Dosar nr. 2-18600/22
(2-22122911-12-2-19082022)

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

5 decembrie 2023 **mun. Chişinău**

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei,
Judecător Natalia Mămăligă
Grefier Dan Mîrza și Valentina Perjeru

examinând în şedinţă publică în procedură contencioasă cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către SRL „Mildan-Lux” împotriva Corinei Frumuzachi privind obligarea de a nu crea impedimente în folosirea spațiului închiriat și compensarea cheltuielilor de judecată,

a c o n s t a t a t:

La 18 august 2022, SRL „Mildan-Lux” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Corinei Frumuzachi. A solicitat obligarea pârâtului Frumizachi Corina de a nu crea impedimente locatarului SRL „Mildan-Lux” în folosirea spațiului închiriat conform contractului de locațiune nr. 1 și anume spațiul comercial, cu suprafața de 96 m.p., cu destinația spațiu utilat pentru desfacerea activității de alimentație publică „bistro”, amplasat în *****, *****, apartamentul *****, și încasarea din contul pârâtului în beneficiul său a cheltuielilor de judecată (f.d. 3-6).

În motivarea acțiunii au invocat că, la 01 aprilie 2022, între SRL „Mildan-Lux” și Frumuzachi Corina, a fost încheiat contractul de locațiune nr. 1, conform căruia pârâta a transmis în locațiune SRL „Mildan-Lux” spațiul comercial, cu suprafața de 96 m.p., cu destinația spațiul utilat pentru desfășurarea activității de alimentație publică „bistro”, din ***** *****, apartamentul *****, pe o perioadă de 24 de luni. Plata locațiunii a fost stabilită de părțile în mărime de 800 Euro lunar, care de fapt constituia 900 Euro lunar. A relatat că la 16 august 2022, fără preaviz, reprezentanții locatorului Frumuzachi Tudor și Frumuzachi Galina au interzis accesul locatarului în încăpere închiriată, sub pretextul existenței restanței la plata locațiunii pentru luna august 2022, și în aceiași zi, în adresa locatarului a expediat somația, prin care a solicitat întreprinderea măsurilor urgente pentru înlăturarea

obstacolelor în folosire spațiului închiriat. Ulterior, la 17 august 2022, au recepționat somația Corinei Frumuzachi privind rezoluțiunea a contractului locațiune nr. 1 din 01 aprilie 2022, în care s-a indicat că locatarul a încălcat prevederile pct.2.2 din contract și a admis restanța la plata locațiunii pentru luna august în suma de 250 Euro, fără a fi anexate la somație careva facturi de plată. A subliniat că plata chiriei pentru luna august devine scadentă la expirarea lunii august, doar după facturarea acesteia de către locator și poate fi considerată ca restanța la 01 octombrie 2022. Consideră că clauza contractului de locațiune privind achitarea plății chiriei în avans contravine direct normei legale stabilite în art. 1262 alin. (1) Cod civil și este nulă de drept, neatingând valabilitatea contractului în rest. A mai relatat că, la 16 august 2022, în incinta spațiului închiriat administratorul SRL „Mildan-Lux" a propus avansarea restului plății chiriei în suma de 250 Euro, dar gestionarii au refuzat primirea acestora, motivând că au intenția fermă de reziliere a contractului de locațiune. Totodată, locatorul dispune de suma garanției în valoare de 850 Euro, transmisă la încheiere contractului, pentru eventuală întârziere de plată. A accentuat că SRL "Mildan-Lux" a desfășurat activitatea comercială în spațiul închiriat, iar restricționarea accesului a cauzat daune și pierderi întreprinderii, care vor fi solicitate să fie compensate de la Frumuzachi Corina. A mai menționat că pretenția referitoare la eliminarea restricțiilor asupra utilizării spațiului închiriat nu aduce beneficii financiare reclamantului, ci dimpotrivă, generează obligații financiare suplimentare.

În ședința de judecată, reprezentatul pârâtului Frumuzachi Corina, avocatul Crăciun Vitalie, împuternicit prin mandatul seria MA nr.089451 din 30 noiembrie 2023 (f.d 62) și prin referința depusă la 11 octombrie 2022 (f.d. 41-43), a solicitat respingerea integrală a acțiunii ca neîntemeiată.

