Cauza civilă nr. 2-24113307-12-2-08102024-1 (2-13403/24)

HOTĂRÂRE
În numele Legii

02 mai 2025 mun. *****

Judecătoria ***** (sediul Centru),
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Russu Natalia
Grefier Meșter Maria

în ședință de judecată publică, în procedură contencioasă, în limba română, examinând cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de către ***** împotriva *****, cu privire la încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată,

constată:

Argumentele participanților la proces.

1. Prin cererea de chemare în judecată înregistrată pe rolul instanței la 08 octombrie 2024, sub nr. 05 3/3-35523, reclamantul ***** a chemat în instanța de judecată pârâta *****, solicitând încasarea datoriei contractuale și a cheltuielilor de judecată.
2. În motivarea acțiunii, reclamantul învederează că, la data de 04 mai 2023, a încheiat contractul de locațiune cu pârâta *****, conform căruia a fost transmis în locațiune bunul imobil din mun. *****, str. *****, 1. Contractul a fost înregistrat la Serviciul Fiscal de Stat cu nr. 133140 și a achitat impozite pentru toate lunile, conform fișei de la Serviciul Fiscal de Stat. Indică faptul că, conform pct. 1.3. din Contract, termenul locațiunii a fost pentru perioada de 04 mai 2023-04 mai 2024. Mai indică faptul că, pct. 3.1.2 din Contract prevede că, Locatarul se obligă să achite prețul chiriei, precum și plata serviciilor comunale în termenii stabiliți de contract. Potrivit pct. 2.1. din Contract, prețul pentru chirie se achită lunar în mărime de 700 Euro și se va achita la data de 01 a lunii următoare. La pct. 2.2., părțile au convenit că suma avansului achitată pentru încăperea închiriată constituie 700 Euro, în calitate de o lună de chirie și se achită Locatorului la data semnării contractului. Susține că, actualmente, pârâta *****, în calitate de locatar, nu a achitat plata pentru locațiune, înregistrând o datorie de 1400 Euro pentru 2 luni de locațiune. La data de 25 iunie 2024, reprezentantul său, avocatul Mihail Balaban, a făcut interpelare către Agenția Servicii Publice, privind identificarea domiciliului pârâtei. Conform răspunsului Agenției Servicii Publice nr. 02-1321 din 02 iulie 2024, domiciliul cet. ***** este pe adresa: mun. *****, s. *****, str. Iurie Gagarin, 2. La data de 19 iulie 2024, în

adresa pârâtei a fost expediată cerere prealabilă, prin care a solicitat achitarea în termen de 7 zile din momentul recepționării notificării a datoriei în cuantum de 1400 Euro pentru locațiunea neachitată. Relevă că, cererea prealabilă a fost recepționată de către *****, cu toate acestea nu a întreprins careva măsuri pentru stingerea datoriei.

