Dosarul nr. 2c-1951/2023
2-23109136-12-2c-28072023-1

H O T Ă R Â R E
În numele legii

Dispozitivul hotărârii a fost pronunțat la 28 iulie 2026
Cererea de apel a fost depusă 20 august 2026
Hotărârea motivată a fost întocmită la 22 octombrie 2026

28 iulie 2026 **mun. Chișinău**

Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
Instanța de judecată având în componență:
Președintele ședinței, judecătorul Dan Sîrbu
Grefier Mădălina Primac

cu participarea reprezentantului reclamantei Instituția Publică Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină", avocatul Boubătrân Tamara, împuternicită în baza mandatului seria MA nr. 2007200 din 03 decembrie 2024, a reprezentanților pârâtei societatea cu răspundere limitată „Fors-Computer", avocatul Nelly Babcinschi, împuternicită în baza mandatului seria MA nr. 1480734 din 22 aprilie 2024 și avocatul stagiar Gurămultă Renat, împuternicit în baza mandatului seria MAS nr. 047176 din 11 septembrie 2024

examinând în sediul instanței, în ședință de judecată publică, în limba română, cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintă de Instituția Publică Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină" împotriva societății cu răspundere limitată „Fors-Computer" cu privire la încasarea datoriei, penalității, precum și compensarea cheltuielilor de judecată,

și acțiunea reconvențională înaintată de societatea cu răspundere limitată „Fors-Computer" împotriva Instituției Publice Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină" cu privire la încasarea valorii îmbunătățirilor aduse bunului închiriat

A C O N S T A T A T:

Poziția, argumentele și pretențiile reclamantei/pârâtei Publică Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină".

La data de 28 iulie 2023, reclamanta Instituția Publică Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină" a depus în Judecătoria Chișinău (sediul Centru) cerere de chemare în judecată împotriva societății cu răspundere limitată „Fors-Computer" cu privire la încasarea datoriei pentru plata chiriei și a serviciilor comunale, penalității, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamanta Instituția Publică Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină" a indicat că, în temeiul contractului de locațiune nr. 9 din 01 ianuarie

2022, reclamanta în calitate de locator a transmis în folosință temporară contra plată către pârâta societatea cu răspundere limitată „Fors-Computer”, în calitate de locatar, încăperi cu suprafața de 166,37 m^2, situate în incinta sediului instituției din mun. Chișinău, str. Sfatul Țării, nr. 18, pentru perioada 01 ianuarie 2022 până la 31 decembrie 2022.

Invocă reclamanta faptul că, conform pct. 2.1 al contractului, plata anuală a chiriei a fost convenită în mărime de 213 430,93 lei, sau 17 785,91 lei/lună, în avans, până la data de 10 a lunii curente.

Totodată, s-a stabilit că plata pentru serviciile comunale se va achita separat, potrivit conturilor de plată înaintate de către locator.

Susține că, deși conform prevederilor pct. 4.2 al contractului, locatarul s-a obligat să achite la timp chiria și plata pentru serviciile comunale, conform actului de verificare a decontărilor reciproce, la data expirării termenului contractului – 31 decembrie 2022, pârâta înregistra datoria de plata chiriei și a serviciilor comunale pentru perioada 01 ianuarie 2022 - 31 decembrie 2022, în sumă totală de 312 143,63 lei.

Menționează că, potrivit clauzelor contractuale și anume, pct. 2.4 și 5.2 se indică că, în caz de neachitare a plăților în termenele stabilite, locatorul este în drept să aplice penalități în mărime de 0,2% din suma plății neachitate pentru fiecare zi de întârziere. Respectiv, reclamanta consideră întemeiată solicitarea cu privire la încasarea din contul pârâtei a sumei de 11 571,71 lei, cu titlu de penalitate pentru chiria restantă, ceea ce rezultă din datoria în mărime de 32 143,63 lei x 0,2% penalitatea pentru o zi / 100% = 64,29 lei penalitate/zi x 180 zile (01 ianuarie 2023 – 30 iunie 2023).

Precizează reclamanta că, în conformitate cu prevederile pct. 4.2 lit. j) din contractul de locațiune, locatarul s-a obligat să restituie bunurile luate în locațiune la expirarea contractului, în termen de 1 zi (lit. o). Încă, contrar obligațiilor asumate, locatarul nu a eliberat spațiile închiriate și a continuat utilizarea bunurilor după încetarea contractului de locațiune.

Indică reclamanta că, prin notificarea nr. 149 din 01 ianuarie 2022 a informat în prealabil pârâta cu privire la încetarea contractului de locațiune nr. 9 din 01 ianuarie 2022, în legătură cu expirarea termenului de la data de 31 decembrie 2023. Iar, potrivit scrisorii nr. 05 din 12 ianuarie 2023 instituția i-a acordat termen pentru restituirea încăperilor închiriate până la data de 31 ianuarie 2023, însă societatea cu răspundere limitată „Fors-Computer” a refuzat restituirea încăperilor deținute prin scrisoarea nr. 31.1-01/23 din 31 ianuarie 2023.

Remarcă că, prin actul nr. 1 din 10 martie 2023, comisia instituției a constatat faptul că, după încetarea raporturilor contractuale, la data de 31 decembrie 2023, până la ziua întocmirii actului, și anume 10 martie 2023, locatarul nu a restituit bunul închiriat, a folosit neautorizat și nejustificat încăperile aflate în gestiunea Instituției Publice Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină”.

Mai apoi, prin actul nr. 2 din 11 aprilie 2023, comisia instituției a constatat că societatea cu răspundere limitată „Fors-Computer” s-a evacuat din încăperile folosite abuziv. Reprezentanții pârâtei fiind informați despre necesitatea predării încăperilor în baza unui act de predare-primire, însă a fost refuzată semnarea acestuia.

Reclamanta indică prevederile art. 1286 Cod Civil, care stipulează că, consecințele nerestituirii la timp a bunului închiriat și anume: „Dacă, după încetarea raporturilor contractuale, locatarul nu restituie bunul închiriat, locatorul are dreptul să ceară plata chiriei pentru toată durata întârzierii. Se poate cere repararea prejudiciului în partea neacoperită de chirie.”

Respectiv, reclamanta consideră că, pârâta a folosit neautorizat și abuziv bunul de la data încetării contractului, și anume 01 ianuarie 2023 până la 11 aprilie 2023, trei luni depline.

Astfel, din aceste considerente crede că este întemeiată pretenția cu privire la încasarea din contul pârâtei a sumei de 92 344,40 lei, cu titlu de plată a chiriei și serviciile comunale, pentru perioada întârzierii restituirii bunului închiriat 01 ianuarie 2023 – 31 martie 2023. Menționând că suma este prevăzută în actul de verificare.

Reiterează reclamanta că, urmărind scopul soluționării pe cale amiabilă a litigiului, și respectiv, prevederile pct. 8.2 din contract, a înaintat numeroase notificări către pârâtă cu solicitarea de a stinge datoria existentă, dintre care somația nr. 100 din 10 mai 2023, însă cu regret solicitările instituției au fost ignorate nejustificativ de către pârâtă.

Menționează reclamanta că, potrivit dispozițiilor pct. 8.5 din contractul de locațiune, în cazul nesoluționării pretențiilor înaintate, partea care a înaintat pretențiile este în drept să se adreseze în instanța de judecată competentă pentru soluționarea conflictului.

În temeiul celor expuse, reclamanta Instituția Publică Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină” solicită încasarea din contul pârâtei societatea cu răspundere limitată „Fors-Computer” a datoriei pentru plata chiriei și a serviciilor comunale, aferent locațiunii încăperilor conform contractului nr. 9 din 01 ianuarie 2022 în mărime de 32 143,63 lei, penalității (pentru perioada 01 ianuarie 2023 – 30 iunie 2023) în mărime de 11 571,71 lei, plata chiriei și serviciilor comunale pentru perioada întârzierii restituirii bunului închiriat pe perioada 01 ianuarie 2023 – 31 martie 2023 în sumă de 92 344,40 lei, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

În drept, își întemeiază pretențiile pe dispozițiile art. art. 10, 774-776, 858, 901, 947, 992-993, 1251-1287 Cod civil, art. 5, 7, 12, 55, 56, 59, 60, 75, 82, 117, 166-167 Cod de procedură civilă. (f.d.3-5, Vol. I)

Obiecții asupra referinței societății cu răspundere limitată „Fors-Computer”.

La data de 19 octombrie 2023 Instituția Publică Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină” a depus prin intermediul cancelariei Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) și înregistrate sub nr. 05-3/3-42212 obiecții asupra referinței prin care a indicat că, constată o încercare vădită a pârâtei de a duce în eroare instanța de judecată prin evocarea distorsionată a faptelor litigiului.