Reprezentantul reclamantului SRL „Mildan-Lux", avocatul Dragoș Chetraru, împuternicit prin mandatul seria MA nr.0925179 din 20 iunie 2023 (f.d 54) fiind citat legal, la ședința de judecată nu s-a prezentat, instanța de judecată considerând posibilă examinarea cauzei în lipsa acestuia.

Audiind participantul la proces, apreciind argumentele întru susţinerea pretenţiilor formulate şi ţinând cont de probatoriul administrat şi legislaţia pertinentă, instanţa de judecată ajunge la concluzia că, cererea de chemare în judecată este neîntemeiată şi urmează a fi respinsă din următoarele considerente.

În corespundere cu prevederile art. 5 alin. (1) Cod 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 legale.

Conform prevederilor art. 9 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă, instanței judecătorești îi revine un rol diriguitor în organizarea și desfășurarea

procesului, ale cărui limite și al cărui conținut sânt stabilite de prezentul cod și de alte legi.

În acord cu art.27 alin.(1) din Codul de procedură civilă, disponibilitatea în drepturi se afirmă în posibilitatea participanţilor la proces, în primul rând a părţilor, de a dispune liber de dreptul subiectiv material sau de interesul legitim supus judecăţii, precum şi de a dispune de drepturile procedurale, de a alege modalitatea şi mijloacele procedurale de apărare.

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 și art122 alin. (1) 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. Circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.

Conform art.130 alin.(1)-(4), art.240 alin.(1) și (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. Ca rezultat al aprecierii probelor, instanţa judecătorească este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe şi respingerea altor probe, precum şi argumentarea preferinţei unor probe faţă de altele. La deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii. Instanţa judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

Reiterează instanța de judecată că în corespundere cu art.9 alin.(1) și alin.(2) lit.a) din Codul civil, drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau

naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile. Drepturile şi obligaţiile civile apar din contracte şi din alte acte juridice.

În acord cu art.10 alin.(1) din Codul civil, 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.

În acord cu art. 15 alin. (1) și art.16 ale Codului civil apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară. Apărarea dreptului civil se face, în condițiile legii, prin: a) recunoașterea dreptului; b) restabilirea situației anterioare încălcării dreptului și suprimarea acțiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui; c) constatarea sau, după caz, declararea nulității actului juridic; d) declararea nulității actului emis de o autoritate publică; e) impunerea la executarea obligației în natură; f) autoapărare; g) repararea prejudiciului patrimonial și, în cazurile prevăzute de lege, a celui nepatrimonial; h) încasarea dobânzii de întîrziere sau, după caz, a penalității; i) rezoluțiunea sau modificarea contractului; j) neaplicarea de către instanța de judecată a actului ce contravine legii emis de o autoritate publică; k) alte căi prevăzute de lege. Metodele de apărare prevăzute la alin. (1) pot fi invocate dacă sînt întrunite condițiile stabilite de lege și, după caz, de actul juridic pentru aplicarea acestora.

Conform art. 13 alin.(1) din Codul civil, nici un drept subiectiv nu poate fi exercitat predominant în scopul de a cauza altei persoane un prejudiciu sau a-i dăuna în alt mod (abuzul de drept).

Potrivit art.774, 775 alin.(1) și art.776, art.858 alin.(2) din Codul civil, 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. Obligaţia poate fi pură şi simplă sau afectată de modalităţi. Prestaţia trebuie să fie posibilă şi determinată sau determinabilă, să nu contravină legii, ordinii publice şi bunelor moravuri. Debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei. Obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

Conform art. 1251 alin.(1) din Codul civil, prin contractul de locaţiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părţi (locatar) un bun determinat individual în folosinţă temporară sau în folosinţă şi posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.

Din actele cauzei se atestă că, la 1 aprilie 2022, Frumuzachi Corina, în calitate de locator, a încheiat cu SRL „Mildan-Lux”, în persoana administratorului Bondari Virginia, în calitate de locatar, contractul de locațiune *****, prin care locatorul a

dat în chirie, iar locatarul a luat în chirie apartamentul nr. 1, cu suprafața de 96 m.p., situat pe adresa *****, ***** (f.d.7-9).