3. *În drept*, reclamantul a fundamentat cererea de chemare în judecată în temeiul dispozițiilor de la art. art. 9, 10, 775, 1251, 1262 din Codul civil și **a solicitat** încasarea din contul pârâtei în beneficiul reclamantului a datoriei contractuale în mărime de 1400 Euro și a cheltuielilor de judecată.
4. Prin încheierea judecătorului Judecătoriei *****, sediul Centru, Russu Natalia, din 28 octombrie 2024, cererea de chemare în judecată a fost acceptată în procedura scrisă cu privire la cererile cu valoare redusă. (f.d. 23-24)
5. ***La 11 decembrie 2024, prin intermediul Direcției evidență și documentare procesuală a Judecătoriei *****, sediul Centru, pârâta *****, prin intermediul avocatului Farniev Arcadie, a depus referință la cererea de chemare în judecată, cu anexe la aceasta. (f.d. 29-47)***
6. Întru dezvoltarea criticilor din referință, pârâta a invocat că, recunoaște faptul încheierii Contractului de locațiune la 04 mai 2023 cu *****, în calitate de locator, pe un termen determinat: 04 mai 2023 – 04 mai 2024, potrivit căruia a fost transmis în locațiune bunul imobil din mun. *****, str. *****, 1 (casă de locuit). Contractul a fost înregistrat la FISC cu nr. 133140 și s-a achitat impozite pentru toate lunile, conform fișei de la Serviciul Fiscal de Stat, anexate la cererea de chemare în judecată. Pct. 3.1.2 din Contract prevede că, Locatarul se obligă să achite prețul chiriei, precum și plata serviciilor comunale în termenii stabiliți de contract. Potrivit pct. 2.1. din Contract, prețul pentru chirie se achită lunar în mărime de 700 Euro și se va achita la data de 01 a lunii următoare. Pct. 2.2. prevede că, suma avansului achitată pentru încăperea închiriată constituie 700 Euro, în calitate de o lună de chirie și se achită Locatorului la data semnării contractului. Conform pct. 4.1 din același contract, s-a obligat la plata garanției (depozit) în valoare de 700 Euro, pentru garantarea locatorului executarea obligațiilor contractuale. Menționează că, părțile contractuale și-au onorat obligațiile asumate prin Contractul de locațiune la 04 mai 2023, în special fiind achitate în avans, la data semnării contractului, sumele conform pct. 2.2 - 700 Euro în calitate de o lună de chirie și conform pct. 4.1 - 700 Euro în calitate de garanție (depozit), pentru garantarea locatorului a executării obligațiilor contractuale. Mai susține că, în perioada executării contractului a locațiunii bunului imobil din mun. *****, str. *****, 1, careva litigii între părți nu au fost înregistrate. Toate întreținerile curente datorate uzurii normale și naturale a bunurilor erau asigurate de către locator. Învederează că, în calitate de locatar și-a onorat integral obligațiile de plată a chiriei lunare pentru cele 12 luni de locațiune a bunului imobil - casei de locuit din mun. *****, str. *****, 1. Subliniază că, acest fapt se demonstrează prin discuția purtată de *****și reclamantul ***** prin intermediul aplicației WhatsApp (dovada se anexează). Mai specifică faptul că, a eliberat bunul imobil înainte de expirarea termenului contractului. Abia la 14 mai

2024, ora 14:52:28, reclamantul a înaintat pârâtei următoarele pretenții, drept plăți restante: Datorii de neplată a serviciilor comunale: Lumina - 376 lei; Gaz - 245 lei; Apă și Canalizare - 485 lei: Total - 886 lei. Suplimentar, a invocat cheltuieli de vopsire a pereților - 300 Euro; curățenia generală a casei (4 zile) - 2400 lei; curățarea chimică a saltelelor și canapelelor - 2000 lei. Indică textul preluat din conversația aplicației WhatsApp (dovada se anexează): [14.05.2024, 14:52:28] ***** Дом: Добрый день и *****, după expirarea termenului contractului și eliberarea bunului imobil, ***** nu i-a înaintat careva pretenții privind neplata chiriei lunare, mai ales pentru două luni. Consideră această pretenție nu doar nejustificată, dar și absolut neîntemeiată și lipsită de suport probator. Or, reclamantul nici măcar nu a specificat pentru care perioadă prevăzută de contract pârâta nu și-ar fi onorat obligațiunea de plată lunară a locațiunii. La caz, potrivit unei alte secvențe preluate din conversația dintre soțul său și reclamantul *****, prin intermediul aplicației WhatsApp, se atestă responsabilitatea locatarei și a soțului acesteia de a iniția discuții la fiecare început de lună pentru transmiterea plății lunare {dovada se anexează), după cum urmează: Mesaj expediat la 4.01.2024: *****, доброе утро, это *****); Mesaj expediat la 4.02.2024: *****, добрый день. Ситуация с унитазом повторилась... Сантехник сказал, что это система сломалась, ему попросту пришло время, и он менял полностью прокладку и болты, и заново заливал силиконом. Также настраивал гофру. Работа вышла в 1000 лей, мы можем эту сумму вычесть из аренды? (*****, bună seara. Situația cu toaleta s-a repetat... Instalatorul a spus că sistemul s-a stricat, pur și simplu era timpul pentru el și a schimbat complet garnitura și șuruburile și a reumplut-o cu silicon. Am reglat si ondularea. Lucrarea a costat 1000 lei, aceasta suma o putem deduce din chirie?); Mesaj expediat la 28.02.2024: *****, ***** (*****, bună seara. Ar fi convenabil să ne întâlnim vineri ca să vă pot da chiria?); Mesaj expediat la 01.03.2024: *****). Susține că, o simplă analiză a conținutului mesajelor prezentate dovedesc intenția de bună credință a locatarilor de a achita lunar plata locațiunii. De altfel, ultimul mesaj denotă faptul că a fost achitată luna martie în avans la data de 01 martie 2024. Conform Contractului încheiat între părți, mai rămânea de achitat ultima lună de locațiune - aprilie, care de fapt a fost reținută de către reclamantul (locatorul, *****) la încheierea Contractului de locațiune, conform pct. 2.2). Or, reclamantul ***** în momentul încetării efectelor juridice ale Contractului avea reținută suma de 1400 Euro. Respectiv, reieșind din conținutul pretențiilor înaintate de ***** la 14 mai 2024, în coroborare cu esența discuțiilor purtate de soțul pârâtei cu *****, deduce că careva datorii *****nu înregistrează. Dimpotrivă se evidențiază responsabilitatea constantă a locatarei de a onora obligațiile pecuniare lunare asumate prin contract. Consideră că comportamentul pârâtului vine ca un răspuns de rea-credință împotriva refuzului pârâtei *****de a achita cheltuieli de vopsire a pereților - 300 Euro; curățenia generală a casei (4 zile) - 2400 lei; curățarea chimică a saltelelor și canapelelor - 2000 lei, înaintate de *****, efectiv după eliberarea bunului imobil de către *****și soțul acesteia, cheltuieli care nu au fost negociate în vreun mod între părți, dar nici nu a fost probat

