dosarul nr. 2-2099/2024
2-24012280-12-2-31012024

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

02 mai 2024 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul Buiucani)
Instanța de judecată în componența:
Președinte de ședință, judecător Eugeniu Beșelea
Grefier Cocieru Victoria
cu participarea:
reprezentantului reclamantului – SRL „Centrul Comercial Jumbo” – Pelin Valentin

examinând în ședință publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Centrul Comercial Jumbo” către Antoci Valentin și Antoci Margareta privind constatarea semnării legale a contractului, încasarea datoriei și cheltuielilor de judecată,

a c o n s t a t a t :

Argumentele participanților la proces:

1. SRL „Centrul Comercial Jumbo” s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către Antoci Valentin și Antoci Margareta privind constatarea semnării legale a contractului privind contribuirea la cheltuielile rambursabile aferente renovării „Centrului Comercial Jumbo”, încasarea datoriei în mărime de 96 136,92 lei și cheltuielilor de judecată în sumă de 5 185 lei achitate cu ttilu de taxă de stat.

2. În motivarea acțiunii, reclamantul în esență a invocat că este proprietar actual al Centrului Comercial Jumbo. La 01.04.2016 Centrul Comercial Jumbo (în continuare CC Jumbo) în calitate de executor a încheiat cu Antoci Valentin, în calitate de beneficiar, contract de prestări servicii nr. 568. Astfel, reclamantul i-a prestat pârâtului servicii comunale pentru imobilul ce-i aparține în CC Jumbo.

După schimbarea proprietarului CC Jumbo, reclamantul a preluat la 01.03.2015 toate contractele de locațiune și prestări servicii încheiate anterior cu fostul proprietar al CC Jumbo, SRL „Leutis”.

La fel, reclamantul a informat pârâtul Antoci Valentin că potrivit ordinului directorului general al CC Jumbo din 01.06.2017, în legătură cu condițiile de piață modificate, precum și cu cerințele impuse de autoritățile statului, începe renovarea cu noul concept a CC Jumbo, cu executarea unor lucrări de eficientizare a întregului complex, de sporire a atractivității în rândul populației, precum și de atragere a unui număr mare de clienți fideli și noi.

La aceste circumstanțe pârâtul nu a reacționat, nu a achitat costurile renovării și reparației clădirii, precum și nu a semnat contractul privind participarea la costurile compensate asociate renovării.

Pentru desfășurarea lucrărilor de renovare a CC Jumbo reclamantul a informat pârâtul Antoci Valentin despre participarea loa cheltuielile și compensarea lucrărilor care se execută, proporțional cu suprafața utilă a pârâților în cadrul CC Jumbo.

Prin Notificarea nr. 568 a fost adus la cunoștința pârâtului Antoci Valentin despre începerea lucrărilor de renovare și a adus la cunoștința și pentru a semna Contractul privind contribuirea la cheltuielile rambursabile aferente renovării CC Jumbo, la care nu a parvenit nici o reacție din partea lui Antoci Valentin.

Prin transmiterea Contractului privind contribuția la cheltuielile rambursabile aferente renovării nr. 568 din 01.04.2021 de către CC Jumbo la una din adresele cunoscute ale pârâtului Antoci Valentin sau ale reprezentantului său, Antoci Valentin și dat fiind că acesta nu a ridicat obiecții la contractul expediat, se consideră că pârâtul a consimțit la condițiile contractului. Prin neprezentarea de obiecții față de contract, acesta este considerat acceptat.

Pârâtul a fost somat despre datoriile existente.

Mărimea contribuției pârâților este de 39 euro pentru m^2, aceștia deținând un spațiu nelocativ cu o suprafață de 121,2 m^2 în CC Jumbo, fiind obligați să achite o sumă totală de 4 726,8 euro.

Plata pentru renovare constituie 393,9 euro pe lună și până în prezent nu a fost achitată.

Conform pct. 1.1. a Contractului de Prestări Servicii din 01.04.2016 pârâtul și-a asumat obligația de a participa la cheltuielile de întreținere și exploatare. Sarcina menținerii proprietarului proprietății sale include nu numai costurile de întreținere directă a spațiile nerezidențiale, ci și costurile de exploatare a întregii clădiri, inclusiv a zonelor publice.