Prin pct.2.1, 2.2 și 2.3 din contractul de locațiune ***** din 01 aprilie 2022, s-a stabilit că prețul locuțiunii lunare constituie 800 de Euro, care se calculează conform cursului BNM în ziua achitării. Achitarea locațiunii lunare se efectuează de locatar în avans, în numerar sau prin transfer bancar, până la data de 10 pentru luna următoare. Prețul locațiunii lunare nu include valoarea nulităților.

La 14 iunie 2022 Frumuzachi Corina a încheiat cu SRL „Mildan-Lux" acordul adițional ***** la contractul de locațiune ***** din 1 aprilie 2022, prin care au convenit de a modifica pct.2.2 a contractului și anume: achitarea locațiunii lunare se efectuează de locatar în avans, în numerar sau prin transfer bancar, până la data de 10 pentru luna următoare. În caz de neachitare la timp, în următoarea zi lucrătoare, locatarul este obligat să elibereze bunul imobil închiriat. Restul punctelor rămân neschimbate (f.d.44).

În acțiunea depusă, reclamanta invocă că, la 16 august 2022, pârâtul i-a interzis accesul în încăperea închiriată, fără nicio notificare prealabilă, sub pretextul existenței unei restanțe la plata locațiunii pentru luna august 2022.

Din înscrisurile anexate la materialele cauzei s-a constatat că la 16 august 2022, reclamantul SRL „Mildan-Lux" a expediat pârâtului, prin intermediul poștei electronice somație, prin care a solicitat ca de urgență să înlăture obstacolele în folosirea spațiului comercial închiriat (f.d. 10-11, 12).

Prin somația expediată la 17 august 2022, prin intermediul poștei electronice de către Frumuzachi Corina în adresa reclamantei SRL „Mildan-Lux", s-a solicitat achitarea restanțelor acumulate până la 16 august 2022, la plata chiriei/locațiunii, restanțele acumulate la plata serviciilor comunale și altor plăți reflectate în contract în sumă de 250 Euro și 13 547,19 lei, inclusiv a penalităților de întârziere reflectate în pct.7.2. din contract, în termen de 3 zile de la data recepționării somației, totodată s-a solicitat informarea despre disponibilitatea reclamantei de a identifica soluții de înlăturare pe cale amiabilă a problemelor iscate, inclusiv cu rezoluțiunea clauzelor contractuale (f.d. 13-14, 47).

Reține instanța că, prin acțiunea înaintată în prezenta cauză împotriva Corinei Frumuzachi, reclamantul SRL „Mildan-Lux" a solicitat obligarea pârâtului Frumizachi Corina de a nu crea impedimente locatarului SRL „Mildan-Lux" în folosirea spațiului închiriat conform contractului de locațiune nr. 1 și anume spațiul comercial cu suprafața de 96 m.p., cu destinația spațiu utilat pentru desfacerea activității de alimentație publică „bistro", amplasat în *****, *****, apartamentul *****, și încasarea din contul pârâtului în beneficiul său a cheltuielilor de judecată (f.d. 3-6).

În susținerea pretențiilor formulate, reclamantul a invocat prevederile art.993 alin.(2), art.1262 alin.(1), art.1281 alin.(1) și art.1282 alin.(1) lit. c) din Codul civil,

care prevăd că părțile contractante pot încheia în mod liber, în limitele dispozițiilor legale imperative, contracte și pot stabili conținutul lor. Plata chiriei poate fi efectuată integral la expirarea termenului locațiunii. Dacă plata chiriei este stabilită pentru anumite perioade, ea trebuie efectuată la expirarea lor. În cazul locațiunii fără termen, oricare dintre părți are dreptul la rezoluțiunea locațiunii cu un preaviz de 3 luni pentru imobile și de o lună pentru bunurile mobile. Locatorul este în drept să ceară rezoluțiunea locațiunii dacă locatarul nu plăteşte chiria pe parcursul a 3 luni după expirarea termenului de plată dacă în contract nu este prevăzut altfel.