că acestea au fost suportate în realitate de către reclamant. De bună-credință, *****a acceptat plata parțială a restanței pentru serviciile comunale în mărimea și conform indicilor contoarelor (apă, gaz, lumină) din data eliberării de facto a bunului imobil; colectate personal de către aceasta (dovada se anexează). ”[14.05.2024, 15:07:18] Надя: данные при выезде, которые я засняла на всякий пожарный [14.05.2024,15:07:20]Надя: выходит, что [14.05.2024,15:08:39] Надя: свет только +16 тобишь 313 лей газ окей и вода 291 долг по коммуналке 850 лей. [14.05.2024, 15:10:13] Надя: а вот с остальным не соглашусь не по одному пункту во первых мы выехали раньше, запас от нас остался во- вторых, вы сдали нам дом непригодный для жизни, у вас стены с грибком, в доме при максимальном отоплении(а нам пришлось ставить термостат, мы не вычли его с вас, а просто решили промолчать) не вытянул и в доме было всю зиму 10 градусов... ” Mai atrage atenția că, pretențiile înaintate de ***** și respinse la 14 mai 2024 (prin intermediul aplicației WhatsApp) nu au fost introduse în Somația de plată din 19 iulie 2024, nici în prezenta cerere de chemare în judecată supusă examinării, ceea ce ridică suspiciuni în privința bunei-credințe a reclamantului în raportul juridic civil descris. În drept, invocă art. art. 117 alin. (1) și (2), 118 alin. (1) Cod de procedură civilă și art. art. 775 alin. (1), 1251, 1262 alin. (1) Cod civil. Relatează că, între Avocatul Farniev Arcadie și *****a fost încheiat Contractul 02/11/C de prestări servicii juridice la 21 noiembrie 2024, având ca obiect prestarea serviciilor juridice în cadrul cauzei civile, dosar nr. 2-13403/24, (2-24113307-12-2-08102024-1) care se afla pe rolul Judecătoriei mun. ***** sediul Centru. Potrivit pct. 3.1 al Contractului, onorariul Avocatului constituie 14500 (paisprezece mii cinci sute) lei. În baza Contului de plată nr. 01 din 21.11.2024 în beneficiul Avocatului Farniev Arcadie a achitat suma de 14500 (paisprezece mii cinci sute) lei pentru acordarea asistenței juridice conform Contractului 02/11/C de prestări servicii juridice din 21 noiembrie 2024. În eventualitatea respingerii integrale a cererii de chemare în judecată, solicită încasarea din contul lui ***** în beneficiul ***** a cheltuielilor de asistență juridică în valoare de 14500 (paisprezece mii cinci sute) lei.

