iunie 2021 – mai 2022, în sumă totală de 33 470,54 MDL, calculate la tariful de 39 euro pentru 1 m.p., raportat la suprafața deținută de pârâtele Gramma Rodica și Niculiță Ana. Totodată pârâții au fost avertizați că, în caz de neonorare a obligațiilor în termenul acordat, S.R.L. „Centrul Comercial Jumbo" va fi nevoit să înainteze cerere de chemare în judecată privind rambursarea integrală a datoriei restante în mărime de 1 638 euro, precum și a sumelor aferente, calculate la data înaintării acțiunii în instanță.

18. Reclamantul a arătat că mărimea contribuției la renovare constituia 39 euro pentru 1 m.p., inclusiv TVA, iar prin înmulțirea acestei sume cu suprafața de 42,0 m.p. s-a ajuns la suma totală de 1 638 euro. Plata urma să fie efectuată în lei moldovenești, conform cursului BNM din ziua efectuării plății. Plata pentru serviciile de reparație/renovare a fost repartizată în rate egale lunare, câte 136,5 euro pe lună, urmând a fi achitată lunar în contul de decontare al „Centrului Comercial Jumbo" S.R.L., însă pârâtele Gramma Rodica și Niculiță Ana refuză achitarea datoriei conform prevederilor contractului de prestări servicii nr. 369 din 08 aprilie 2021, inclusiv achitarea cheltuielilor pentru serviciile de reparație/renovare și soluționarea litigiului pe cale amiabilă.

19. Precizează că la 02 decembrie 2024 suma datoriei totale restante a pârâților Gramma Rodica și Niculiță Ana față de S.R.L. „Centrul Comercial Jumbo" constituia 102 481,30 lei, iar după discuțiile telefonice purtate, la 25 martie 2025 pârâții au achitat suma de 40 000 lei, fapt reflectat în actul de verificare pentru perioada 01 aprilie 2024 – 01 aprilie 2025. La 01 aprilie 2025 a fost achitată suma de 38 750 lei, care fost repartizată în scopul stingerii sumelor considerate mai importante pentru activitatea centrului comercial, rămânând neachitate serviciile comunale aferente energiei electrice în sumă de 3 490,76 lei și serviciile de reparație/renovare în sumă de 33 470,54 lei.

20. Menționează că, prin notificarea nr. 61/M din 20 septembrie 2022 pârâtele Gramma Rodica și Niculiță Ana au fost informate despre majorarea prețului contractului de la 75 lei per m.p. la 90 MDL per m.p., precum și despre faptul că, la data de 15 septembrie 2022, înregistrau datorii în sumă totală de 42 500,54 lei, dintre care 9 030 lei pentru servicii comunale și 33 470,54 lei pentru servicii de reparație și renovare. Ulterior, prin notificarea nr. 50/M din 01 aprilie 2024, pârâtele au fost informate despre majorarea prețului contractului de la 90 lei per m.p. la 105 lei per m.p., precum și despre obligația de a achita datoriile în termen de 5 zile, fiind avertizate că, în cazul nerespectării programului de funcționare a Centrului Comercial „Jumbo" și a tematicii activității, vor fi sancționate sub forma prejudiciului de 10 lei per m.p. pentru fiecare zi de

neactivitate. Notificarea nu a fost recepționată de pârâți, scrisorile fiind returnate cu mențiunea „nereclamat”.

21. La 01 aprilie 2025 Gramma Rodica și Niculiță Ana au transmis spațiile în locațiune altor persoane fizice, chiriașii urmând să achite serviciile comunale cu regularitate.

22. Comunică că din data încheierii contractului de prestări servicii nr. 369, comodatarul „Rodianna Style” S.R.L. nu ar fi activat cu regularitate până la data de 01 aprilie 2025.

23. Prin notificarea nr. 81/M din 09 mai 2025, pârâții au fost informați despre majorarea prețului contractului de la 105 lei per m.p. la 126 lei per m.p., precum și despre obligația achitării datoriilor în termen de 5 zile. Notificarea nu a fost recepționată de pârâți, scrisorile fiind returnate cu mențiunea „nereclamat”.

24. Prin notificarea nr. 369-Som din 02 septembrie 2025, pârâții și comodatarul au fost informați despre datoria restantă în valoare de 36 961,30 lei, existentă la data de 01 septembrie 2025, solicitându-li-se achitarea acesteia în termen de 5 zile calendaristice, în caz contrar își rezervă dreptul de a înainta acțiune în judecată pentru recuperarea silită a sumei restante, însă această notificare nu a fost recepționată.

25. Reiterează că prin semnarea contractului nr. 369 din 08 aprilie 2021, pârâții și-au asumat responsabilitatea de a contribui la cheltuielile de întreținere și exploatare, iar reclamantul este îndreptățit să solicite plata tuturor sumelor restante.

26. Astfel, S.R.L. „Centrul Comercial Jumbo” solicită încasarea în mod solidar de la Gramma Rodica, Niculiță Ana și „Rodianna Style” S.R.L. a datoriei în sumă totală de 36 961,30 lei și cheltuielilor de judecată compuse din taxa de stat în sumă de 3 625 lei și taxa de timbru în sumă de 200 lei.

27. Prin referința depusă la 16 februarie 2026 pârâții Gramma Rodica, Niculița Ana și „Rodianna Style” S.R.L. au solicitat respingerea integrală a cererii de chemare în judecată înaintată de S.R.L. „Centrul Comercial Jumbo”, ca fiind neîntemeiată, abuzivă, formulată cu intenția de intimidare.

28. În susținerea poziției, au indicat că Rodica Gramma este proprietara bunului imobil cu nr. cadastral *****, iar Ana Niculiță este proprietara bunului imobil cu nr. cadastral *****, ambele fiind administratoare ale „Rodianna Style” S.R.L. La 08 aprilie 2021 a fost încheiat cu S.R.L. „Centrul Comercial Jumbo” contractul de prestare a serviciilor nr. 369, potrivit căruia ultima s-a obligat să presteze servicii de întreținere și exploatare a spațiilor și teritoriilor adiacente complexului, iar „Rodianna Style” S.R.L., în calitate de comodatar, s-a obligat să achite serviciile respective. Aceste servicii includeau condiționarea și termoficarea, alimentarea cu apă și canalizare, alimentarea generală cu energie electrică, colectarea deșeurilor, paza spațiilor, curățenia, deservirea ascensoarelor și escalatoarelor, precum și activități de promovare și publicitate. Au arătat că prețul acestor servicii, la momentul semnării contractului, era de 2 730 lei, conform pct. 3.1 din contract.

29. Menționează că la 09 aprilie 2021 între Rodica Gramma și Ana Niculiță, în calitate de comodanți, și „Rodianna Style” S.R.L., în calitate de comodatar, a fost încheiat un contract de comodat prin care bunurile imobile deținute de comodanți au fost transmise în folosință gratuită

comodatarului pentru un termen de 3 ani. Astfel, în perioada 26 aprilie 2021 – 23 martie 2022, „Rodianna Style” S.R.L. și-a desfășurat activitatea comercială în spațiile respective, în baza autorizației de comerț emise de Direcția generală economie, comerț și turism a CMC, mun. Chișinău, achitând lunar serviciile conform contractului nr. 369/2021, fapt confirmat prin ordine de plată și facturi.

30. Afirmă că la 23 martie 2022 administratoarele „Rodianna Style” S.R.L. au solicitat și au obținut suspendarea actului permisiv, din cauza încetării activității comerciale a societății, iar ulterior, bunurile imobile aflate în proprietatea pârâtelor au fost date în locațiune către Elena Varzari și Mariana Loghin, conform contractului de locațiune din 27 mai 2025.