Analizând întregul material probator administrat în cauză prin prisma normelor de drept enunţate şi a argumentelor invocate de către reclamant, instanţa de judecată conchide că, în prezenta speţă, pretențiile reclamantului SRL „Mildan-Lux” cu privire la obligarea pârâtului Frumizachi Corina de a nu crea impedimente locatarului SRL „Mildan-Lux” în folosirea spațiului închiriat conform contractului de locațiune nr. 1 și anume spațiul comercial cu suprafața de 96 m.p., cu destinația spațiu utilat pentru desfacerea activității de alimentație publică „bistro”, amplasat în *****, *****, apartamentul *****, nu și-au găsit confirmare.

Astfel, deși reclamanta SRL „Mildan-Lux” invocă careva inegalități și abuzuri din partea pârâtului, instanța concluzionează că în urma neexecutării obligațiunilor de achitare a chiriei și a serviciilor comunale prevăzute de contrat și acordul adițional, pârâtul a beneficiat de dreptul de rezoluțiune a contractului cu locatarul.

La caz, instanța atestă că reclamantul nu a prezentat instanței de judecată probe care să confirme în ce mod și în ce măsură îi sunt afectate drepturile pretinse.

Or, 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. Iar, potrivit art. 122 alin. (1) al aceluiaşi cod, circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.

În consecință, argumentele reclamantului sunt declarative, iar o probă determinantă, care ar confirma sau infirma cu certitudine existența circumstanței importante pentru soluționarea justă a cererii, nu a fost prezentată.

Din cele expuse, întrucât cerinţa privind obligarea de a nu crea impedimente în folosirea spațiului închiriat a fost respinsă ca neîntemeiată şi ținând cont de conexiunea pretenţiilor, instanţa de judecată va respinge şi capătul de cerere privind compensarea cheltuielilor de judecată.

Dintr-o altă perspectivă, în ce priveşte cerința pârâtului Frumuzachi Corina, compensarea cheltuielilor de judecată, este de remarcat că în corespundere cu art.90 lit.i) Cod de procedură civilă, din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte cheltuielile de asistenţă juridică.

Conform art.94 Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pârâtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

În concepția art.96 alin.(1) și (1^1) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. Cheltuielile menţionate la alin. (1) se compensează părţii care a avut câştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Subsidiar, în jurisprudenţa constantă a CtEDO (cauza Costin *versus* România, hotărârea din 26 mai 2005; cauza Străin şi alţii *versus* România, hotărârea din 21 iulie 2005; cauza Petre *versus* România, hotărârea din 27 iulie 2006, etc.), s-a statuat că: „partea care a câştigat procesul nu va putea obţine rambursarea unor cheltuieli decât în măsura în care se constată realitatea, necesitatea şi caracterul lor rezonabil”.

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

În speţă, pârâtul Frumuzachi Corina, a pretins încasarea din contul reclamantului a sumei de 8 000 lei pentru cheltuielile de asistență juridică, prezentând în acest sens, mandatul avocatului Cebotari Andrei (f.d.90), și ordinul de plată *****70026 din 26 august 2023 (f.d.40).

Reieşind din cele menţionate supra, analizând aportul avocatului la soluţionarea speţei, timpul şi munca depusă de avocat, rezultatul obţinut, justificarea şi ponderea mijloacelor de apărare utilizate în cauză, complexitatea cauzei, instanţa de judecată consideră necesar de a admite cererea pârâtului Frumuzachi Corina și a încasa de la SRL „Mildan-Lux” în beneficiul Corinei Frumuzachi suma de 8 000 lei cu titlu de cheltuielile de asistență juridică, care se apreciază ca fiind reale, necesare și rezonabile.

În conformitate cu art. 236, art.238-241 Cod de procedură civilă al Republicii Moldova, instanţa de judecată,-

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de către SRL „Mildan-Lux” împotriva Corinei Frumuzachi privind obligarea de a nu crea impedimente în folosirea spațiului închiriat și compensarea cheltuielilor de judecată.

Se admite cererea înaintată de Frumuzachi Corina privind compensarea cheltuielilor de asistență juridică.

Se încasează de la SRL „Mildan-Lux”, cod fiscal 1010600039909, cu sediul în *****, str. Alesandro Bernardazzi, 56, în beneficiul Corinei Frumuzachi, cod numeric personal *****, cheltuielile de asistență juridică în sumă de 8 000 (opt mii) lei.

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

Preşedintele şedinţei,
Judecător Natalia Mămăligă