7. Pârâta *****a solicitat respingerea integrală a cererii de chemare în judecată depusă de ***** împotriva sa, cu privire la încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată, ca fiind neîntemeiată și încasarea din contul lui ***** în beneficiul ***** a cheltuielilor de asistență juridică în valoare de 14500 lei.
8. Prin încheierea judecătorului Judecătoriei *****, sediul Centru, Russu Natalia, s-a dispus a trece în procedură contencioasă generală cererea de chemare în judecată. (f.d. 49-50)
9. *În ședința de judecată,* reprezentantul reclamantului *****, avocatul Balaban Mihail, a pledat pentru admiterea integrală a cererii de chemare în judecată, ca întemeiată. A mai confirmat faptul că, la data semnării contractului, pârâta *****a achitat avansul în mărime de 700 Euro și o garanție în mărime de 700,00 Euro. A mai specificat că, din toate 12 luni nu au fost achitate trei luni, însă cu suma achitată cu titlu de garanție, s-a compensat datoria pe o lună, înaintând pretenția cu privire la

încasarea datoriei restante pentru 2 luni, în sumă de 1400 Euro. A mai explicat că, nu a fost pus în aplicare pct. 6.2.1 din contract și nu a inițiat rezoluțiunea contractului. A mai concretizat că, toate plățile s-au efectuat cash (în numerar). Deși pârâta nu a achitat chiria pentru toate lunile, reclamantul a achitat impozitele pentru toată perioada contractului, or era obligat să-și exercite obligația de plată față de buget. A mai specificat că, s-a adresat în instanța de judecată mai târziu, deoarece a trecut timp până au durat negocierile, până a expediat somația.

10. *În ședința de judecată,* pârâta *****și reprezentantul acesteia, avocatul Farniev Arcadie, au susținut motivele din referință și au pledat pentru respingerea cererii de chemare în judecată, ca neîntemeiată.

Aprecierea instanței de judecată.

11. Studiind motivele acțiunii înaintate, criticile formulate la aceasta, examinând probele prezentate pentru dovedirea celor invocate și prevederile legale ce guvernează speța, în raport cu considerentele ce vor fi redate în continuare, acțiunea înaintată de ***** în contradictoriu cu *****cu privire la încasarea sumei și compensarea cheltuielilor de judecată, se respinge, ca neîntemeiată.
12. În articolul 239 Cod de procedură civilă, este consacrat că ”*Hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în ședința de judecată*.”
13. Potrivit prevederilor art. 240 alin. (1) din același Cod, ”*La deliberarea hotărîrii, 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*”.
14. Asupra cauzei, instanța de judecată a stabilit situația de fapt potrivit căreia, la 04 februarie 2023, reclamantul *****, în calitate de locator și pârâta *****, în calitate de locatar, au încheiat contractul de locațiune, în baza căruia locatorul a predat, iar locatarul a primit în locațiune apartamentul din mun. *****, str. ***** 1, cu suprafața de 100 m^2, 2 odăi, amplasat la etajul 1, cu reparație capitală. (f.d. 6, 20)
15. Potrivit clauzei contractuale de la pct. 2.1. și pct. 2.2. din contractul menționat, părțile au convenit că, mărimea plății pentru locațiune constituie 700 Euro, care se va achita lunar, până la data de 01 a lunii următoare, prin transmiterea mijloacelor bănești de către locatar locatorului. Suma plății în avans pentru bunul închiriat constituie 700 Euro, pentru un termen de 1 lună și se achită locatorului la momentul semnării contractului.
16. La pct. 4.1., părțile au convenit ca locatarul să plătească în favoarea locatorului plata de garanție în cuantum de 700 Euro pentru asigurarea îndeplinirii contractului.
17. S-a constatat că, contractul de locațiune a fost încheiat pentru perioada din 04 mai 2023-04 mai 2024. (f.d. 6)