31. Susține că în perioada martie 2022 – aprilie 2025, spațiile comerciale aflate în proprietatea lor nu au fost utilizate în scop comercial, fiind închise. Cu toate acestea, aceștia au achitat din resurse proprii serviciile prevăzute în contractul nr. 369/2021, inclusiv la tarifele majorate unilateral de reclamant.

32. Au reliefat că plata serviciilor prevăzute de contractul nr. 369/2021 a fost întârziată din cauza lipsei veniturilor și a indisponibilității resurselor financiare personale, însă datoria acumulată a fost achitată integral până la data de 01 aprilie 2025, înainte ca spațiile să fie date în locațiune, fapt care, în opinia lor, este confirmat prin bonuri și facturi fiscale.

33. Reține că la 01 aprilie 2025 plata serviciilor de întreținere și exploatare a spațiilor și teritoriilor adiacente complexului a fost asumată de locatarii spațiului comercial, respectiv Elena Varzari și Mariana Loghin, față de care reclamantul nu ar avea pretenții.

34. Au invocat maniera abuzivă în care administrația Centrului Comercial „Jumbo” ar fi luat decizii importante, cu impact asupra proprietarilor spațiilor comerciale. În acest sens, au arătat că, în perioada 2022–2025, tariful prevăzut la pct. 3.1 din contractul nr. 369/2021 a crescut cu 93%, de la 2 730 lei, echivalentul a 65 lei/m.p., în aprilie 2021, la 3 780 lei, echivalentul a 90 lei/m.p., în septembrie 2022, ulterior la 4 410 lei, echivalentul a 105 lei/m.p., în mai 2024, și la 5 292 lei, echivalentul a 126 lei/m.p., în iunie 2025.

35. Pârâții au susținut că deciziile de majorare a tarifelor au fost luate unilateral de S.R.L. „Centrul Comercial Jumbo”, fără consultarea celorlalți proprietari de bunuri imobile din complex, fără prezentarea unor argumente sau dovezi privind necesitatea majorării și fără explicarea procedurii de calcul al tarifelor.

36. Argumentează că, pe parcursul a patru ani, nu ar fi fost organizată nicio adunare a proprietarilor de bunuri imobile din cadrul Centrului Comercial „Jumbo”, în scopul consultării deciziilor referitoare la majorarea tarifelor sau la alte aspecte importante ale administrării complexului. În perioada aprilie 2021 – aprilie 2025 și-au onorat obligația contractuală de a acoperi în totalitate cheltuielile de întreținere și exploatare a spațiilor și teritoriilor adiacente complexului, chiar și la tarifele majorate pe care le consideră neexplicate. Potrivit actului de verificare privind decontările reciproce pentru perioada 01 ianuarie 2021 – 30 aprilie 2025, la data de 01 aprilie 2025 toate cheltuielile pentru serviciile de întreținere și exploatare erau acoperite de pârâte, cu excepția sumei imputate ca datorie și care constituie obiectul litigiului.

37. Referitor la suma de 33 470,54 lei, pretinsă cu titlu de cheltuieli de reparație și renovare, pârâții indică că această datorie este neîntemeiată și inacceptabilă, deoarece ordinul directorului general al „Centrului Comercial Jumbo” S.R.L. privind renovarea complexului comercial a fost emis la data de 01 iunie 2017, adică cu aproximativ patru ani înainte ca Rodica Gramma și Ana Niculiță să procure bunurile imobile de la Lupașcu Victor și Lupașcu Natalia.

38. Explică că deși fostul proprietar Lupașcu Victor a fost notificat la data de 06 aprilie 2021 pentru semnarea unui contract privind contribuirea la cheltuielile rambursabile aferente renovării, acest fapt nu constituie temei juridic pentru ca Rodica Gramma și Ana Niculiță să își asume datorii retroactive ale fostului proprietar față de S.R.L. „Centrul Comercial Jumbo”. La momentul cumpărării spațiilor comerciale de la Victor Lupașcu, administrația „Centrului Comercial Jumbo” S.R.L. ar fi semnat că nu are pretenții în privința tranzacției, iar la acel moment nu a fost indicată existența unor datorii sau obligații de plată pentru renovarea Centrului Comercial „Jumbo”.

39. Potrivit pct. 2.2.5 din contractul de prestare a serviciilor nr. 369/2021, comodatarul urma să participe împreună cu prestatorul la renovarea clădirii conform unui contract adițional. În opinia acestora, între pârâte și S.R.L. „Centrul Comercial Jumbo” nu a fost încheiat niciun contract privind lucrări de renovare, astfel încât nu există un temei contractual pentru obligarea lor la plata acestor cheltuieli.

40. Au indicat că, începând cu luna iulie 2021 și până în luna mai 2022, reclamantul a emis 12 facturi fiscale pe numele „Rodianna Style” S.R.L. pentru achitarea cheltuielilor de renovare, însă în actul de verificare anexat la cererea de chemare în judecată se face referire la un „contract reparație”, care, potrivit pârâților, nu a existat niciodată.

41. Pârâții au susținut că au solicitat verbal administrației „Centrului Comercial Jumbo” S.R.L. să le prezinte strategia și planul de renovare al complexului, însă un asemenea plan nu le-a fost prezentat nici fizic, nici prin poștă, nici prin e-mail. De asemenea, nu le-ar fi fost transmis niciun contract adițional de renovare a clădirii și nicio dovadă a unor costuri sau cheltuieli concrete pentru investițiile de renovare pretinse.

42. Consideră că renovările invocate de reclamant ar fi vizat alte spații din cadrul complexului, aflate la alte etaje, care ulterior au fost date în locațiune de S.R.L. „Centrul Comercial Jumbo”, astfel încât aceste lucrări nu ar fi avut legătură directă și nici beneficiu real pentru spațiile pârâtelor.

43. Au susținut că reclamantul, fără a prezenta un plan de renovare, un contract adițional sau dovezi privind costuri concrete, a emis în mod abuziv facturi fiscale timp de un an și le-a imputat acumularea datoriei de 33 470,54 lei.

44. Referitor la corespondență, pârâții au menționat că afirmațiile reclamantului potrivit cărora scrisorile transmise prin poștă ar fi fost refuzate sau întoarse înapoi induc instanța în eroare. În perioada 2022–2025, Rodica Gramma și Ana Niculiță s-au prezentat de mai multe ori la contabilitatea reclamantului pentru a achita serviciile de întreținere și exploatare, însă nu le-au fost transmise acte, informații sau contracte referitoare la lucrările de renovare. Notificările și somațiile transmise prin poștă se referă doar la datorii și/sau majorarea tarifelor, iar comunicarea

prin e-mail cu administrația reclamantului ar fi avut loc doar înainte de semnarea contractului de prestare a serviciilor nr. 369/2021, când au fost transmise documentele privind dreptul de proprietate asupra imobilelor și constituirea „Rodianna Style” S.R.L.

45. Referitor la datoria de 3 490,76 lei pentru energie electrică, pârâții indică că această pretenție este, de asemenea, inacceptabilă și total neîntemeiată, deoarece potrivit contractului nr. 369/2021, serviciile de întreținere și exploatare a spațiilor și teritoriilor adiacente complexului includ și alimentarea generală cu energie electrică, iar costurile aferente acesteia sunt incluse în tariful general pe care pârâtele l-au achitat pe întreaga perioadă.