Menționează că, relațiile de locațiune între Instituția Publică Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină” și societatea cu răspundere limitată „Fors-Computer” s-au desfășurat pentru o perioadă mai mare de zece ani, invocând prevederile pct. 12 din Hotărârea Guvernului nr. 483/2008, contractele de locațiune pentru spațiul utilizat de pârâtă se reîncheiau anual.

Reiterează că, potrivit actelor de verificare a decontărilor reciproce efectuate în perioadele corespunzătoare contractelor anexate (2020 - 2021), la finele fiecărei perioade de gestiune pârâta înregistra datorii la plate chiriei și a serviciilor comunale, condiții în care restanțele se transferau pentru anul următor, fiind compensate din sumele achitate la începutul perioadelor.

Subliniază că, această gestionari defectuoasă și cu rea-credință a relațiilor contractuale de către locatar a constitui principalul motiv care a stat la baza refuzului instituției de a continua relațiile de locațiune cu pârâta. La fel, circumstanțele descrise au fost constatate și în Raportul inspectării financiare complexe la Instituția Publică Centrul de Cultură și Artă Ginta Latină din anul 2021, întocmit de către Inspecția Financiară din subordine Ministerului Finanțelor. Astfel, conform constatărilor inspecției, contrar Regulamentului cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate, aprobate prin Hotărârea de Guvern nr. 9/2021, nu a fost asigurată perceperea plăților aferente locațiunii, nefiind respectate termenele de achitare.

Remarcă că, pentru neachitarea în termen a chiriei nu au fost încasate penalități. Considerând că, împrejurările în cauză sunt pasibile de a fi calificate drept iregularități de gestionare a patrimoniului public și fiind susceptibile de a fi sancționate disciplinar, inclusiv contravențional. Astfel, reieșind din cele enunțate și din cauza consecințelor nefaste ce pot surveni, menținerea în continuare a relațiilor de locațiune cu societatea cu răspundere limitată „Fors-Computer” s-a ivit a fi imposibilă.

La caz, indică că, conform situației contabile înregistrate la data de 01 ianuarie 2022, datoria pârâtei față de Instituția Publică Centrul de Cultură și Artă Ginta Latină, acumulată pe parcursul anului 2021, constituia 30 737,09 lei, iar la data de 31 decembrie 2023 restanțele alcătuiau 32 143,63 lei, ceea ce este reflectat în actul de verificare a decontărilor reciproce efectuate în perioada 01 ianuarie 2022 – 31 decembrie 2022, prezentat de pârâtă.

Menționează că, suma totală care urma să fie achitat de către partea pârâtă constituie 340 178,97 lei (formate din 30 737,09 lei - datoria existentă la data de 01 ianuarie 2022 și 309 441,88 lei - serviciile recepționate pe parcursul anului 2022), fapt probate prin facturile anexate la cererea de chemare în judecată.

Susține că, conform plăților efectuate de pârâtă pe parcursul anului 2022, conform ordinelor de plată anexate în sumă de 308 035,34 lei, datoria acesteia la încetarea contractului constituie în mărime de 32 143,63 lei (340 178,97 lei – 308 035,34 lei). Mai mult ca atât, în unele ordine de plată întocmite în anul 2022, și anume nr. 87 și respectiv, nr. 107 (prezentate de pârât), pârâta indică expres despre destinația plăților care constă în achitarea datoriilor pentru anul 2021, conform actului de verificare, fapt ce demonstrează că sumele transferate de pârâtă în anul 2022, nu acoperă întregul volum al serviciilor facturate.

Prin urmare, consideră că absolut legal și întemeiat solicită de a încasa din contul pârâtei, societatea cu răspundere limitată „Fors-Computer” în beneficiul Instituției Publice Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină” a sumelor de 32 143,63 lei - cu titlu de datorie pentru plata chiriei și a serviciilor comunale, 11 571,71 lei - cu titlu de penalitate,

deoarece, potrivit pct. 2.4, inclusiv pct. 5.2 din contract, în caz de neachitare a plăților în termenele stabilite, locatorul este în drept să aplice penalități în mărime de 0,2% din suma plății neachitate pentru fiecare zi de întârziere.

Afirmă că, nu poate fi reținute nici alegațiile pârâtei referitoare la justificarea ocupări neautorizate a spațiilor instituției după încetarea contractului, deoarece argumentele aduse au un caracter pur declarativ, sunt lipsite de suport factologic și nu au un temei legal.

Totodată, menționează că, urmărind scopul respectării principiului bunei credințe, ce guvernează în mod normal un raport juridic, Instituția Publică Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină" a informat în prealabil societatea cu răspundere limitată „Fors-Computer", prin notificarea nr. 149 din 01 decembrie2022 privind încetarea contractului de locațiune nr. 9 din 01 ianuarie 2022, în legătură c expirarea termenului. Mai mult ca atât, menționează că, instituția demonstrând maximă diligență, potrivit scrisorii nr. 05 din 12 ianuarie 2023, i-a a acordat un termen de grație pentru restituirea încăperilor închiriate, până la 31 ianuarie 2023, răstimp acordat pentru eliberarea spațiilor ocupate, dar nu pentru desfășurarea activităților comerciale.

Însă, contrar solicitărilor instituției, pârâta a continuat operațiunile economice, chiar mai mult, prin scrisoarea nr. 31.1-01/23 din 31 ianuarie 2023, pârâta informează că nu va părăsi încăperile ocupate până la data de 10 martie 2023.

Astfel, pentru a evita orice dubiu privind bunele intenții ale instituției, prin notificarea nr. 27 din 03 februarie 2023 pârâta a fost informată că solicitarea de a utiliza spațiile instituției până la data de 10 martie 2023 poate fi acceptată numai cu condiția achitării integrale de către aceasta a datoriei înregistrate față de instituție, conform actelor de verificare prezentate pârâtei, inclusiv a cheltuielilor aferente pentru întreaga perioadă solicitată (chiria ajustată și costul utilităților, potrivit art. 1286 Cod civil).

Indică că, luând în considerare perioada prelungită de ocupare a încăperilor (ianuarie-martie 2023) instituția a fost în imposibilitate de a permite utilizarea necondiționată a încăperilor, deoarece costul utilităților este înalt, context în care pârâta, societatea cu răspundere limitată „Fors-Computer" a fost informată despre revocarea de către Instituția Publică Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină" a scrisorii nr. 05 din 12 ianuarie 2023.

Menționează prevederile art. 1284 Cod civil, care stipulează că, după încetarea raporturilor contractuale, locatarul este obligat să restituie bunul închiriat. La fel, potrivit pct. 19 din Hotărârea de Guvern nr. 483/2008, după încetarea termenului contractului de locațiune, locatarul este obligat să asigure restituirea bunului/bunurilor, prin întocmirea actului de primire-predare. În același sens, pct. 4.2 lit. j), lit. n) și lit. o) din contract stabilește că, locatarul este obligat să restituie și să predea bunul imobil locatorului.

Însă, contrar normelor legale citate *supra*, nici până în prezent pârâta nu a restituit conform legii spațiile închiriate, nu a întocmit, nici semnat, un act de restituire a bunurilor imobile. Mai mult, aceasta prin referința depusă recunoaște despre ocuparea neautorizată a spațiilor menționând că „în perioada ianuarie-martie 2023 reclamanta a creat impedimente în accesul în încăpere". Subsidiar, menționează că, spațiile ocupate

neautorizat au fost deconectate de la utilități din data de 17 martie 2023, conform notificării nr. 69 din 15 martie 2023.

Consideră că, urmează a fi respinsă cererea înaintată de partea pârâtă privind ridicarea excepției de nulitate față de actele de constatare anexate la cererea de chemare în judecată, deoarece actele vizate nu au drept scop de a naște drepturi sau obligații, iar obligațiile pârâtei s-au născut din faptul ilicit (delictul) de a nu restitui încăperile închiriate. La caz, actele constată modul de gestionare a patrimoniului instituției. Respectiv, actele urmează a fi examinate ca înscrisuri prin prisma art. 117 alin. (2) și art. 137 Cod de procedură civilă.

Susține că, întemeiat solicită de a fi încasat din contul pârâtei, societatea cu răspundere limitată „Fors-Computer" a sumei de 92 344,40 lei – cu titlu de plată a chiriei și serviciilor comunale pentru perioada întârzierii restituirii bunului închiriat, și anume 01 ianuarie 2023 -31 martie 2023, deoarece, doar la data de 11 aprilie 2023, pârâta s-a evacuat din încăperile folosite abuziv, în temeiul prevederilor art. 128 Cod civil. (f.d.88-115, Vol. I)

Referința asupra acțiunii reconvenționale.