18. La pct. 6.1. din contract, părțile au convenit că, prezentul contract poate fi reziliat prin acordul ambilor părți, iar la pct. 6.2., părțile au convenit că, locatorul este în drept să rezilieze prezentul contract, iar locatarul se obligă să elibereze bunul închiriat în termen de 7 zile în cazul în care locatarul nu plătește chiria lunară sau alte plăți prevăzute de prezentul contract în cuantum de 100 % pe parcursul a 3 zile după expirarea termenului de plată. (f.d. 7, 21)
19. S-a stabilit că, la încheierea contractului de locațiune, părțile contractului au întocmit și Actul de predare-primire, potrivit căruia la pct. 2 s-a indicat starea tehnică a bunului închiriat: reparație euro. (f.d. 8, 22)
20. Pe parcursul examinării cauzei, s-a stabilit cu certitudine că, la semnarea contractului de locațiune, pârâta *****a achitat garanția în sumă de 700 Euro, circumstanță care a fost confirmată de ambele părți.
21. S-a mai constatat că, reclamantul ***** a achitat Impozitul pe venit pentru predarea în posesie și/sau folosința imobilului pentru întreaga perioadă a contractului de locațiune. (f.d. 9)
22. În speță, se mai arată că, pârâta *****a eliberat bunul imobil înainte cu o lună de expirarea termenului contractului, circumstanță care nu a fost negată de partea reclamantă, dar rezultă și din conversația prezentată de pârâtă în judecată. (f.d. 40)
23. Având în vedere data nașterii raportului litigios dedus judecății, instanța de judecată va opera cu normele de drept civil în vigoare la data perfectării și semnării de către părți a contractului de locațiune.
24. Potrivit art. 1251 Cod civil ”*Prin contractul de locaţiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părţi (locatar) un bun determinat individual în folosinţă temporară sau în folosinţă şi posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie*.”
25. În textul art. 1262 Cod civil, este reglementat că, ”*Plata chiriei poate fi efectuată integral la expirarea termenului locaţiunii. Dacă plata chiriei este stabilită pentru anumite perioade, ea trebuie efectuată la expirarea lor. Fără a aduce atingere dispoziţiilor art.1264 alin.(1) lit.c), plata cheltuielilor suplimentare este obligatorie numai în cazul în care există un acord între părţi. Dacă în folosirea bunului închiriat au apărut piedici din vina locatarului, acesta nu va fi exonerat de plata chiriei*.”
26. Sub auspiciile art. 1282 alin. (1), lit. c) Cod civil ”*Locatorul este în drept să ceară rezoluţiunea locaţiunii dacă locatarul: nu plăteşte chiria pe parcursul a 3 luni după expirarea termenului de plată dacă în contract nu este prevăzut altfel*”.
27. În analiza circumstanțelor de fapt stabilite și a pretențiilor deduse judecății, se atestă că, punctul de divergență din prezenta cauză constă în aceea că, reclamantul ***** susține că pârâta a acumulat o datorie în sumă de 1400 Euro, iar pârâta *****, la rândul său, a susținut pe parcursul examinării cauzei că a achitat plata la chirie pentru toată perioada, că potrivit Contractului încheiat între părți, mai rămânea de achitat ultima lună de locațiune - aprilie, care de fapt a fost reținută de către reclamantul ***** la încheierea Contractului de locațiune, conform pct. 2.2., a mai susținut că, în esență, comportamentul reclamantului vine ca un răspuns de rea-credință împotriva refuzului pârâtei *****de a achita cheltuieli de vopsire a

pereților - 300 Euro, curățenia generală a casei (4 zile) - 2400 lei, curățarea chimică a saltelelor și canapelelor - 2000 lei, înaintate de *****, efectiv după eliberarea bunului imobil, cheltuieli care nu au fost negociate în vreun mod între părți, dar nici nu a fost probat că acestea au fost suportate în realitate de către reclamant, menționează că, și-a onorat obligațiile asumate prin Contractul de locațiune la 04 mai 2023, în special fiind achitate în avans, la data semnării contractului, sumele conform pct. 2.2 - 700 Euro în calitate de o lună de chirie și conform pct. 4.1 - 700 Euro în calitate de garanție (depozit), pentru garantarea locatorului a executării obligațiilor contractuale.