46. Menționează că nu a existat un contract separat între S.R.L. „Centrul Comercial Jumbo” și „Rodianna Style” S.R.L. pentru furnizarea energiei electrice. Totodată, în spațiul comercial deținut de Rodica Gramma și Ana Niculiță exista un contor electric individual pentru energia electrică suplimentar consumată în interior, iar această energie era achitată separat. În perioada invocată de reclamant pentru pretinsa datorie la energia electrică, „Rodianna Style” S.R.L. nu activa, spațiul comercial fiind închis permanent și fără consum de energie electrică. Reclamantul pretinde achitarea separată a energiei electrice consumate pentru iluminarea coridoarelor, însă această energie, în opinia lor, intră în categoria alimentării generale cu energie electrică, prevăzută la pct. 1.2 din contract, fiind inclusă în tariful general achitat. În actul de verificare anexat la cererea de chemare în judecată, se face referire la un „contract energie electrică”, care, potrivit pârâților, nu a existat niciodată între părți. Datoria de 3 490,76 lei este imputată doar pentru perioada iunie 2022 – ianuarie 2023, în timp ce, din aprilie 2021 până în iunie 2022, nu au existat solicitări similare de plată suplimentară pentru energia electrică, deși prevederile contractuale au rămas aceleași. După luna ianuarie 2023, asemenea calcule și solicitări nu ar mai fi existat, fapt pe care pârâții îl consideră inexplicabil.

47. Afirmă că bonurile și facturile fiscale emise în perioada iunie 2022 – ianuarie 2023 demonstrează că serviciile au fost achitate potrivit contractului nr. 369/2021, astfel încât solicitarea unor plăți suplimentare pentru energia electrică este lipsită de temei.

48. Mai invocă pârâții că reclamantul manifestă o conduită abuzivă prin propunerea repetată de a vinde spațiile comerciale cu nr. cadastrale ***** și ***** la prețul la care au fost procurate în aprilie 2021, propunere pe care nu au acceptat.

49. Aceștia au reliefat că majorarea neargumentată a tarifelor, invocarea unor datorii pe care le consideră inexplicabile, comportamentul arogant și ignorant al reprezentanților reclamantului, sigilarea și îngrădirea accesului proprietarelor în spațiul comercial propriu din cauza întârzierii plății tarifelor, precum și refuzul repetat de a convoca adunarea proprietarilor, reprezintă acțiuni menite să le intimideze și să le determine să vândă imobilul la un preț inferior celui de piață.

50. În drept, pârâții au invocat principiul libertății contractuale, arătând că, potrivit art. 993 Cod civil, părțile sunt libere să încheie contracte și să determine conținutul acestora, iar obligarea la încheierea unui contract este interzisă, cu excepția cazurilor prevăzute de lege sau a unei obligații asumate benevol.

51. Pârâții au susținut că simpla existență a unei clauze care face trimitere la un contract adițional nu poate genera o obligație exigibilă de plată. În opinia lor, dacă acest contract adițional

nu a fost semnat, obligația de a participa la renovare nu s-a individualizat și nu a devenit exigibilă.

52. Au menționat că obligația pretinsă de reclamant este afectată de o condiție suspensivă, respectiv încheierea unui contract adițional privind renovarea. În lipsa acestui contract, nu ar fi fost determinate obiectul obligației, costurile, termenii, cota-parte, materialele sau volumul lucrărilor.

53. Pârâții au indicat că pct. 2.2.5 din contract reprezintă o normă-cadru lipsită de conținut suficient, întrucât nu stabilește suma maximă, cota-parte, termenul de executare sau lucrările concrete care urmau să fie suportate. Precizează că nu există probe și nici corespondență scrisă care ar putea fi interpretată ca o acceptare tacită a lucrărilor de renovare. În opinia lor, lipsa semnăturii pe un contract adițional echivalează cu lipsa consimțământului pentru acele lucrări specifice.

54. La fel au invocat și regula interpretării clauzelor contractuale împotriva celui care le-a redactat, arătând că, întrucât contractele de locațiune/comodat din centrele comerciale sunt, de regulă, contracte de adeziune redactate de locator sau administrator, orice ambiguitate a clauzei 2.2.5 trebuie interpretată în favoarea lor.

55. Comunică că o clauză care le impune costuri de renovare nelimitate, fără un acord separat, ar putea fi considerată o clauză abuzivă sau neuzuală, lipsită de efect juridic. S.R.L. „Centrul Comercial Jumbo” nu are dreptul să solicite încasarea plăților și penalităților pentru „ne-renovare”, întrucât nu pot fi considerați în întârziere atât timp cât reclamantul nu a prezentat, negociat și semnat contractul adițional la care face trimitere contractul de bază.

56. Susțin că obligația lor era corelativă cu obligația reclamantului de a iniția și perfecta cadrul juridic specific, respectiv contractul adițional. Prin urmare, în lipsa acestuia, reclamantul nu poate pretinde executarea unei obligații care nu a devenit determinată și exigibilă. În final, pârâții au susținut că facturile emise de reclamant pentru renovare constituie acte unilaterale, care nu pot genera obligații noi în sarcina pârâților, în absența unui contract adițional semnat între părți.

57. Au mai arătat că reclamantul încearcă să solicite o datorie pretins izvorâtă din anul 2017, deși pârâtele au devenit proprietare ale spațiilor abia în anul 2021, iar la momentul tranzacției reclamantul nu a invocat existența vreunei datorii sau obligații de plată pentru renovare (f.d.127-141).

58. *La 07 aprilie 2026 S.R.L. „Centrul Comercial Jumbo” a depus obiecții la referința prezentată menționând că* obligația de a participa la renovare este stabilită clar la pct.2.2.5 din contractul nr.369 din 08 aprilie 2021, ”să participe împreună cu prestatorul la renovarea clădirii, conform unui contract adițional”. Mențiunea „conform unui contract adițional” nu reprezintă o condiție suspensivă, care să facă obligația inaplicabilă, ci stabilește doar modul de a implementa obligația deja existentă. Părțile au convenit asupra principiului participării la renovare, urmând ca detaliile tehnice și financiare să fie stabilite ulterior. Pârâții nu au transmis niciodată o notificare scrisă privind refuzul de a negocia sau de a semna un act adițional, fapt ce reprezintă o împiedicare voită a îndeplinirii condiției, ceea ce potrivit legii civile, atrage considerarea

condiției ca fiind îndeplinită. Renovarea efectuată nu s-a rezumat la obiecte minore, ci a vizat eficientizarea întregului complex, modernizarea sistemelor de utilități, îmbunătățirea siguranței și a accesibilității, iar toate acestea aducând un beneficiu direct proprietarilor de spații, inclusiv pârâtelor, prin creșterea valorii comerciale a bunurilor imobile.

59. Afirmă că renovarea nu reprezintă o datorie a fostului proprietar Lupașcu Victor, ci o obligație reală, adică inerentă bunului imobil și care se transmite odată cu dreptul de proprietate. La 08 aprilie 2021 pârâtele au devenit proprietare, acceptând astfel în mod expres toate obligațiile, inclusiv cele legate de renovare. La data cumpărării imobilelor, pârâtele cunoșteau și nu puteau să ignore faptul că urmează o renovare majoră a complexului. Ele au cumpărat imobilele la un preț care nu includea renovările deja efectuate sau în curs de efectuare de către administrator.

60. Referitor la datoria la energia electrică indică că contractul face o distincție clară: tariful de bază acoperă energia electrică pentru zonele comune, iar pct.2.2.2 prevede obligația comandatarului de a achita individual conform facturilor eliberate alimentarea suplimentară cu energie electrică în baza datelor contorului individual. Suma de 3 490, 76 lei vizează tocmai acest consum suplimentar. Pârâtele nu au făcut dovada că în perioada în care S.R.L. „Rodianna Style" nu a activat, spațiul a fost complet deconectat de la utilități sau că nu a existat nici un consum, nefiind contestat facturile de plată. Conchide că suma lunară medie de aproximativ 436 lei este una perfect rezonabilă pentru energia electrică consumată într-un spațiu comercial din cadrul unui complex (f.d.238-242).