În cadrul ședinței de judecată din 13 mai 2025 reprezentantul Instituției Publică Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină", avocatul Boubătrîn Tamara a depus referință la acțiunea reconvențională, prin care a invocat că, în contractul de locațiune nr. 31 din 01 ianuarie 2022 nu este stabilit de părțile contractuale privind executarea lucrărilor de îmbunătățire a bunului închiriat și nici efectuarea vreunor lucrări în contul plății chiriei. Între părți nu a fost coordonat, care anume lucrări este pasibil de executat în contul achitării plății de arendă. Facturile fiscale anexate la acțiunea reconvențională atestă procurarea unor bunuri mobile, fără a se specifica montarea lor în bunul închiriat, care este proprietate Instituției Publice Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină".

Reiterează că, toate facturile fiscale sunt eliberate în anul 2001, astfel acțiunea reconvențională fiind înaintată cu expirarea termenului de 3 ani, iar acțiunea reconvențională a fost înaintată după expirarea termenului de prescripție de 3 ani. (f.d.220, Vol. I)

Poziția, argumentele și solicitările pârâtei/reclamantei.

Referința asupra acțiunii inițiale.

La data de 27 septembrie 2023 reprezentantul pârâtei societatea cu răspundere limitată „Fors-Computer", directorul Iasiko Igor a depus prin intermediul cancelariei Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) și înregistrată sub nr. 05-3/1-26559 referință pe marginea cererii de chemare în judecată înaintată de Instituția Publică Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină", prin care a explicat că susține parțial acțiunea și anume, recunoaște pretenția cu privire la restanța de plată conform contractului nr. 9 din 01 ianuarie 2022 în mărime de 1 406,54 lei.

Indică faptul că, pe parcursul anului 2022 au fost recepționate servicii conform facturilor anexate la cererea de chemare în judecată în sumă totală de 309 441,88 lei. Totodată, au fost executare plăți prin transfer în mărime totală de 308 035,34 lei, ceea ce se confirmă prin ordinele de plată anexate la materialele cauzei.

Subliniază că, recunoaște și penalitatea în parte ce rezultă din restanța de 1 406,54 și anume, în sumă de 506,35 lei (1 406,54 lei x 0,2%/100 x 180 zile).

În rest, consideră acțiunea neîntemeiată, ilegală și pasibilă respingerii, și anume pretenția din pct. 4 cu privire la încasarea plăților pentru chirie pe perioada ianuarie – martie 2023, pe motiv că, reclamanta a acordat posibilitatea pârâtei de a evacua bunurile din încăperile litigioase, iar în notificarea din 12 ianuarie 2023 se conține acordul expres a reclamantei de a nu percepe plata pentru perioada de până la 31 ianuarie 2023.

Totodată, menționează că, în perioada ianuarie – martie 2023 reclamanta a creat impedimente în accesul în încăpere, la utilizarea energiei electrice, apei și altor servicii comunale, exercitând astfel presiuni asupra pârâtei pentru a determina să părăsească încăperile.

Concomitent a ridicat excepția de nulitate față de actele de constatare prezentate de reclamantă ca fiind încheiate în lipsa drepturilor conferit prin lege de a constata fapte și implicit lipsite de putere probatorie. (f.d.64-85, Vol. I)

Acțiunea reconvențională formulată de societatea cu răspundere limitată „Fors-Computer”.

În cadrul ședinței de judecată din 04 martie 2025 reprezentantul societății cu răspundere limitată „Fors-Computer”, avocat stagiar Gurămultă Renat (împuternicit în baza mandatului avocațial seria MAS nr. 047176 din 11 septembrie 2024) *a înaintat acțiune reconvențională* prin care a solicitat încasarea din contul Instituției Publice Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină” a sumei de 171 606,35 lei ce constituie valoarea îmbunătățirii încăperii închiriate în temeiul contractului de locuțiune nr. 9 din 01 ianuarie 2020, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivare a acțiunii reconvenționale a menționat că, la data de 01 ianuarie 2020 între Instituția Publică Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină” în calitate de Locator și societatea cu răspundere limitată „Fors-Computer” în calitate de Locatar a fost semnat contractual de locațiune nr. 9. Obiectul contractului l-a constituit transmiterea în folosință temporară, contra plată, a încăperii: *etajul 1*- spațiu auxiliar (depozit, WC) - 16.97 m.p., și atelierul de deservire și reparației tehnicii de calcul, încăpere supraterana - 57,1 m.p.; *etajul 2* - oficiu, încăpere supraterana - 92.3 m.p., situate în mun. Chișinău, str. Sfatul Tarii, nr. 18. Termenul de locațiune fiind stabilit de la 01 ianuarie 2021 pana la 31 decembrie 2021.

Ulterior, între părți a fost încheiat același contract de locațiune nr. 9 din 01 ianuarie 2021, respectiv nr. 9 din 01 ianuarie 2022, reprezentând de fapt prelungirea contractului de locațiune inițial încheiat la 01 ianuarie 2020.

Menționează că, prin notificarea nr. 149 din 01 decembrie 2022 Instituția Publică Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină” a informat în prealabil societatea cu răspundere limitată „Fors-Computer” privind încetarea contractului de locațiune nr. 9 din 01 ianuarie 2022, în legătură cu expirarea termenului la data de 31 decembrie 2022. Fapt pentru care contractul de locațiune a încetat la data de 31 decembrie 2022.

Subliniază că, prin pretenția nr. 116 din 28 septembrie 2021 Instituția Publică Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină” a informat societatea cu răspundere limitată

„Fors-Computer” că, în sensul executării angajamentelor și responsabilităților asumate de către Locatar, în scopul respectării stricte a normelor de securitate anti incendiară, precum și în vederea garantării siguranței în cazurile de situații excepționale pentru vizitatori și personalul Instituția Publică Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină”, solicită asigurarea accesului către ieșirea de urgență din sala de spectacole a instituției. In caz de necesitate și pentru a evita deranjamente în activitate din partea terților, pot fi executate lucrări de separare a culoarului de acces către ieșirea de urgență, de spațiul închiriat de către societatea cu răspundere limitată „Fors-Computer” în cadrul Instituției Publică Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină”, din contul societatea cu răspundere limitată „Fors-Computer”. După efectuarea lucrărilor descrise în demers, specificul cărora presupune micșorarea suprafeței utile a spațiului închiriat, va fi recalculată suprafața totală a încăperii, cu modificarea contractului de locațiune în vederea stabilirii cuantumului chiriei corespunzător suprafeței utilizate de fapt și ajustarea proporțională a plății pentru energia termică.

Indică că, în anul 2021 a primit de la noul director al instituției, Nicu Țarină, ordinul de mutare a peretelui biroului societății cu răspundere limitată „Fors-Computer” cu jumătate de metru, întrucât întreaga structură a încăperii se schimbase, ceea ce a dus la o reparație extinsă a primului etaj din biroul său. Din aceste considerente, au fost achiziționate materiale de construcții în valoare de 171 606,35 lei, fapt confirmat prin facturilor fiscale seria și nr. IB 179977 din 29 ianuarie 2021, AAH1522568 din 20 ianuarie 2021, AAH1522984 din 27 ianuarie 2021, AAK3545530 din 26 ianuarie 2021, EAA4259041 și IV9097754 din 28 ianuarie 2021, IV9356824 din 15 ianuarie 2021, IV9357415 din 23 ianuarie 2021, IV9356907 din 18 ianuarie 2021, IV9142579 din 22 ianuarie 2021, IV93507301 din 25 ianuarie 2021, IV9356821 din 15 ianuarie 2021, AAK6300603 din 21 ianuarie 2021, AAK6202954 din 19 ianuarie 2021, AAK5198448 din 28 ianuarie 2021, AAL0174829 din 29 ianuarie 2021, IV9358387 din 19 ianuarie 2021, IV9358252 din 15 ianuarie 2021, IV9359046 din 22 ianuarie 2021, IV928868 din 26 ianuarie 2021, IV0141070 din 04 februarie 2021, IV9358084 din 09 februarie 2021, AAL1607225 din 20 februarie 2021, IV9166095 din 19 februarie 2021, IV9166091 din 18 februarie 2021, AAJ9217245 din 09 februarie 2021, AAJ9217527 din 22 februarie 2021, AAL0186752 din 21 februarie 2022, AAL0187844 din 22 februarie 2021, AAL0185440 din 17 februarie 2021, AAL0178114 din 03 februarie 2021, AAL0176160 din 01 februarie 2021, AAL0176160 din 01 februarie 2021, AAL0188753 din 22 februarie 2021, AAK5068293 din 20 februarie 2021, AAK5068292 din 20 februarie 2021, AAL0407808 din 15 februarie 2021, IV9166038 din 09 februarie 2021, IV9311733 din 04 februarie 2021, IV8401419 din 04 februarie 2021, AAK5836282 din 02 februarie 2021, AAH1523511 din 05 februarie 2021, AAH1523716 din 15 februarie 2021, AAH1523164 din 01 februarie 2021, IV9269237 din 03 februarie 2021, AAK7531729 din 05 februarie 2021, AAK8537050 din 15 februarie 2021, AAK8536920 din 05 februarie 2021, AAK3545538 din 15 februarie 2021, AAL 1736672 din 25 februarie 2021, EAA4694864 din 03 martie 2021 și nr. IV9823827 din 05 martie 2021 ș.a.