28. Se reține că, în calitate de probe care să demonstreze circumstanțele în baza cărora își întemeiază pretențiile înaintate față de pârâtă, reclamantul ***** a prezentat contractul de locațiune, Actul de predare-primire a bunului, extrasul referitor la datele generale privind plata impozitului pe venit lunar din suma contractului.
29. Cu privire la cel din urmă aspect, instanța de judecată accentuează că, reclamantul, deși invocă faptul că reclamanta a plătit chiria pentru anumite luni, acumulând restanțe doar pentru ultimele trei luni, nu a prezentat nicio probă care să confirme plata chiriei de către pârâtă, iar în cadrul ședinței de judecată, reprezentantul reclamantului, avocatul Balaban Mihail, a explicat faptul că, plata lunară se făcea în numerar și că nu au fost întocmite careva documente confirmative în acest sens. La fel, a mai confirmat că pârâta *****a achitat garanția în sumă de 700 Euro, din contul căreia a fost compensată datoria pentru o lună, fiind acumulată o restanță pentru două luni, în sumă de 1400 Euro.
30. Așa fiind, luând în considerație argumentele reprezentantului reclamantului, avocatul Balaban Mihail, instanța de judecată concluzionează că, **între reclamant și pârâtă era stabilită o practică referitor la plata chiriei, și anume în numerar, fără întocmirea vreunui document confirmativ**.
31. Pârâta *****, întru susținerea poziției sale, deopotrivă cu explicațiile date pe parcursul examinării cauzei, a prezentat în judecată capturi de ecran cu conversațiile purtate de ea și /sau de soțul ei cu reclamantul *****, pe aplicația WhatsApp. (f.d. 36-42)
32. Cercetând înscrisurile prezentate de pârâtă, se arată o conversație purtată cu ”***** дом”-”***** casa”, potrivit căreia, la 14 mai 2024, ora 14:52, persoana înregistrată cu numele ”***** casa” pretinde datorii pentru serviciile comunale și pentru careva servicii de curățenie, după cum urmează: Lumina - 376 lei; Gaz - 245 lei; Apă și Canalizare - 485 lei, Total - 886 lei și cheltuieli de vopsire a pereților - 300 Euro; curățenia generală a casei (4 zile) - 2400 lei; curățarea chimică a saltelelor și canapelelor - 2000 lei. (f.d. 41)
33. Pe parcursul examinării cauzei, pârâta *****a susținut că a acceptat plata parțială a restanței pentru serviciile comunale în mărimea și conform indicilor contoarelor (apă, gaz, lumină) din data eliberării de facto a bunului imobil, colectate personal, circumstanțe care se confirmă prin explicațiile pârâtei, conversația de pe aplicația WhatsApp, prezentată de pârâtă, dar și prin faptul că reclamantul nu a invocat careva datorii la plata serviciilor comunale.