ASPECTE DE PROCEDURĂ

61. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din data de 27 octombrie 2025, cererea de chemare în judecată a fost primită spre examinare în procedura cererilor cu valoare redusă și s-a acordat pârâților termen de 30 zile de la recepționarea copiei acțiunii pentru prezentarea referinței (f.d.*****).

62. La 22 ianuarie 2026 pârâții au recepționat cererea de chemare în judecată cu înscrisurile anexate sub semnătură, fapt confirmat prin recipisa anexat la materialele dosarului (f.d.123) și și-au exercitat dreptul la apărare depunând referință în termenul acordat la 16 februarie 2026, iar reclamantul ulterior a înainta obiecții (a se vedea par.27-60). Astfel cauza s-a soluționat în baza materialelor anexate la dosar în conformitate cu art. 276^4 alin. (2) Codul de procedură civilă.

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

63. Articolul 118 Codul de procedură civilă:

> „(1) Fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel".

64. Articolul 121 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.”

65. Articolul 130 din Codul de procedură civilă,

„(1) Instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.”

66. Articolul 239 din Codul de procedură civilă,

„Hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.”

67. Articolul 240 din Codul de procedură civilă,

„(1) Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.”

68. Articolul 276^2 din Codul de procedură civilă,

„Dacă valoarea cererii în cauzele de încasare a unei sume de bani nu depăşeşte 10 salarii medii pe economie prognozate la data sesizării instanţei, fără a se lua în considerare dobânzile, penalităţile, cheltuielile de judecată şi alte venituri accesorii, această cerere se examinează ca cerere cu valoare redusă.”

69. Articolul 276^4 din Codul de procedură civilă,

„Instanța soluționează cauza și adoptă dispozitivul hotărârii într-un termen de cel mult 6 luni de la data depunerii cererii. Dacă, după ce i s-au comunicat cererea de chemare în judecată și înscrisurile anexate, pârâtul nu depune referință, soluționarea cererii se face în baza materialelor anexate la dosar. Hotărârea judecătorească adoptată se publică pe pagina web a instanței judecătorești și se comunică participanților la proces, inclusiv prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor. Hotărârea judecătorească poate fi atacată cu apel, care se examinează în condițiile prezentului cod.”

70. Articolul 94 din Codul de procedură civilă,

„(1) 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 pârâtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

(2) În cazul mai multor reclamanţi sau pîrîţi, aceştia sînt obligaţi să compenseze cheltuielile de judecată în mod egal, proporţional sau solidar, în funcţie de interesul fiecăruia ori de caracterul litigiului dintre ei. Dacă unul dintre coparticipanţi a utilizat mijloace speciale de apărare judiciară, ceilalţi nu sînt responsabili de cheltuielile lui.”

71. Articolul 10 din Codul 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.

(2) Neexercitarea de către persoanele fizice şi juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege”.

72. Articolul 11 din Codul civil,

„(1) 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".

73. Articolul 308 Codul civil,

„Act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile.

74. Articolul 774 din Codul civil,

„(1) 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".

75. Articolul 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".

76. Articolul 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".

77. Articolul 858 din Codul civil,

„(1) Temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii.

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

78. Articolul 992 din Codul civil,

„(1) Contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

(2) Contractului îi sînt aplicabile normele cu privire la actul juridic.

79. Articolul 993 din Codul civil,

(1) Oricine îşi poate alege în mod liber contractantul, dacă legea nu prevede altfel.

(2) Părţile contractante pot încheia în mod liber, în limitele dispoziţiilor legale imperative, contracte şi pot stabili conţinutul lor.

80. Articolul 996 din Codul civil,

„Contractul poate fi modificat sau rezolvit numai în conformitate cu clauzele sale ori prin acordul părţilor, dacă legea nu prevede altfel."

81. Articolul 1100 din Codul civil

„(1) Contractul trebuie interpretat pe principiile bunei-credinţe.

(2) Contractul se interpretează după intenţia comună a părţilor, fără a se limita la sensul literal al termenilor utilizaţi.

82. Articolul 1101 din Codul civil,

„La interpretarea contractului se va ţine cont de natura lui, de circumstanţele în care a fost încheiat, de interpretarea care este dată acestuia de către părţi sau care poate fi dedusă din comportamentul lor de pînă la şi de după încheierea contractului, precum

şi de uzanţe.”
Articolul 1***** din Codul civil, clauzele contractuale se interpretează în contextul întregului contract.

83. Articolul 1107 din Codul civil,
„(1) Neclarităţile din condiţiile contractuale standard se interpretează în defavoarea părţii care le-a formulat.
(2) În caz de dubiu, contractul se interpretează în favoarea celui care a contractat obligaţia şi în defavoarea celui care a stipulat-o. În toate cazurile, contractul se interpretează în favoarea aderentului sau a consumatorului.”

84. Articolul 1375 din Codul civil,
„Prin contractul de prestări servicii, o parte (prestator) se obligă să presteze celeilalte părţi (beneficiar) anumite servicii, iar aceasta se obligă să plătească retribuţia convenită.
(2) Obiectul contractului de prestări servicii îl constituie serviciile de orice natură.”

85. Articolul 1376 din Codul civil,
(1) Plata pentru servicii se efectuează după prestarea serviciilor.
(2) Dacă plata pentru servicii se calculează pe anumite perioade, sumele vor fi acordate după încheierea fiecărei perioade în parte.

86. Articolul 796 din Codul civil,
„Dacă doi sau mai mulţi debitori datorează o prestaţie în aşa fel încît fiecare este dator să efectueze întreaga prestaţie, iar creditorul poate pretinde fiecăruia din debitori executarea, atunci debitorii sînt legaţi solidar.”

87. Articolul 797 din Codul civil,
„(1) O obligaţie solidară nu se prezumă, ci se naşte prin act juridic sau prin lege.
(2) Atunci cînd se cer despăgubiri pentru neexecutarea unei obligaţii indivizibile, debitorii sînt ţinuţi solidari pentru plată în folosul creditorului.

MOTIVAREA INSTANȚEI:

88. Examinând cererea de chemare în judecată în procedura cererilor cu valoare redusă, verificând argumentele invocate în referință și obiecții, prin prisma probatoriului administrat și cadrului legal relevant, instanța de judecată consideră necesar de a respinge acțiunea, ca neîntemeiată din următoarele motive.

89. Din materialele dosarului rezultă cu certitudine la că 08 aprilie 2021 Lupașco Victor, în calitate de vânzător, și Gramma Rodica, în calitate de cumpărător, au încheiat contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil – încăperea nelocativă nr. *****, cu numărul cadastral **********, cu suprafața de 20,50 m², situată în ***** (f.d.19, 142–147).

90. Tot la 08 aprilie 2021 Lupașco Victor, în calitate de vânzător, și Niculița Ana, în calitate de cumpărător, au încheiat contractul de vânzare-cumpărare a bunul imobil – încăperea nelocativă nr. *****a, cu numărul cadastral **********, cu suprafața de 21,50 m², situată în ***** (f.d. 18, 148–152).

91. În aceiași zi 08 aprilie 2021, între S.R.L. „Centrul Comercial Jumbo”, în calitate de prestator, și Gramma Rodica și Niculuță Ana, în calitate de beneficiari, contrasemnat de ultimele și în calitate de administratori ai S.R.L. „Rodianna Style” au încheiat contractul de prestare a serviciilor nr. 369, potrivit căruia prestatorul s-a obligat să presteze servicii aferente spațiilor și teritoriilor adiacente Complexului Comercial „Jumbo”, care reprezintă locuri de uz comun, utilizate de beneficiari în schimbul achitării unei contribuții la cheltuielile de întreținere și exploatare a acestora, aferente spațiilor comerciale aflate în proprietatea acestora și amplasate în Complexul Comercial „Jumbo” din mun. Chișinău, ***** (f.d.15-17).