Atrage atenția că, în timpul reparației au fost suportate de către ei și alte cheltuieli legate de serviciile de îndepărtare a deșeurilor de construcții, montaj, etc, iar costul total al reparațiilor constituind o sumă de peste 300 000,00 lei.

Menționează că, anterior reclamanta a fost notificată despre aceste cheltuieli, prin care s-a comunicat că aceasta a fost o investiție „pe bune", asigurând o colaborarea îndelungată. Dar, ținând cont de încetarea contractului de locațiune, la data de 02 ianuarie 2025 a înaintat o solicitare către reclamantă, prin care a cerut restituirea valorii îmbunătățirilor aduse încăperii închiriate. Însă, cu regret, până în prezent, Instituția Publică Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină" nu a oferit niciun răspuns la solicitarea sa, motiv pentru care sunt nevoiți să formuleze prezenta cerere de chemare în judecată reconvențională, invocând prevederile art. art. 487, 931 alin. (2), 1285 alin. (1) Cod Civil.

Exprimă că, locatorul Instituția Publică Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină" nu doar că a permis efectuarea acestei reconstrucții, dar și a ordonat acest fapt, astfel, consideră că suma de 171 606,35 lei urmează să fie restituită de către Instituția Publică Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină" în beneficiul societății cu răspundere limitată „Fors-Computer", suma este calculată doar din materialele de construcție utilizate.

Mai mult ca atât, consideră că a fost lipsit de drepturile sale inclusive de a-și recupera investițiile proprietatea sa, este nevoit să intervină cu prezenta acțiune reconvențională privind încasarea îmbunătățirilor aduse bunului închiriat.

Invocă că, Curtea europeană a drepturilor omului a explicat și nu odată că drepturile omului trebuie să fie garantate de statele membre a Consiliului Europei nu în mod teoretic și iluzoriu, dar practic și efectiv. Consideră că, interpretarea aceste obligații ține de buna credință și bunul simț al statului care a ratificat Convenția.

În drept, își întemeiază pretențiile pe prevederile art. art. 5 alin. (1), 6 – 7, 19, 26-27, 38, 59-60, 94-98, 106, 123 alin. (1), 166-167, 175 alin. (1) lit. a) și b), 177-178, 203 Cod de procedură civilă, art. art. 15 alin. (1), 16 lit. a) și e), 19 alin. (1)-(21), 487, 931 alin. (2), 1251, 1254, 1285 alin. (1) Cod civil. (f.d.149-217, Vol.I)

Poziția participanților la proces expusă în ședința de judecată.

În ședința de judecată, reprezentantul reclamantei/pârâte Instituția Publică Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină", avocatul Boubătrîn Tamara a susținut integral cererea de chemare în judecată, reiterând argumentele de fapt și de drept expuse în acțiune, obiecții și explicații scrise și a solicitat admiterea acesteia, totodată, a solicitat respingerea acțiunea reconvenționale ca fiind neîntemeiată și depusă cu omiterea termenului de prescripție.

În ședința de judecată, reprezentanții pârâtei societatea cu răspundere limitată „Fors-Computer", avocatul Babcinschi Nelly și avocatul stagiar Gurămultă Renat au pledat pentru respingerea acțiunii inițiale, ca fiind neîntemeiată, și admiterea acțiunii reconvenționale, reiterând argumentele de fapt și de drept expuse în referință, acțiunea reconvențională și explicații scrise.

Chestiuni de procedură.

Potrivit fișei de repartizare, la data de 28 iulie 2023, cererea de chemare în judecată înaintă de Instituția Publică Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină" împotriva

societății cu răspundere limitată „Fors-Computer” cu privire la încasarea datoriei, penalității, precum și compensarea cheltuielilor de judecată, a fost repartizată în mod automat-aleatoriu prin intermediul Programului Integrat de Gestionare a Dosarelor spre examinare în procedura judecătorului Roman Pascari. (f.d.1, Vol. I).

La data de 27 septembrie 2023 reprezentantul pârâtei societatea cu răspundere limitată „Fors-Computer”, directorul Iasiko Igor a depus prin intermediul cancelariei Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) și înregistrată sub nr. 05-3/1-26559 referință pe marginea cererii de chemare în judecată înaintată de Instituția Publică Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină”, prin care a explicat că susține parțial acțiunea, recunoscând pretenția cu privire la restanța de plată conform contractului nr. 9 din 01 ianuarie 2022 în mărime de 1 406,54 lei și penalitatea în partea în care rezultă din restanța datoriei, în mărime de 506,35 lei, în rest consideră cererea de chemare în judecată ca neîntemeiată și pasibilă respingerii. (f.d.64, Vol. I)

La data de 19 octombrie 2023 Instituția Publică Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină” a depus prin intermediul cancelariei Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) și înregistrat sub nr. 05-3/3-42212 obiecții asupra referinței prin care a solicitat încasarea din contul pârâtei, societatea cu răspundere limitată „Fors-Computer” în beneficiul instituției a sumelor de 32 143,63 lei - cu titlu de datorie pentru plata chiriei și a serviciilor comunale, 11 571,71 lei - cu titlu de penalitate, deoarece, potrivit pct. 2.4, inclusiv pct. 5.2 din contract, în caz de neachitare a plăților în termenele stabilite, locatorul este în drept să aplice penalități în mărime de 0,2% din suma plății neachitate pentru fiecare zi de întârziere, precum și a sumei de 92 344,40 lei – cu titlu de plată a chiriei și serviciilor comunale pentru perioada întârzierii restituirii bunului închiriat, pe perioada 01 ianuarie 2023 - 31 martie 2023, deoarece, doar la data de 11 aprilie 2023, pârâta s-a evacuat din încăperile folosite abuziv, în temeiul prevederilor art. 128 Cod civil. (f.d.88-91, Vol. I)

Prin încheierea vicepreședintelui interimar al Judecătoriei Chișinău (sediul Centru), Serghei Dimitriu din 30 septembrie 2024, s-a dispus redistribuirea automat-aleatoriu, prin intermediul Programului Integrat de Gestionare a Dosarelor, a cauzei civile nr. 2c-1951/2023 la cererea de chemare în judecată depusă de Instituția Publică Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină” împotriva societății cu răspundere limitată „Fors-Computer” cu privire la încasarea datoriei, penalității, precum și compensarea cheltuielilor de judecată, *unui alt judecător specializat în materie civilă, pentru examinare*, ținând cont că, prin Hotărârea Consiliului Superior al Magistraturii nr. 491/31 din 12 septembrie 2024, a fost acceptat transferul temporar în funcție de judecător la Curtea de Apel Chișinău în privința judecătorul Roman Pascari. (f.d.133, Vol. I)

Potrivit fișei de repartizare repetată a dosarului, cauza civilă nominalizată *supra* la data de 09 octombrie 2024 a fost repartizată repetat automat-aleatoriu prin intermediul Programului Integrat de Gestionare a Dosarelor, spre examinare în procedura judecătorului Judecătoriei Chișinău (sediul Centru), Dan Sîrbu. (f.d.134, Vol. I)

Prin încheierea judecătorului Judecătoriei Chișinău (sediul Centru), Dan Sîrbu din 10 octombrie 2024, s-a acceptat spre examinare, în procedură contencioasă, cererea de

chemare în judecată înaintată de Instituția Publică Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină” împotriva societății cu răspundere limitată „Fors-Computer” cu privire la încasarea datoriei, penalității, precum și compensarea cheltuielilor de judecată și s-a stabilit ședința de judecată. (f.d.135-136, Vol. I)

În cadrul ședinței de judecată din 04 martie 2025 reprezentantul societății cu răspundere limitată „Fors-Computer”, avocat stagiar Gurămultă Renat a înaintat acțiune reconvențională prin care a solicitat încasarea din contul Instituției Publice Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină” a sumei de 171 606,35 lei, ce constituie valoarea îmbunătățirii încăperii închiriate în temeiul contractului de locuțiune nr. 9 din 01 ianuarie 2020, precum și compensarea cheltuielilor de judecată. (f.d.149-159, Vol. I)

Prin încheierea protocolară din 04 martie 2025, instanța de judecată a admis în procedură acțiunea reconvențională înaintată de reprezentantul pârâtei/reclamantei societății cu răspundere limitată „Fors-Computer”, avocat stagiar Gurămultă Renat. (f.d.218-219, Vol. I)

În cadrul ședinței de judecată din 13 mai 2025 reprezentantul Instituției Publică Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină”, avocatul Boubătrîn Tamara a depus referință la acțiunea reconvențională, prin care a invocat că toate facturile fiscale sunt eliberate în anul 2021, astfel acțiunea reconvențională fiind înaintată cu expirarea termenului de prescripție pentru înaintarea litigiilor în instanța de judecată. (f.d.220, Vol. I)

Aprecierea instanței de judecată.