34. Tot din analiza conversației cu ”***** casa”, instanța de judecată va fi de acord cu alegațiile pârâtei că, reieșind din conținutul pretențiilor înaintate de ***** la 14 mai 2024, în coroborare cu esența discuțiilor purtate de soțul pârâtei cu *****, se deduce că careva datorii la plata chiriei, *****nu înregistrează.
35. Tot potrivit conversațiilor anexate de pârâtă, instanța va reține întemeiate argumentele părții pârâte că, se atestă responsabilitatea locatarei și a soțului acesteia de a iniția discuții la fiecare început de lună pentru transmiterea plății lunare, că conținutul mesajelor prezentate dovedesc intenția de bună credință a locatarilor de a achita lunar plata locațiunii.
36. Potrivit art.118 alin. (1) Cod de procedură civilă ”*Fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale*”.
37. Din conținutul art. 131 alin. (1) Cod de procedură civilă rezultă că ”*Explicaţiile date de părţi şi intervenienţi asupra circumstanţelor care le sînt cunoscute şi care au importanţă în proces* ***urmează a fi verificate şi evaluate deopotrivă cu celelalte probe****. Explicaţiile pot fi date oral sau în scris. Dacă partea audiată are mai mulţi coparticipanţi procesuali, instanţa, în funcţie de circumstanţele cauzei, determină necesitatea interogării tuturor coparticipanţilor sau numai a unora din ei*.”
38. Instanța de judecată accentuează că, sarcina prezentării probelor este obligația ambelor părți, în temeiul regulii potrivit căreia fiecare parte trebuie să-și dovedească pretențiile și obiecțiile sale.
39. Așa fiind, pretențiile înaintate de către reclamant nu pot fi admise de către instanță, decât dacă sunt dovedite de către reclamant. Instanța consideră că, în speța dedusă judecății, anume reclamantul cunoaște mijloacele probatorii cele mai potrivite pentru a convinge instanța că el are dreptate și pentru a dovedi circumstanțele pe care își întemeiază poziția și pretențiile formulate împotriva pârâtului.
40. Se reține că, efectul defavorabil al nedovedirii afirmațiilor referitoare la circumstanțele de fapt ale cauzei va cădea asupra părții care a avut posibilitatea şi care trebuia să se asigure cu probă veridică fără a suscita îndoieli.
41. Este de evidențiat că, pe parcursul examinării cauzei, circumstanțele invocate în explicații de către reprezentantul reclamantului referitor la neplata de către pârâtă a chiriei în sumă de 1400 Euro nu au fost confirmate deopotrivă cu alte probe, reclamantul nu a prezentat în acest sens careva probe pertinente.
42. Deși regula generală este că, partea care face o afirmație pozitivă trebuie să aducă dovezi pentru a o susține, astfel, ar rezulta că, pârâta *****urma să dovedească plata pentru chirie în sumă de 1400 Euro, în speța dedusă judecății, instanța de judecată inversează sarcina probațiunii și apreciază că, situația de fapt din speță este una ne standard, or, achitarea pentru chirie se făcea în numerar (cash), reclamantul nu elibera niciun document confirmativ de plată, pe cale de consecință, odată ce reclamantul a invocat neplata chiriei pentru două luni, în situația când nu elibera careva documente pentru plata chiriei, instanța consideră că sarcina de a proba neplata chiriei revine tot reclamantului.