92. Astfel, potrivit pct. 1.2 din acest contract, prestatorul s-a obligat să presteze serviciile următoare: - condiționare și termoficare; - alimentare cu apă și canalizare; - alimentarea generală cu energie electrică; - colectarea și evacuarea deșeurilor; - prelucrarea sanitară a spațiilor; - paza spațiilor și a teritoriilor adiacente; - dereticarea în spații și pe teritoriile adiacente; deservirea ascensoarelor și a escalatoarelor; - implicare în acțiuni comune de promovare și publicitatea.

93. Potrivit pct.2.1 și 2.2. din contractul menționat, prestatorul s-a obligat să presteze servicii de calitatea corespunzătoare și integral, iar comodatarul/beneficiarul s-a obligat să achite costul serviciilor la prețul specificat la p.3 al prezentului contract între data de 5 și 10 a lunii curente pentru luna următoare, plățile fiind efectuate separat conform facturilor prezentate. Conform pct. 2.2.2 Comodatarul achită individual, conform facturilor eliberate, la primirea serviciilor până la data de 10 a luni următoare pentru luna în care aceste servicii au fost prestate: (..) alimentarea suplimentară cu energie electrică (conform datelor contorului individual) și a contractului de restribuire a energiei electrice.(..) Conform pct. 2.2.5. Comodatarul este obligat să participe împreună cu Prestatorul la renovarea clădirii, conform unui contract adițional. Conform 3.1. Prețul contractului constituie 2.730,00 lei (inclusiv TVA) pe lună. Iar, pct. 3.3. la formarea prețului au fost luate în calcul și cheltuielile aferente achitării serviciilor personalului care ține evidența și efectuează calculele serviciilor comunale consumate, specificate la p. 1.2. al prezentului contract, precum și uzura echipamentelor inginerești. Costul serviciilor prestate poate fi modificat cu creșterea prețurilor pentru energia electrică, apă sau evacuarea deșeurilor (f.d. 15-17).

94. Potrivit actului de verificare a decontărilor reciproce în perioada 01 ianuarie 2020 – 31 iulie 2025, dintre S.R.L. „Centrul Comercial Jumbo” și „Rodianna Style” S.R.L., conform contractului de energie electrică, ultima ar înregistra o datorie la energia termică conform facturilor emise în perioada 30.06.2022-31.01.2023 în sumă totală 3.490,76 lei (f.d. 57).

95. Potrivit actului de verificare a decontărilor reciproce în perioada 01 ianuarie 2020 – 31 iulie 2025, dintre S.R.L. „Centrul Comercial Jumbo” și „Rodianna Style” S.R.L., conform contractului de reparație, ultima ar înregistra o datoriei pentru acest serviciu conform facturilor eliberate în perioada 30.06.2021 – 31.05.2022 în sumă totală 33 470,54 lei (f.d. 58).

96. S.R.L. „Centrul Comercial Jumbo” prin notificările nr. 61/M și 87/M din 20 septembrie 2022; 50/M din 01 aprilie 2024; 81/M din 09 mai 2025; precum și somațiilor: nr. 369 din 15 noiembrie 2024 și 02 septembrie 2025 a somat pârâții despre achitarea datoriei la serviciile

prestate în baza contractului de prestare a serviciilor nr. 369 din 08 aprilie 2021, însă acestea au fost returnate cu mențiunea „nereclamat” (f.d. 20-45).

97. Din conținutul extrasului de cont aferent evidenței contabile din 31 iulie 2025 a „Centrului Comercial Jumbo” S.R.L., rezultă că „Rodianna Style” S.R.L. ar înregistra o datorie în sumă totală de 36.961,30 lei ce constituie contravaloarea energiei electrice în sumă de 3.490,76 și contravaloarea lucrărilor de reparație în sumă 33.470,54 (f.d. 59).

98. Potrivit înștiințării de recepționare care confirmă oficial dreptul de începere a activității, emisă la data de 26 aprilie 2021, „Rodianna Style” S.R.L. și-a început activitatea comercială (f.d. 159).

99. Iar potrivit înștiințării de recepționare a notificării privind încetarea NIAC (Notificarea privind Inițierea Activității de Comerț), la data de 23 martie 2022 a fost suspendat actul permisiv al „Rodianna Style” S.R.L., ca urmare a încetării activității comerciale (f.d. 160).

100. În perioada 30 aprilie 2021 – 31 martie 2025, S.R.L. „Centrul Comercial Jumbo” a emis lunar facturi fiscale pentru serviciile comunale în adresa „Rodianna Style” S.R.L. (f.d. 163-213), care potrivit chitanțelor de plată din perioada 10 mai 2022 – 01 aprilie 2025 „Rodianna Style” S.R.L., dar și actului de verificare a efectuat plățile pentru aceste servicii (f.d. 78, 214-221).

101. În conformitate cu art. 118 alin. (1) Codul de procedură civilă, reclamantul este ținut să demonstreze nu doar existența raportului juridic dintre părți, ci și toate elementele constitutive ale creanței pretinse: existența obligației, izvorul acesteia, caracterul exigibil, întinderea obligației și neexecutarea culpabilă de către debitor.

102. În același timp, potrivit art. 121 Codul de procedură civilă, instanța reține spre examinare doar probele pertinente, iar conform art. 130 Codul de procedură civilă acestea urmează a fi apreciate în ansamblu, în interdependența lor, fără ca vreunei probe să îi fie atribuită o valoare probatorie prestabilită.

103. La caz, instanța de judecată reține că existența contractului nr. 369 din 08 aprilie 2021 nu este contestată de pârâți. De asemenea, nu este litigios faptul că Gramma Rodica și Niculiță Ana au dobândit dreptul de proprietate asupra încăperilor comerciale nr. ***** și nr. *****A la aceeași dată, iar ulterior acestea au fost utilizate în activitatea „Rodianna Style” S.R.L. Prin urmare, raportul juridic contractual dintre părți este stabilit cu certitudine.

104. Totodată, instanța constată că nici executarea obligațiilor curente privind plata serviciilor prevăzute la pct. 1.2 din contract nu constituie obiect de litigiu.

105. Astfel, din facturile fiscale depuse la dosar, coroborate cu chitanțele de plată și actele de verificare a decontărilor reciproce, rezultă că în perioada aprilie 2021 – aprilie 2025 pârâții au achitat în mod constant contravaloarea serviciilor de întreținere și exploatare prevăzute de contract, inclusiv după majorarea succesivă a tarifelor operate de reclamant (53-58, 60-78,81-82,163-221). Acest comportament contractual demonstrează că pârâții nu au refuzat executarea obligațiilor asumate prin contract și nici nu au contestat existența raportului obligațional principal.

106. În speță, S.R.L. „Centrul Comercial Jumbo” prin prezenta cererea de chemare în judecată pretinde două sume suplimentare facturate temeiul contractului de prestare a serviciilor

nr. 369 din 08 aprilie 2021 de a fi încasate în mod solidar de la de la Gramma Rodica, Niculiță Ana și „Rodianna Style” S.R.L. și anume: datoria la energia electrică în sumă de 3 490,76 și datoria la lucrările de reparație în sumă 33 470,54 lei, iar în total suma de 36 961,30 lei.

107. În susținerea acestor pretenții, reclamantul a anexat facturi fiscale, două acte de verificare a decontărilor reciproce, extrasul contabil al soldului datoriei, notificări și somații expediate pârâtelor, însă aceste înscrisuri nu demonstrează existența obligației juridice de plată. Astfel, facturile fiscale reprezintă acte unilaterale emise de creditor în executarea propriei evidențe contabile și fiscale. Acestea pot constitui un mijloc de probă cu privire la emiterea unei pretenții, însă nu sunt suficiente pentru a dovedi existența obligației atunci când însuși temeiul juridic al creanței este contestat.