Audiind explicațiile participanții la proces, studiind materialele dosarului și înscrisurile probatorii administrate, verificând temeinicia argumentelor expuse în cererea de chemare în judecată, precum și în acțiunea reconvențională, referință și obiecții la referință, instanța de judecată conchide că cererea de chemare în judecată înaintată de Instituția Publică Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină” este neîntemeiată și urmează a fi respinsă, iar acțiunea reconvențională înaintată de societatea cu răspundere limitată „Fors-Computer” urmează a fi respinsă ca depusă cu omiterea termenului de prescripție, pentru considerentele ce urmează.

În conformitate cu prevederile art. 5 alin. (1) Cod de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanța judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime.

Totodată, conform art. 12 Cod de procedură civilă, instanța judecătorească soluționează cauzele civile în temeiul Constituției Republicii Moldova, al tratatelor internaționale la care Republica Moldova este parte, al hotărârilor şi deciziilor Curții Europene a Drepturilor Omului, al hotărârilor Curții Constituționale, al legilor organice şi ordinare, al hotărârilor Parlamentului, al decretelor Președintelui Republicii Moldova, al hotărârilor și ordonanțelor Guvernului, al actelor normative ale ministerelor, ale altor autorități administrative centrale şi ale autorităților administrației publice locale. În cazurile prevăzute de lege, instanța aplică uzanțele dacă acestea nu contravin ordinii publice şi bunelor moravuri.

Instanța de judecată reține faptul că, un aspect important constituie probele administrate de părți, astfel, obiect al probațiunii reprezintă ansamblul circumstanțelor de fapt pe care se întemeiază pretențiile și obiecțiile părților, precum și alte circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei.

Prin urmare, se reține prevederile art. 117 alin. (1) Cod de procedură civilă, care stipulează că, probe în cauze civile sânt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile şi obiecțiile pârților, precum şi altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei.

Conform prevederilor art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Potrivit dispozițiilor art. 130 alin. (1) - (4) Cod de procedură civilă, 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. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficientă pentru soluționarea cauzei. Ca rezultat al aprecierii probelor, instanța judecătorească este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe și respingerea altor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele.

Conform art. 239 Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță şi pe probele cercetate în ședință de judecată.

În temeiul art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importantă pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii şi admisibilitatea acțiunii.

Din interpretarea art. 6 din Convenția europeană a Drepturilor Omului, pronunțarea de către instanțele judecătorești a unor hotărâri motivate constituie una dintre garanțiile dreptului fundamental la un proces echitabil şi acesta presupune obligațiunea instanței judecătorești de a se expune în hotărârile contestate asupra tuturor cerințelor acțiunii, precum şi argumentelor invocate de către părți întru, respectiv, admiterea sau respingerea acestora (*cauza Garcia Ruiz vs Spania, Hotărâre din 21 ianuarie 1999, § 26*).

În conformitate cu art. 8 alin. (1) Cod Civil, precum și art.art.9 alin.(1) Cod Civil, drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sânt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile generale și de la sensul legislației civile, iar potrivit alin. (2) lit. a) al acelorași articole, prevede că, drepturile și obligațiile civile apar din contracte și din alte acte juridice.

Cu referire la cererea de chemare în judecată înaintată de Instituția Publică Centrul de Cultură şi Artă „Ginta Latină”.

La examinarea cererii de chemare în judecată s-a constatat că, la data de 28 iulie 2023 reclamanta Instituția Publică Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină” a adresat instanței de judecată o cerere de chemare în judecată formulată împotriva societății cu răspundere limitată „Fors-Computer” cu privire la încasarea datoriei pentru plata chiriei și a serviciilor comunale, aferent locațiunii încăperilor conform contractului nr. 9 din 01 ianuarie 2022 în mărime de 32 143,63 lei, penalității pentru perioada 01 ianuarie 2023 – 30 iunie 2023, în mărime de 11 571,71 lei și plata chiriei și serviciilor comunale pentru perioada întârzierii restituirii bunului închiriat pe perioada 01 ianuarie 2023 – 31 martie 2023 în mărime de 92 344,40 lei, precum și compensarea cheltuielilor de judecată aferente cazului. (f.d.3-5, Vol. I)

La caz, instanța de judecată constată că, la data de 01 ianuarie 2020, între Instituția Publică Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină”, în calitate de „Locator” și societatea cu răspundere limitată „Fors-Computer”, în calitate de „Locatar” a fost încheiat un contract de locațiune nr. 9 din 2020, în temeiul căruia locatorul a transmis în locațiune temporară, contra plată, a încăperii - spațiul auxiliar (depozit, WC, colidor) 42.1 m.p., etaj 1; atelier de deservire și reparația tehnicii de calcul, încăpere supraterană 53.75 m.p., etaj 1; oficiu, încăpere supraterană 87.35 m.p., etaj 2, situate în mun. Chișinău, str. Sfatul Țării, nr. 18. (f.d.105-108, Vol. I)

Punctul 3.1. al contractului nominalizat statuează că, locatorul își asumă obligația să transmită locatarului, bunul imobil cu întocmirea Actului de predare-primire (anexa nr. 1), care este parte integrantă a contractului.

Astfel, conform Actului de primire-predare a încăperilor în chirie din 01 ianuarie 2020, Instituția Publică Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină” a transmis societății cu răspundere limitată „Fors-Computer”, iar ultimul a primit, încăperea cu spațiul închiriat, conform pct. 1.1. al contractului de locațiune nr. 9 din 01 ianuarie 2020, cu număr cadastral 0100520.143.01, valoarea inițială de bilanț 70 331,00 lei, amortizarea 37 784,00 lei și valoarea rămasă de 32 547,10 lei, în stare tehnică a încăperilor transmise satisfăcătoare. (f.d. 110, Vol. I)

Potrivit pct. 1.2. al contractului nominalizat *supra*, termenul de locațiune fiind stabilit de la 01 ianuarie 2020 până la 31 decembrie 2020. Cu prelungirea termenului contractului doar prin acordul ambelor părți contractante.

Prin urmare, la data de 01 ianuarie 2021 între părți a fost încheiat un alt contract de locațiune nr. 9, însă obiectul contractului constituind transmiterea în folosință temporară, contra plată, a încăperii (mai mici) - spațiul auxiliar (depozit, WC,) 16.97 m.p., etaj 1; atelier de deservire și reparația tehnicii de calcul, încăpere supraterană 57.1 m.p., etaj 1; oficiu, încăpere supraterană 92,3 m.p., etaj 2, situate în mun. Chișinău, str. Sfatul Țării, nr. 18. Termenul de locațiune fiind stabilit de la 01 ianuarie 2021 până la 31 decembrie 2021. (f.d.111-113, Vol. I)

Faptul transmiterii și primirii a spațiului din str. Sfatul Țării, nr. 18, mun. Chișinău, este reflectat în Actul de primire-predare a încăperilor în chirie din 01 ianuarie 2021. (f.d. 115, Vol. I)

Ulterior, părțile la data de 01 ianuarie 2022 au încheiat contractul de locațiune nr. 9, obiectul contractului fiind identic cu cel din 01 ianuarie 2021, însă termenul de locațiune a fost stabilit pentru perioada 01 ianuarie 2022 până la 31 decembrie 2022. Cu prelungirea termenului contractului doar prin acordul ambilor părți contractante. Acest fapt este reflectat și în Actul de primire-predare a încăperilor în chirie din 01 ianuarie 2022. (f.d. 7-12, Vol. I)

Instanța de judecată reține că, în exemplarul contractului de locațiune din 01 ianuarie 2022 prezentat de reclamanta Instituția Publică Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină" poartă o mențiune, scris de mână cu numărul „31", numărul acesta este menționat și de către reprezentantul ultimului, avocatul Boubătrîn Tamara în cadrul ședinței de judecată, însă actul de primire-predare din 01 ianuarie 2022, precum și actele de verificare și toate actele părților se referă la contractul nr. 9 din 01 ianuarie 2022.