43. Or, în cazul admiterii poziției reclamantului, există riscul formării unei practici vicioase, și anume, în situația în care locatorul nu eliberează documente confirmative de plată a chiriei, ultimul ar putea invoca oricând neplata chiriei și pentru o perioadă la întâmplare, aleasă doar de locator, astfel, instanța consideră că, în atare împrejurări de fapt, reclamantul nu poate fi eliberat de sarcina probării celor invocate.
44. Mai mult, pârâta *****a prezentat în judecată un început de probă, și anume, pe lângă explicațiile date pe parcursul examinării cauzei, pentru a fi verificate deopotrivă cu alte probe, a prezentat conversațiile de pe aplicația Whats App cu ”***** casa”, din care nu rezultă existența unor datorii la plata chiriei în sumă de 1400 Euro, ci doar pentru anumite servicii comunale și pretinse cheltuieli de curățenie.
45. Cu privire la cel din urmă aspect, este de evidențiat că pârâta *****a susținut că este vorba de conversația purtată cu reclamantul *****, însă ultimul nu a prezentat nicio probă care să răstoarne argumentele reclamantei, care să dovedească că nu ar fi purtat atare conversații vreodată cu pârâta.
46. Instanța de judecată apreciază că, raționamentele enunțate supra se întăresc și prin aceea că, reclamantul *****, după expirarea termenului contractului și eliberarea de către pârâtă a bunului imobil, nu a înaintat imediat careva pretenții ***** privind neplata chiriei lunare, partea reclamantă a explicat durata adresării în instanța de judecată în legătură cu negocierile pretinse a fi purtate cu pârâta, cu somația expediată.
47. De asemenea, la întrebarea instanței către reprezentantul reclamantului, de ce ***** nu a rezoluționat contractul în cazul în care pretinde că pârâta *****nu ar fi achitat chiria, imediat după prima neplată, în conformitate cu pct. 6.2 din contract, în care părțile au convenit că, locatorul este în drept să rezilieze prezentul contract, iar locatarul se obligă să elibereze bunul închiriat în termen de 7 zile în cazul în care locatarul nu plătește chiria lunară sau alte plăți prevăzute de prezentul contract în cuantum de 100 % pe parcursul a 3 zile după expirarea termenului de plată, reprezentantul reclamantului a susținut că nu a fost pus în aplicare pct. 6.2.1. din contract.
48. Pe aceeași axă conceptuală, instanța va evidenția că partea care neagă un fapt nu este automat exonerată de sarcina probării, dar este responsabilă pentru furnizarea argumentelor care să conteste afirmațiile celeilalte părți sau să prezinte măcar un început de probă în acest sens.
49. Având în vedere particularitățile circumstanțelor de fapt din speță, instanța de judecată consideră că, anume partea reclamantă este responsabilă pentru furnizarea argumentelor sau a dovezilor care să conteste afirmațiile pârâtei, instanța apreciază acest principiu de raționament juridic ca fiind unul care asigură o rezolvare echitabilă a speței dedusă judecății, iar pârâta nu a avut de făcut nici o dovadă atâta vreme cât reclamantul n-a dovedit, prin probele aduse, ca fiind credibilă pretenția sa.

50. Se reține că, în conformitate cu 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*”
51. Din conținutul alin. (3) al art. 118 din Codul de procedură civilă, rezultă că ”*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*.”
52. Instanța de judecată conchide că, reclamantul nu a prezentat probe care să confirme circumstanțele de fapt importante pentru soluționarea justă a cauzei și pe care își fundamentează pretențiile față de pârâtă.
53. În textul art. 130, alin. (3) Cod de procedură civilă este consacrat că ”*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*.”
54. Prin prisma normei citate, instanța de judecată apreciază insuficiente probele prezentate de către reclamant pentru susținerea pretențiilor sale, și anume **explicațiile în cadrul ședinței de judecată**, or acestea nu au putut fi verificate deopotrivă cu alte probe pertinente care să justifice circumstanțele invocate.
55. Întreaga argumentație duce cu evidență la concluzia că acțiunea înaintă de ***** împotriva ***** nu este întemeiată și se respinge integral.
56. În articolul 94 alin. (1) Cod de procedură civilă este reglementat că ” *Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.*”
57. Ca parte căzută în pretenții, reclamantul ***** nu este îndreptățit la compensarea cheltuielilor de judecată din contul pârâtei.
58. În conformitate cu art. 96 Cod procedură civilă, ”*Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost* ***reale****, necesare şi rezonabile*”
59. În speță, pârâta *****a solicitat, în eventualitatea respingerii integrale a cererii de chemare în judecată, încasarea din contul lui ***** în beneficiul ***** a cheltuielilor de asistență juridică în valoare de 14500 lei, însă, în vederea dovedirii transferului sumei achitată în contul serviciilor de asistență juridică, pârâta a anexat extrase care arată că tranzacția este ”*În procesare*”, ceea ce nu dovedește în afara oricărui dubiu că suma de 14500 lei, pretinsă a fi achitată în contul serviciilor de asistență juridică, este una reală, precum este reglementat în articolul citat.
60. În conformitate cu art. 236, art. art. 238-241 Cod de Procedură Civilă, instanța de judecată

hotărăște:

Se respinge cererea de chemare în judecată înaintată de către ***** împotriva *****, cu privire la încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată.

Se explică dreptul părților şi participanților la proces de a solicita hotărârea redactată în cadrul termenului de decădere de 30 de zile.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile, din momentul pronunțării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei *****, sediul Centru.

Președintele ședinței,
judecătorul **Russu Natalia**