108. Aceeași concluzie se impune și în privința actelor de verificare a decontărilor reciproce. Instanța observă că acestea reprezintă documente întocmite unilateral de reclamant, fără a purta semnătura pârâtelor și fără a rezulta că soldurile indicate au fost recunoscute de acestea. Or, actul de verificare produce efecte probatorii depline doar în măsura în care este însușit de ambele părți ale raportului obligațional, întrucât numai în această situație poate constitui o recunoaștere a datoriei. În lipsa semnării lui de către pârâți, actul de verificare rămâne un înscris unilateral, care trebuie coroborat cu alte probe apte să demonstreze existența obligației.

109. De asemenea, extrasul de cont contabil al S.R.L. „Centrul Comercial Jumbo” reflectă exclusiv evidența internă a acesteia și nu poate constitui dovada autonomă a existenței creanței în lipsa documentelor justificative care au stat la baza înregistrării acesteia.

110. Pe de altă parte, pârâții Gramma Rodica, Niculiță Ana și „Rodianna Style” S.R.L. au anexat la referință contractele de vânzare-cumpărare, înștiințarea privind inițierea activității comerciale, înștiințarea privind încetarea acesteia, facturile fiscale și chitanțele de plată aferente serviciilor contractuale, care confirmă stingerea obligațiilor curente de întreținere.

111. S.R.L. „Centrul Comercial Jumbo” prin cererea de chemare în judecată recunoaște achitarea de către pârâți a retribuției pentru serviciile prestate în baza contractului nr. 369 din 08 aprilie 2021 (a se vedea par.19), dar în același timp susține că aceștia au beneficiat suplimentar de lucrările de renovare, iar ca rezultat valoarea imobilelor acestora a crescut ca urmare a investițiilor efectuate.

112. Instanța consideră că acest argument nu poate suplini lipsa temeiului juridic al obligației de plată, deoarece beneficiul economic eventual obținut de proprietar în urma modernizării unei clădiri nu generează, prin el însuși, obligația civilă de a suporta costurile investiției, în lipsa unei dispoziții legale sau contractuale exprese.

113. Astfel, conform art. 776 Codul civil, obligațiile civile se nasc din contract, din lege sau din alte fapte juridice prevăzute de lege.

114. Reclamantul nu a indicat nicio dispoziție legală care să prevadă transmiterea automată asupra dobânditorului a obligației de a suporta costurile unei renovări inițiate la 01 iunie 2017 și notificată prin notificarea nr. 369, fostului proprietar Lupașcu Victor (a se vedea par.7-8).

115. Totodată, din contractele de vânzare-cumpărare nu rezultă existența vreunei clauze prin care Gramma Rodica și Niculiță Ana ar fi preluat eventualele obligații patrimoniale ale fostului proprietar față de S.R.L. „Centrul Comercial Jumbo”.

116. Or, conform pct.4.2 din contractele de vânzare-cumpărare din 08 aprilie 2021, vânzătorul declară și garantează că bunul imobil, obiect al prezentului contract se află în circuitul civil, este licit, nu formează obiectul unui litigiu, (...), nu există restanțe la impozit sau alte plăți obligatorii, este lipsit de vicii materiale ascunse (...) (f.d.142-152).

117. În aceste condiții, simpla schimbare a titularului dreptului de proprietate nu poate produce, prin ea însăși, transferul unor obligații personale asumate sau pretinse anterior față de un terț.

118. Prin urmare, afirmația reclamantului că renovarea nu reprezintă o datorie a fostului proprietar Lupașcu Victor, ci o obligație reală, adică inerentă bunului imobil și care se transmite odată cu dreptul de proprietate începând cu 08 aprilie 2021, când pârâtele au devenit proprietare, acceptând astfel în mod expres toate obligațiile, inclusiv cele legate de renovare sunt declarative și nu au suport legal.

119. În acest context, instanța reține că fundamentul juridic invocat de reclamant îl constituie pct. 2.2.5 din contractul de prestare a serviciilor nr. 369 din 08 aprilie 2021, potrivit căruia beneficiarul „este obligat să participe împreună cu Prestatorul la renovarea clădirii, conform unui contract adițional”.

120. S.R.L. „Centrul Comercial Jumbo susține că această clauză consacră deja obligația pârâtelor de a suporta costurile renovării, iar sintagma „conform unui contract adițional” ar reprezenta doar modalitatea tehnică de executare a obligației, fără a afecta existența acesteia, însă instanța apreciază critic această interpretare.

121. Conform art. 992 Codul civil, contractul reprezintă acordul de voință al părților prin care se nasc, se modifică ori se sting raporturi juridice civile, iar conform art. 993 Cod civil părțile sunt libere să stabilească conținutul contractului în limitele legii.

122. Din aceste dispoziții legale rezultă că întinderea obligațiilor contractuale este determinată exclusiv de voința exprimată de părți, iar instanța nu poate completa convenția acestora prin stabilirea unor elemente esențiale care nu au fost convenite.

123. În cauza dedusă judecății, clauza contractuală 2.2.5 nu stabilește nici valoarea contribuției, nici criteriul de calcul, nici termenul de executare, nici lucrările concrete ce urmau a fi suportate, nici modalitatea de repartizare a costurilor între proprietarii spațiilor comerciale, dar dimpotrivă, părțile au prevăzut expres că participarea la renovare urma să se realizeze „conform unui contract adițional”.

124. Totodată, potrivit pct. 6.3. din contractul nr. 369 din 08 aprilie 2021, orice modificare și completare a prezentului contract vor fi valabile numai cu condiția că au fost operate în scris și semnate de reprezentanții părților, împuterniciți în acest sens. Anexele la prezentul contract sunt parte integrantă.

125. Conform art. 1100 alin. (1) și (2) Cod civil, contractul trebuie interpretat pe principiile bunei-credințe și după intenția comună a părților, fără a se limita la sensul literal al termenilor

utilizați. De asemenea, conform art. 1101 Cod civil, la interpretarea contractului se ține seama de natura acestuia, de circumstanțele în care a fost încheiat, precum și de comportamentul părților anterior și ulterior încheierii lui. Totodată, art. 1***** Cod civil impune interpretarea clauzelor contractuale în contextul întregului contract, iar nu în mod izolat, iar art. 1107 Cod civil consacră regula potrivit căreia neclaritățile clauzelor standard se interpretează în defavoarea celui care le-a redactat și, în caz de dubiu, în favoarea părții care și-a asumat obligația.

126. Astfel, reieșind din interpretarea clauzelor contractuale enunțate, prin utilizarea formulării „părțile au prevăzut expres că participarea la renovare urma să se realizeze „conform unui contract adițional" și „orice modificare și completare a prezentului contract vor fi valabile numai cu condiția că au fost operate în scris și semnate de reprezentanții părților, împuterniciți în acest sens și anexele la prezentul contract sunt parte integrantă", părțile au stabilit să amâne individualizarea obligației pentru un act juridic ulterior, în care urmau să fie convenite toate elementele esențiale necesare executării acesteia. Dacă intenția părților ar fi fost aceea de a institui încă din contractul principal obligația de plată a unei cote determinate din costurile renovării, contractul ar fi trebuit să conțină cel puțin criteriile de determinare a acestei obligații. Or, contractul nu conține asemenea prevederi, nu este indicată suprafața de referință utilizată pentru calcul, procentul de participare, costul total al investiției, perioada pentru care se repartizează investiția, valoarea maximă ce putea fi pretinsă fiecărui proprietar ori criteriile obiective după care urmau să fie distribuite aceste cheltuieli. Aceste clauză exprimă voința clară a părților ca orice obligație suplimentară, orice completare a drepturilor și obligațiilor asumate și orice modificare a raportului contractual să fie formalizate printr-un înscris semnat de ambele părți.