Potrivit pct. 2.1. al contractului de locațiune nr. 9 din 01 ianuarie 2022 rezultă că, plata anuală a chiriei a fost stabilită în mărime de 213 430,93 lei, pentru 1 m.p. 1 282,87 lei/an, conform calculului care este parte integrantă a contractului de locațiune. Plata chiriei se achită de către locatar lunar în avans, până la data de 10 a lunii curente.

Iar, pct. 2.3. al aceluiași contract stabilește că, plata pentru serviciile comunale, energia electrică, energia termică etc. se va achita de locatar lunar în conformitate cu indicii contoarelor, notelor de calcul și calculele prezentate de către locator în termenii stabiliți. Plățile menționate nu se includ în plata de chirie și se achită separat, în timp de 5 zile din momentul prezentării conturilor respective de plată.

Instanța de judecată, remarca faptul că raporturile juridice între părți au apărut în temeiul contractului de locațiune nr.9 din 01 ianuarie 2020 și prelungit, prin contractele de locațiune cu același număr din 01 ianuarie 2021, și respectiv din 01 ianuarie 2022. Respectiv, în speță sunt aplicabile prevederile Codului civil în redacția din 01 martie 2019, în vigoare la momentul apariției raportului obligațional între părți.

Articolul 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale prevede: „Orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional."

În conformitate cu prevederile art. 10 alin. (1) Cod 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 până la proba contrară.

Articolul 992 alin. (1) Cod civil stipulează că, contractul este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

Conform prevederilor art. 858 alin. (1) – (2) Cod civil, temeiul executării rezidă în existenţa unei obligații. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

Reglementări similare fiind prescrise şi în dispozițiile art.774 alin. (1), 775 alin. (1) și art. 776 Cod civil, stipulând că, în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face. Debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei. Obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

În temeiul prevederilor art. 1251 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.

Reieșind din cele constatate instanța de judecată ajunge la concluzia că între părțile litigante s-a stabilit un raport juridic obligațional sinalagmatic, în baza contractului de locațiune în care fiecare dintre părți s-a obligat reciproc, astfel încât obligația fiecăreia din ele să fie corelativă obligației celeilalte, ceea ce face aplicabilă speței legislația care reglementează tipul respectiv de contract civil.

Neexecutarea obligațiilor contractuale sau executarea lor necorespunzătoare angajează răspunderea contractuală, ceea ce se va detalia în cele ce urmează prin aplicarea prevederilor legii asupra circumstanțelor de fapt.

Prin urmare, conform calculul plății lunare pentru chirie al spațiului, parte integrantă a contractului rezultă că, suprafața totală închiriată de societatea cu răspundere limitată „Fors-Computer” este de 166,37 m.p., plata anuală fiind de 213 430,93 lei, iar plata lunară pentru chirie constituind suma de 17 785,92 lei. (f.d.11, Vol. I)

Punctul. 2.4. din contractul de locațiune nr. 9 din 01 ianuarie 2022 prevede că, în cazul neachitării plăților în termenele stabilite de prezentul contract locatorul își rezervă dreptul să aplice penalități în mărime de 0,2% din suma plății neachitate pentru fiecare zi de întârziere, iar pct. 5.2 stipulează că, în caz de neachitare la timp a chiriei stipulate în contract se v-a încasa penalitate în valoare de 0,2 % din suma care urma a fi achitată pentru fiecare zi de întârziere.

Potrivit pct. 4.1 lit. d) din contractul menționat, locatorul s-a obligat să prezinte locatarului trimestrial actul de verificare a părților, iar potrivit pct. 4.2 lit. n), locatarul s-a obligat să predea locatorului bunul imobil, cu toate îmbunătățirile aduse, fără răscumpărarea lor, atât în cazul rezoluțiunii prezentului contract cât și la încetarea de drept a acestuia.

Conform pct. 5.4 al aceluiași contract, în cazul în care locatarul creează o restanță față de locator timp de 1 (unu) lună, locatorul este în drept să sisteze accesul locatarului la bunul închiriat și să rezilieze contractul unilateral cu avizarea scrisă a locatarului. (f.d.7-10, Vol. I).

Din actul de verificare a decontărilor pentru perioada 01 ianuarie 2021 – 31 decembrie 2021, întocmit de reclamanta Instituția Publică Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină”, rezultă că soldul la 01 ianuarie 2021 constituia 45 618,61 lei, la 26 octombrie 2021 a fost înregistrată factura EAA007388387 cu descrierea „Penalitate din

arenda” în sumă de 30 592,26 lei și că soldul la 31 decembrie 2021 constituia 30 737,09 lei. Actul este semnat olograf doar de directorul și contabilul-șef ai reclamantei, rubricile destinate semnăturilor reprezentanților societății cu răspundere limitată „Fors-Computer” fiind necompletate. Totodată, pe act există o mențiune olografă privind primirea unei copii la 21 februarie 2022, fără indicarea persoanei și a calității acesteia. (f.d.102-103, Vol. I)

Prin somația nr. 24 din 21 februarie 2022, reclamanta Instituția Publică Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină” a comunicat pârâtei societății cu răspundere limitată „Fors-Computer” că are o datorie formată în mărime de 30 737,09 lei. (f.d. 104, Vol.I).

Potrivit actului de verificare a decontărilor pentru perioada 01 ianuarie 2022 – 31 decembrie 2022, întocmit de reclamanta Instituția Publică Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină”, reflectă soldul la 01 ianuarie 2022 de 30 737,09 lei, facturi în sumă totală de 309 441,88 lei, încasări de 308 035,34 lei, iar soldul la 31 decembrie 2022 fiind de 32 143,63 lei. La fel, acest act fiind semnat doar de reprezentanții reclamantei Instituției Publice Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină”. (f.d. 71-72)

Prima factură din anul 2022, nr. EAA008384218 din 03 ianuarie 2022, în sumă de 25 326,52 lei, ceea ce cuprinde arenda încăperii pentru luna ianuarie 2022, în mărime de 16 638,06 lei, energie electrică pentru luna decembrie 2021, în mărime de 3 082,30 lei, canalizare, salubrizare pentru luna decembrie 2021, în mărime de 93,57 și energie termică pentru luna decembrie 2021, în mărime de 5 512,59 lei (f.d.36), însă potrivit explicațiilor avocatului Boubătrîn Tamara, partea aferentă serviciilor comunale din această factură constituie 8 688,46 lei. (f.d. 238, Vol. I)

Totodată, în suma facturată sunt incluse factura din 5 iulie 2022 pentru „prestări servicii culturale” (1.000,00 lei) și factura din 12 mai 2022 pentru „arenda încăperii – recalcul 01 mai 2022” (5.739,30 lei). (f.d.71-72, Vol. I)

Prin procesul-verbal al ședinței Consiliului de administrație al Instituției Publice Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină” nr. 11 din 06 decembrie 2022, s-a decis a solicita administrația reclamantei încetarea contractului de locațiune din 01 ianuarie 2022 cu societatea cu răspundere limitată „Fors-Computer” în legătură cu expirarea termenului de acțiune de la data de 31 decembrie 2022. La fel, în procesul-verbal s-a consemnat, între altele, că locatarul contestă și penalitățile calculate de instituție pe care le consideră neîntemeiate. (f.d.14-15, Vol. I)

Prin notificarea nr. 149 din 01 decembrie 2022, reclamanta a informat pârâta despre încetarea contractului de locațiune nr. 9 din 01 ianuarie 2022, la 31 decembrie 2022, în legătură cu expirarea termenului. (f.d.13, Vol. I).

Prin notificarea nr. 05 din 12 ianuarie 2023, reclamanta a solicitat pârâtei eliberarea spațiului „în termen limită de până la 31.01.2023, precizând: „Luând în considerație necesitatea companiei societatea cu răspundere limitată „Fors-Computer” legată de identificare altui spațiu și efectuarea activităților de transferare a bunurilor, Instituției Publice Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină nu va încasa plăți suplimentare pentru perioada acordată, cu condiția că în cadrul acestui interval nu vor fi desfășurate activități comerciale”. (f.d. 16, Vol. I).

Prin scrisoarea nr. 31.1-01/23 din 31 ianuarie 2023, redactată în limba rusă și înregistrată de Instituția Publică Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină” sub nr. 13 la aceeași dată, pârâta a comunicat că decizia de neprelungire a contractului a fost neașteptată, că termenul acordat pentru identificarea, amenajarea și mutarea într-un alt spațiu este nerealist, că se află în proces de încheiere a unui contract de locațiune și de efectuare a reparațiilor în noul spațiu, care urmează a fi finalizate până la 10 martie 2023, și că nu pot elibera spațiul ocupat până la termenul indicat. (f.d. 13, Vol.I).