3. În ședința de judecată, reclamantul a susținut pe deplin cererea de chemare în judecată în sensul și din motivele invocate.

4. În ședința de judecată, pârâții, nu s-au prezentat, deși au fost legal citat, motiv pentru instanța a considerat posibilă examinarea cauzei în lipsa acestora.

Aprecierea instanței de judecată:

5. Audiind opinia participanților la proces, examinând cererea de chemare în judecată în raport cu materialele dosarului, instanța de judecată consideră că cererea de chemare în judecată înaintată urmează a fi respinsă, din următoarele considerente.

Conform art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale.

În corespundere cu art. 121 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționare justă a cazului.

Din materialele dosarului rezultă că, pârâții sunt proprietari ai imobilului cu nr. cadastral 0100106.059.02.213 ce se află în CC Jumbo. (f.d. 26)

La fel, între predecesorul reclamantului și pârâtul Antoci Valentin a fost încheiat contractul nr. 568 din 01.04.2016 de prestare a serviciilor, prin care primul, confomr pct. 1.2., se obligă să presteze ultimului servicii de condiționare și termoficare, alimentare cu apă și canalizare, alimentare 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 escalatoarelor și telefonizarea interioară a complexului, iar Antoci Valenmtin se obligă să achite aceste servicii.

Conform pct. 1.1 din Contract, CC Jumbo se obligă să presteze lui Antoci Valentin serviciile specificate în pct. 1.2, în spațiile care sunt proprietatea lui Antoci Valentin, precum și în spațiile și teritoriile adiacente Complexului, care reprezintă locuri de uz comun, de care Antoci

Valentin este în drept să se folosească contra plată, participând la cheltuielile de întreținere și de exploatare a acestora, iar Antoci Valentin se obligă să achite costul acestor servicii. (f.d.15-20)

Totodată, la materialele cauzei este anexat și contractul nr. 568 din 01.04.2021 prin care reclamantul se obligă să asigure lucrări de reparație a clădirii CC Jumbo, în cadrul căreia se află încăperea pârâților, iar acestora li se pune în obligație să contribuie la cheltuielile și rambursarea lucrărilor efectuate proporțional cu suprafața utilă a lor în cadrul CC Jumbo pentru întreținerea și reparația capitală a acestuia. (f.d.21-24)

Însă acest contract nu este semnat și de către pârâți.

La caz, se reține că, contractul de prestare a serviciilor nr. 568 din 01.04.2016 nu prevede compensarea cheltuielilor de reparație și renovare, fapt pentru care nu este clar cum s-a format datoria și în temeiul cărui act urma să fie achitată, or, în această parte nu a existat nici un acord între părți.

Totoădată, instanța de judecată nu va reține nici arguemtul reclamantului că pârâții au acceptat tacit clauzele contractului nr. 568 din 01.04.2021 prin achitarea parțială a serviciilor pentru renovarea și reparația CC Jumbo, or din actul de verificare rezultă că pârâtul a achitat la 30.11.2022 suma de 1 636,63 lei în baza unui ordin de încasare a numerarului și nu în baza facturilor emise pentru serviile solicitate, nefiind prezentat acest ordin și nefiind clară destinația plății efectuate de către Antoci Valentin.

Mai mult, SRL „Centrul Comercial Jumbo” nu a prezentat probe, care să dovedească efectuarea lucrărilor de reparație și renovare, lucrările de reparație și renovare executate în cadrul Centrului Comercial „Jumbo”, costul acestora, modalitatea de retribuire a cheltuielilor suportate pentru reparație și renovare,

Din considerentele enunțate, instanța de judecată consideră necesar de a respinge pretențiile reclamantului cu privire la încasarea în mod solidar de la pârâți a datoriei pentru serviciile de reparație și renovație în sumă de 96 136,92 lei.

Subsecvent, instanța de judecată va respinge și solicitarea privind încasarea cheltuielilor de judecată.

7. În conformitate cu art.238-241 CPC, instanţa de judecată

H O T Ă R Ă Ș T E:

Se respinge ca neîntemeiată, cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Centrul Comercial Jumbo” către Antoci Valentin și Antoci Margareta privind constatarea semnării legale a contractului, încasarea datoriei și cheltuielilor de judecată.

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

Judecător **Eugeniu Beșelea**