127. Prin urmare, obligația invocată de reclamant nu este suficient determinată pentru a putea constitui obiectul executării silite. Dispozițiile art. 774 Cod civil conferă creditorului dreptul de a pretinde executarea prestației numai în măsura existenței unei obligații civile determinate. La rândul său, art. 858 Cod civil stabilește că temeiul executării îl constituie existența obligației.

128. Așadar, în lipsa individualizării obligației prin contractul adițional la care însăși convenția părților face trimitere expresă, reclamantul nu poate pretinde executarea unei prestații al cărei conținut nu a fost niciodată convenit.

129. Conform art.996 Codul civil, contractul poate fi modificat sau rezolvit numai în conformitate cu clauzele sale ori prin acordul părţilor, dacă legea nu prevede altfel.

130. Părțile au convenit expres că obligația de a participa la renovare va fi stabilită printru-un acord adițional, fapt ce atestă că această obligație nu ia naștere automat prin simpla existență a contractului nr.369 din 08 aprilie 2021.

131. Instanța nu poate suplini prin interpretare voința contractuală a părților și nici nu poate stabili ea însăși cuantumul unei obligații pe care acestea au convenit să o reglementeze ulterior.

132. În acest context, instanța apreciază ca întemeiat argumentul pârâtelor potrivit căruia simpla existență a unei clauze-cadru nu este suficientă pentru nașterea unei obligații patrimoniale exigibile.

133. S.R.L. „Centrul Comercial Jumbo” a susținut că pârâtele ar fi împiedicat în mod culpabil încheierea contractului adițional și că, din acest motiv, condiția trebuie considerată îndeplinită, iar facturile eliberate nu au fost contestate.

134. Instanța nu poate reține nici acest argument, deoarece din probele administrate nu rezultă că reclamantul ar fi elaborat vreodată proiectul unui asemenea contract, nu există dovada negocierii, expedierii pârâților a unui asemenea proiect de contract adițional sau a refuzului expres de a semna un asemenea contract. Singurele înscrisuri depuse la dosar sunt facturile fiscale emise în perioada iunie 2021- mai 2022 (f.d.66 -77), actul de verificare, extrasul din cont și notificările, prin care reclamantul solicită achitarea unor sume deja calculate unilateral.

135. În această ordine de idei, instanța de judecată reține că factura fiscală este un document fiscal și cotabil și poate constitui un mijloc de probă, dar nu poate înlocui acordul de voință al părților, atunci când contractul expres stabilește încheierea unui acord adițional, extrasul din cont și actul de verificare este un document de evidență contabilă a S.R.L. „Centrul Comercial Jumbo”, iar notificările nu echivalează cu oferta de încheiere a contractului adițional prevăzut expres la pct. 2.2.5 din contract. Toate aceste acte sunt emise unilateral de S.R.L. „Centrul Comercial Jumbo” și nu pot crea obligații noi în patrimoniul pârâților, deoarece ele nu modifică sau completează contractul 369 din 08 aprilie 2021, și nu pot suplini lipsa acordului de voință prevăzut expres de contract.

136. Mai mult, S.R.L. „Centrul Comercial Jumbo” nu a probat că obligația pârâților de a suporta cheltuielile de renovare/reparație a luat naștere în mod valabil, nefiind prezentat niciun înscris care să permită verificarea modului de formare a sumei de 33 470,54 lei și că aceștia din urmă și-au dat acordul asupra renovării sau a acceptat ulterior aceste cheltuieli, dacă nu există un asemenea acord adițional. Emiterea unor facturi constituie consecința existenței obligației, dar nu izvorul acesteia. Prin urmare, simplul fapt că reclamantul a emis facturi, iar pârâții nu le-au contestat nu demonstrează că obligația de plată exista deja.

137. Afirmațiile potrivit cărora renovarea ar fi sporit atractivitatea complexului și ar fi crescut valoarea comercială a imobilelor reprezintă susțineri cu caracter general. Or, eventuala existență a unui avantaj economic indirect nu poate înlocui obligația reclamantului de a demonstra existența raportului juridic care justifică plata contribuției solicitate.

138. Dispozițiile art. 10 și art. 11 Codul civil consacră obligația exercitării drepturilor civile cu bună-credință. Acest principiu este opozabil părților raportului juridic.

139. Astfel, dacă pârâții aveau obligația de a executa cu bună-credință obligațiile contractuale asumate, reclamantul avea obligația corelativă de a stabili în mod transparent și previzibil întinderea obligațiilor patrimoniale pe care intenționa să le transfere asupra proprietarilor.

140. Drept urmare, solicitarea unei contribuții semnificative de 33 470,54 lei, în lipsa contractului adițional prevăzut expres de contract, în lipsa documentelor justificative și exclusiv în temeiul unor facturi emise unilateral, nu corespunde exigențelor de claritate și previzibilitate pe care le impune principiul bunei-credințe.

141. Prin urmare, instanța concluzionează că reclamantul nu a făcut dovada existenței unei obligații contractuale certe, lichide și exigibile privind plata sumei de 33 470,54 lei, astfel încât această pretenție urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

142. Cu referire la capătul de cerere privind încasarea sumei de 3 490,76 lei, pretins datorată pentru consumul de energie electrică în perioada iunie 2022 – ianuarie 2023, instanța de judecată reține următoarele.

143. Potrivit pct. 1.2 din contractul nr.369 din 08 aprilie 2021, prestatorul s-a obligat să asigure, între altele, alimentarea generală cu energie electrică, serviciu inclus în pachetul de servicii pentru care beneficiarii achitau tariful lunar prevăzut la pct. 3.1 al contractului (a se vedea par.89).

144. În același timp, pct. 2.2.2 stabilește că beneficiarul achită individual, conform facturilor eliberate și conform datelor contorului individual, energia electrică suplimentar consumată în spațiul comercial (a se vedea par.90).

145. Astfel, reieșind din interpretarea acestor clauze, se deduce că părțile au instituit două categorii distincte de obligații: a). energia electrică aferentă părților comune ale complexului, inclusă în tariful lunar și b). energia electrică suplimentar consumată în interiorul spațiului comercial, determinată potrivit contorului individual și achitată separat.

146. În acest sens, judecătorul relevă pentru a fi demonstrată existența creanței S.R.L. „Centrul Comercial Jumbo” trebuia să facă dovada că suma pretinsă reprezintă efectiv consumul individual al pârâtelor și că aceasta a fost calculată în conformitate cu mecanismul contractual convenit. Or, această dovadă nu a fost administrată.

147. Instanța constată că reclamantul nu a prezentat citirile contorului individual, documentele de redistribuire a energiei electrice sau orice alte înscrisuri tehnice din care să rezulte consumul efectiv atribuit spațiilor comerciale ale pârâtelor.

148. De asemenea, nu au fost prezentate facturile emise de furnizorul de energie electrică către reclamant și nici modalitatea matematică prin care consumul total a fost repartizat asupra beneficiarilor. Or, în lipsa acestor înscrisuri, instanța nu poate verifica dacă suma de 3 490,76 lei reprezintă un consum real, dacă aceasta a fost calculată potrivit datelor contorului individual ori dacă include, în realitate, cheltuieli aferente energiei electrice utilizate pentru spațiile comune, deja acoperite prin tariful lunar. Această concluzie este întărită de chiar conținutul actului de verificare a decontărilor reciproce, care face trimitere la un pretins „contract energie electrică”, însă din materialele dosarului nu rezultă existența unui asemenea contract. S.R.L. „Centrul Comercial Jumbo” nu l-a anexat cererii de chemare în judecată și nici nu a invocat existența unui raport contractual distinct de contractul nr. 369 din 08 aprilie 2021.