Prin notificarea nr. 27 din 03 februarie 2023, reclamanta a comunicat pârâtei că solicitarea din 31 ianuarie 2023 poate fi acceptată cu condiția achitării de către societatea cu răspundere limitată „Fors-Computer” a datoriilor înregistrate față de Instituția Publică Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină”, potrivit actului anexat, precum și a cheltuielilor aferente pentru perioada solicitată, și că, luând în considerație perioada prelungită de ocupare a încăperilor destinate restituirii, sunt în imposibilitate de a-i permite utilizarea necondiționată a bunurilor instituției și revocă scrisoarea nr. 05 din 12 ianuarie 2023. (f.d.18-verso)

Astfel, notificarea a fost expediată prin intermediul oficiului poștal și recepționat de reprezentantul societății cu răspundere limitată „Fors-Computer” la 06 februarie 2023, cea ce se reflectă prin avizul de recepție seria și nr. DS8001263580AR. (f.d.22, Vol. I)

Actul anexat, pentru perioada 01 ianuarie 2023 – 03 februarie 2023, reflectă soldul inițial de 32 143,63 lei și factura din 02 februarie 2023 pentru serviciile comunale din ianuarie 2023, în mărime de 15 177,39 lei, iar în total suma de 47 321,02 lei. (f.d.13,Vol. I)

Prin actul de constatare privind ocuparea neautorizată a încăperilor gestionate de către Instituția Publică Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină” nr. 1 din 10 martie 2023, întocmit de o comisie formată din angajații reclamantei, fără participarea reprezentanților pârâtei, s-a constatat că, după încetarea raporturilor contractuale, locatarul nu a restituit bunul închiriat și îl folosește neautorizat, fiind recomandat să fie deconectate spațiile deținut fraudulos de către societatea cu răspundere limitată „Fors-Computer” de la rețelele de energie electrică, termică și alte utilități, precum și faptul înaintării acțiune în instanța de judecată privind evacuarea forțată și încasarea plăților datorate. (f.d.24-24a).

Prin avizul nr. 69 din 15 martie 2023, reclamanta a informat pârâta despre deconectarea spațiilor de la rețeaua de energie electrică, termică și alte utilități, începând cu 17 martie 2023, orele 09:00 și despre intenția de a înainta acțiune de evacuare forțată. (f.d. 100, Vol. I)).

Careva acțiune de evacuare din partea reclamantei nu a fost înaintată.

Conform somației nr. 70 din 15 martie 2023, reclamanta a pretins de la pârâtă datoria de 32 143,63 lei la data de 31 decembrie 2022 și plata chiriei și a serviciilor comunale pentru lunile ianuarie – februarie 2023, considerată perioadă de întârziere, în sumă de 66 025,22 lei, în total 98 168,85 lei. (f.d. 30,Vol. I).

Prin actul de constatare nr. 2 din 11 aprilie 2023, întocmit în aceleași condiții, s-a constatat că la data întocmirii actului pârâta s-a evacuat din încăperile folosite abuziv, iar

reprezentanții acesteia au refuzat semnarea procesului-verbal de predare. (f.d. 25-26, Vol.I).

Instanța de judecată reține aspectul că, actul nu indică data la care pârâta a eliberat efectiv încăperile din str. Sfatul Țării, nr. 18, mun. Chișinău.

Pentru perioada ianuarie – martie 2023, reclamanta a emis facturile pentru chiria lunilor ianuarie, februarie și martie 2023 câte 17 785,92 lei, iar pentru serviciile comunale 15 177,39 lei – februarie 2023, 15 275,99 lei – martie 2023, totodată, fiind inclusă pentru luna aprilie suma de 26 139,18 lei, în total de 92 344,40 lei, indică un sold total de 124 488,03 lei, ceea ce a fost reflectat în actul de verificare pentru anul 2023, întocmit și semnat doar de reclamantă și contabilul acesteia.

Mai mul ca atât, aceeași sumă a fost pretinsă prin somația nr. 100 din 10 mai 2023, expediată pârâtei prin poșta electronică la 12 mai 2023. (f.d. 27, Vol. I).

Instanța examinează pretențiile în limitele stabilite de art. 240 alin. (3) din Codul de procedură civilă. Pretenția de 32 143,63 lei a fost formulată ca datorie pentru chirie și servicii comunale aferent locațiunii încăperilor conform contractului nr. 9 din 01 ianuarie 2022.

Prin urmare, obligațiile pârâtei născute din contractele anterioare, din 2020 și 2021, inclusiv penalitatea înregistrată în anul 2021, nu constituie obiect al cererii de chemare în judecată și nu sunt examinate de instanță ca pretenții autonome, ele sunt analizate doar în măsura în care reclamanta le-a inclus în calculul sumei pretinse.

Nu exced obiectului cauzei, dar nici nu sunt relevante pentru soluție, argumentele reclamantei privind motivele refuzului de a reîncheia contractul pentru anul 2023 (constatările Inspecției Financiare, conduita locatarului în anii anteriori prin neachitare la timp a serviciilor), întrucât încetarea contractului la 31 decembrie 2022 nu este contestat de părți.

Instanța de judecată notează că, raporturile dintre părți sunt raporturi de locațiune, în sensul art. 1251 Cod civil, iar în virtutea art. 774 alin. (1) și art. 858 Cod civil, locatarul este ținut să plătească chiria și serviciile comunale în modul și la termenele convenite. Potrivit art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, reclamanta trebuie să dovedească existența obligațiilor născute din contractul de locațiune din 01 ianuarie 2022, cuantumul acestora și faptul neexecutării lor în mărimea pretinsă.

Este de reținut că, singura probă a cuantumului datoriei este actul de verificare pentru anul 2022, întocmit și semnat unilateral de reclamantă este actul de verificare a decontărilor pentru perioada 1 ianuarie 2022 – 31 decembrie 2022. Reclamanta însăși a explicat că suma de 32 143,63 lei rezultă din adunarea soldului de 30 737,09 lei existent la 01 ianuarie 2022 cu serviciile facturate în anul 2022 (309 441,88 lei) și scăderea plăților efectuate în anul 2022 (308 035,34 lei. Prin urmare, 30 737,09 lei din suma pretinsă reprezintă soldul preluat din perioada contractului din 01 ianuarie 2021, iar doar diferența de 1 406,54 lei rezultă din compararea facturilor și plăților anului 2022.

Potrivit actului de verificare pentru anul 2021, soldul de 30 737,09 lei s-a format, în proporție de 30 592,26 lei, din factura din 26 octombrie 2021 cu descrierea „Penalitate din arenda” (f.d. 102, Vol. I). Astfel, partea preponderentă a sumei calificate de

reclamantă drept „*datorie pentru plata chiriei și a serviciilor comunale*” în temeiul contractului din 2022 nu este nici chirie, nici plată pentru servicii comunale, ci o penalitate calculată pentru perioada contractului anterior. Penalitatea este o obligație accesorie, cu natură juridică distinctă de obligația de plată a chiriei (art. 947 alin. (1) din Codul civil), și nu poate dobândi natura de chirie prin simpla reportare contabilă a soldurilor de la un an la altul.

Mai mult ca atât, la materialele cauzei nu se regăsește careva înscrisuri care să demonstreze că partea pârâtă a fost somată despre acest fapt.

Totodată, reclamanta nu a prezentat calculul penalității de 30 592,26 lei (sume asupra cărora a fost calculată, perioadele de întârziere, rata aplicată), nici dovada acceptării acesteia de către locatar. Actele de verificare pentru anii 2021 și 2022 nu sunt semnate de pârâtă, iar procesul-verbal al Consiliului de administrație al reclamantei din 06 decembrie 2022 consemnează că locatarul contestă penalitățile calculate de instituție (f.d.14-15, Vol. I). În aceste condiții, existența și cuantumul penalității din anul 2021 nu sunt dovedite.

Instanța de judecată a reținut argumentul reclamantei că, prin ordinele de plată nr. 87 din 03 martie 2022 și nr. 107 din 15 martie 2022 (f.d.73-74, Vol. I), pârâta a indicat ca destinație a plății de 25 737,00 lei actul de verificare a decontărilor pentru perioada 01 ianuarie 2022 până la 31 decembrie 2022 f.d.71, Vol. I). Aceste plăți au fost efectuate după somația nr. 24 din 21 februarie 2022, care prezenta întreaga sumă de 30 737,09 lei drept „datorie”, fără a arăta în textul său că aceasta este formată, în principal, dintr-o penalitate. Indicarea actului de verificare în ordinele de plată nu suplinește lipsa probelor privind temeiul și cuantumul penalității și nu transformă penalitatea în chirie datorată în baza contractului de locațiune din 01 ianuarie 2022.