149. Drept urmare, în lipsa unui asemenea contract, instanța nu poate stabili dacă obligația pretinsă își are izvorul în contractul de prestări servicii sau într-un alt raport juridic.

150. S.R.L. „Centrul Comercial Jumbo” susține în obiecții că suma de 3 490, 76 lei vizează energia electrică suplimentar consumată în interiorul spațiului comercial, determinată potrivit contorului individual și că pârâtele nu au făcut dovada că în perioada în care S.R.L. „Rodianna Style” nu a activat, spațiul a fost complet deconectat de la utilități sau că nu a existat nici un

consum, nefiind contestat facturile de plată, iar suma lunară medie de aproximativ 436 lei este una perfect rezonabilă pentru energia electrică consumată într-un spațiu comercial din cadrul unui complex (a se vedea par.60).

151. Instanța apreciază că argumentele invocate de reclamant tind să transfere asupra pârâtelor obligația de a dovedi inexistența consumului de energie electrică, contrar dispozițiilor art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, deoarece potrivit acestei norme, creditorul este cel care trebuie să dovedească existența și întinderea obligației pe care o pretinde

152. Potrivit înștiințării privind încetarea notificării de inițiere a activității comerciale, activitatea „Rodianna Style" S.R.L. a fost suspendată începând cu 23 martie 2022, iar această împrejurare nu exclude, posibilitatea existenței unui consum minim de energie electrică.

153. Potrivit pct.6.1 din contractul nr. 369 din 08 aprilie 2021, neutilizarea de către comodanți/beneficiari a spațiilor care sunt în proprietatea acestuia sau renunțarea la folosirea locurilor de uz comun, a echipamentelor inginerești etc. nu constituie un temei pentru exonerarea sa completă sau parțială de achitare a costului serviciilor, în mărime și în modul stabilit în prezentul contract.

154. Totuși, neutilizarea de către pârâte a spațiilor care sunt în proprietatea în legătură cu suspendarea activității comerciale a „Rodianna Style" S.R.L., obligă S.R.L. „Centrul Comercial Jumbo" de a demonstra că, în perioada iunie 2022 – ianuarie 2023 spațiul comercial a continuat să înregistreze consum individual de energie electrică. În speță, S.R.L. „Centrul Comercial Jumbo" nu a administrat asemenea probe, nu au fost prezentate dovezi că spațiul era alimentat permanent ori că energia electrică era efectiv consumată.

155. În materia obligațiilor civile, cuantumul creanței trebuie dovedit, dar nu prezumat. Pârâții au făcut dovada achitării tarifului contractual lunar pe întreaga perioadă litigioasă, inclusiv pentru serviciile de întreținere și exploatare prevăzute la pct. 1.2 din contract. În aceste condiții, revine reclamantului obligația de a demonstra că suma solicitată reprezintă exclusiv consum individual suplimentar și nu energia electrică aferentă părților comune deja inclusă în tariful general. Or, simpla emitere a unor facturi fiscale și înregistrarea contabilă a unei creanțe nu sunt suficiente pentru a demonstra existența obligației de plată. Factura fiscală constituie un înscris unilateral al reclamantului și nu dovedește prin ea însăși temeinicia acesteia atunci când creanța este contestată. În același sens, actul de verificare a decontărilor reciproce nu poartă semnătura pârâților și nu poate fi calificat drept recunoaștere a datoriei.

156. Potrivit art. 1375 și art. 1376 Cod civil, plata serviciilor presupune dovada prestării efective a acestora și a întinderii obligației de plată.

157. În prezenta cauză, reclamantul este cel care pretinde existența unei creanțe distincte reprezentând contravaloarea energiei electrice suplimentare consumate în perioada iunie 2022 – ianuarie 2023. În consecință, acestuia îi revine obligația de a demonstra atât existența consumului, cât și întinderea lui, precum și modalitatea de calcul al sumei solicitate.

158. Or, reclamantul nu a prezentat datele contorului individual la care face trimitere pct. 2.2.2 din contractul nr. 369 din 08 aprilie 2021, calculul detaliat al energiei repartizate pârâtelor sau alte înscrisuri tehnice care să permită verificarea exactității sumei pretinse. Împrejurarea că

pârâții nu au demonstrat deconectarea completă a spațiului de la utilități nu exonerează reclamantul de obligația de a dovedi consumul efectiv pe care îl impută acestora.

159. Nu poate fi reținut nici argumentul reclamantului potrivit căruia suma medie lunară de aproximativ 436 lei ar fi „perfect rezonabilă" pentru un spațiu comercial din cadrul unui complex comercial. Caracterul pretins rezonabil al cuantumului creanței nu poate substitui obligația legală de a face dovada acesteia. În lipsa documentelor care să reflecte consumul real și modalitatea de calcul a energiei electrice suplimentare, aprecierea că suma solicitată este rezonabilă este o afirmație subiectivă și lipsită de valoare probatorie.

160. Instanța acordă relevanță și faptului că suma pretinsă privește exclusiv perioada iunie 2022 – ianuarie 2023, iar reclamantul nu explică de ce, anterior lunii iunie 2022, nu au fost emise facturi similare pentru energie electrică suplimentară, deși contractul era în executare încă din aprilie 2021 și prevederile pct. 2.2.2 nu au fost modificate. De asemenea, reclamantul nu justifică de ce asemenea facturi nu au mai fost emise după luna ianuarie 2023, deși contractul a continuat să producă efecte. Respectiv, această împrejurare ridică dubii serioase asupra caracterului constant și obiectiv al modalității de calcul utilizate din care considerente capătul de cerere privind încasarea sumei de 3 490,76 lei urmează a fi respins ca neîntemeiat.

161. În concluzie, instanța constată că reclamantul nu a demonstrat, prin probe pertinente și concludente, existența unei datorii certe, lichide și exigibile în sumă de 36.961,30 lei în sarcina pârâților Gramma Rodica, Niculiță Ana și „Rodianna Style" S.R.L.

162. Judecătorul reține suplimentar că reclamantul a solicitat încasarea solidară a sumei pretinse de la Gramma Rodica, Niculiță Ana și „Rodianna Style" S.R.L., însă nu a demonstrat existența unui temei legal sau contractual conform art.796 și art.797 Codul civil, care să justifice angajarea răspunderii solidare pentru sumele pretinse.

163. Având în vedere că acțiunea este respinsă, prin prisma art.94 Codul de procedură civilă, urmează a fi respins și capătul de cerere privind compensarea cheltuielilor de judecată.

164. Astfel, din considerentele menționate supra, instanța de judecată consideră necesar de a respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depus de S.R.L. „Centrul Comercial Jumbo" împotriva Gramma Rodicăi, Niculiță Anei și S.R.L. „Rodianna Style" cu privire la încasarea solidară a datoriei în sumă de 36 961,30 lei și a cheltuielilor de judecată.

165. În conformitate cu art.238-241, art.276^2-276^4 Codul de procedură civilă, instanţa de judecată

h o t ă r ă ş t e :

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de S.R.L. „Centrul Comercial Jumbo" împotriva Rodicăi Gramma, Anei Niculița și S.R.L. „Rodianna Style" cu privire la încasarea în mod solidar a datoriei formată în baza contractului de prestări servicii nr.369 din 08 aprilie 2021 în sumă totală de 36 961,30 lei și cheltuielilor de judecată, ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea este cu drept de atac în ordine de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunţării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Judecător **Lorina Ciubotaru**