Pe de altă parte, mecanismul utilizat de reclamantă, de a imputa plățile anului 2022 mai întâi asupra soldului anului 2021 și de a pretinde apoi restul ca chirie și servicii comunale pentru anul 2022, conduce în fapt la încasarea, sub o altă denumire, a unei penalități nedovedite. Prin urmare, instanța de judecată nu poate valida un asemenea calcul.

Instanța de judecată a examinat declarația administratorului societății cu răspundere limitată „Fors-Computer” din referința din 27 septembrie 2023, prin care acesta a recunoscut acțiunea în partea sumei de 1 406,54 lei și a penalității de 506,35 lei (f.d.64, Vol. I). Această declarație nu a fost menținută de pârâtă în dezbaterile judiciare, reprezentanții acesteia au solicitat respingerea integrală a acțiunii, susținând că obligația de plată a locațiunii a fost executată (f.d.f.d.16-21, Vol. II), iar recunoașterea nu a fost primită de instanță în condițiile art. 60 și 212 din Codul de procedură civilă. Prin urmare, declarația nu are efectul unui act de dispoziție și se apreciază, în condițiile art. 130 din Codul de procedură civilă, împreună cu celelalte probe.

La fel, apreciată astfel, declarația nu confirmă existența unei datorii în temeiul contractului din 2022. Diferența de 1 406,54 lei a fost obținută prin compararea totalului facturilor emise în anul 2022 cu totalul plăților din același an. Însă, totalul facturilor include și serviciile comunale pentru luna decembrie 2021, în sumă de 8 688,46 lei,

facturate la 03 ianuarie 2022, care țin de executarea contractului din 01 ianuarie 2021 și exced obiectului cererii. Excluzând această sumă, facturile emise pentru executarea contractului din 01 ianuarie 2022 constituie 300 753,42 lei, în timp ce plățile efectuate de pârâtă în anul 2022 constituie 308 035,34 lei.

Instanța de judecată statuează că, reclamanta, căreia îi revine sarcina probei, nu a demonstrat că soldul la care se raportează mențiunea din ordinele de plată din martie 2022 reprezintă altceva decât, penalitatea contestată din anul 2021. Totodată, reclamanta nu și-a modificat pretenția în raport cu suma recunoscută, ci a menținut integral suma de 32 143,63 lei, întemeiată pe calculul respins mai sus.

Totodată, instanța de judecată reține că de către partea pârâtă a fost prezentate probe prin ordine de plată, prin care se adeverește că societatea cu răspundere limitată „Fors-Computer" pe parcursul anului 2022 a efectuat achitări în temeiul contractului de locațiune nr. 9 din 01 ianuarie 2022.

În consecință, instanța de judecată constată că reclamanta nu a dovedit existența unei datorii a pârâtei pentru plata chiriei și a serviciilor comunale în temeiul contractului de locațiune nr. 9 din 01 ianuarie 2022, în mărime de 32 143,63 lei, astfel încât această pretenție urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

În ceea ce privește pretenția privind încasarea penalității de 11 571,71 lei este accesorie pretenției privind datoria de 32 143,63 lei, fiind calculată asupra acestei sume pentru perioada 01 ianuarie 2023 – 30 iunie 2023 (f.d.3-verso, Vol. I). Întrucât reclamanta nu a dovedit existența datoriei principale prin înscrisuri concludente și pertinente cauzei, la fel, nu există temei nici pentru încasarea penalității.

Astfel, din aceste considerente, pretenția cu privire la încasarea penalității în mărime de 11 571,71 lei, urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

Pretenția privind încasarea sumei de 92 344,40 lei pentru perioada 01 ianuarie 2023 – 31 martie 2023.

Articolul 1286 din Codul civil acordă locatorului dreptul la plata chiriei pentru toată durata întârzierii în restituirea bunului după încetarea raporturilor contractuale, iar repararea prejudiciului poate fi cerută doar în partea neacoperită de chirie și în condițiile dovedirii acestuia.

Prin urmare, pentru admiterea pretenției, reclamanta trebuia să dovedească: (a) încetarea raporturilor contractuale; (b) întârzierea locatarului în restituirea bunului și durata acesteia; (c) în privința serviciilor comunale – existența și întinderea prejudiciului.

La caz, primul element nu este contestat, contractul de locațiune nr. 9 din 01 ianuarie 2022, a încetat la data de 31 decembrie 2022, fapt indicat însuși în pct. 1.2. al contractului, cât și informată partea pârâtă prin notificarea nr. 149 din 01 decembrie 2022. (f.d.7-10; 13, Vol. I).

Mai mult ca atât, prin notificarea nr. 05 din 12 ianuarie 2023, reclamanta a acordat pârâtei termen pentru eliberarea spațiului până la 31 ianuarie 2023 <u>și a declarat expres că nu va încasa plăți suplimentare pentru perioada acordată</u> (f.d.16, Vol. I). Perioada pentru care locatorul a acordat termen de eliberare nu constituie întârziere în restituirea bunului,

în sensul art. 1286 din Codul civil, iar declarația expresă de a nu încasa plăți exclude dreptul la chirie pentru această perioadă.

Instanța de judecată concluzionează că, condiția stabilită în notificare nr. 05 din 12 ianuarie 2023 – „nedesfășurarea activității comerciale” – a fost invocată de reclamantă ca fiind încălcată, însă reclamanta nu a prezentat nicio probă că în luna ianuarie 2023 pârâta a desfășurat activitate comercială în încăperi.

Totodată, revocarea scrisorii nr. 05 din 12 ianuarie 2023 prin notificarea nr. 27 din 03 februarie 2023 nu poate produce efecte asupra perioadei deja scurse. Revocarea a fost comunicată după expirarea termenului de grație, iar pârâta s-a bazat în mod rezonabil pe declarația locatorului în cursul lunii ianuarie 2023.

Mai mult ca atât, a pretinde plata pentru această lună, după ce s-a declarat expres că nu va fi percepută, înseamnă a acționa în contradicție cu declarațiile anterioare, contrar art. 11 alin. (2) din Codul civil. Prin urmare, pretenția privind chiria și serviciile comunale pentru luna ianuarie 2023, este neîntemeiată și urmează a fi respinsă.

Cu referire la acțiunea reconvențională înaintată de societatea cu răspundere limitată „Fors-Computer”.

Prin acțiunea reconvențională, societatea cu răspundere limitată „Fors-Computer”, în calitate de fost locatar, solicită compensarea valorii îmbunătățirilor aduse încăperii închiriate în temeiul contractului de locațiune nr. 9 din 01 ianuarie 2022, în mărime de 171 606,35 lei, invocând art. 1285 alin. (1) Cod civil. Anexând ca probă facturile fiscale seria și nr. IB 179977 din 29 ianuarie 2021, AAH1522568 din 20 ianuarie 2021, AAH1522984 din 27 ianuarie 2021, AAK3545530 din 26 ianuarie 2021, EAA4259041 și IV9097754 din 28 ianuarie 2021, IV9356824 din 15 ianuarie 2021, IV9357415 din 23 ianuarie 2021, IV9356907 din 18 ianuarie 2021, IV9142579 din 22 ianuarie 2021, IV93507301 din 25 ianuarie 2021, IV9356821 din 15 ianuarie 2021, AAK6300603 din 21 ianuarie 2021, AAK6202954 din 19 ianuarie 2021, AAK5198448 din 28 ianuarie 2021, AAL0174829 din 29 ianuarie 2021, IV9358387 din 19 ianuarie 2021, IV9358252 din 15 ianuarie 2021, IV9359046 din 22 ianuarie 2021, IV928868 din 26 ianuarie 2021, IV0141070 din 04 februarie 2021, IV9358084 din 09 februarie 2021, AAL1607225 din 20 februarie 2021, IV9166095 din 19 februarie 2021, IV9166091 din 18 februarie 2021, AAJ9217245 din 09 februarie 2021, AAJ9217527 din 22 februarie 2021, AAL0186752 din 21 februarie 2022, AAL0187844 din 22 februarie 2021, AAL0185440 din 17 februarie 2021, AAL0178114 din 03 februarie 2021, AAL0176160 din 01 februarie 2021, AAL0176160 din 01 februarie 2021, AAL0188753 din 22 februarie 2021, AAK5068293 din 20 februarie 2021, AAK5068292 din 20 februarie 2021, AAL0407808 din 15 februarie 2021, IV9166038 din 09 februarie 2021, IV9311733 din 04 februarie 2021, IV8401419 din 04 februarie 2021, AAK5836282 din 02 februarie 2021, AAH1523511 din 05 februarie 2021, AAH1523716 din 15 februarie 2021, AAH1523164 din 01 februarie 2021, IV9269237 din 03 februarie 2021, AAK7531729 din 05 februarie 2021, AAK8537050 din 15 februarie 2021, AAK8536920 din 05 februarie 2021, AAK3545538 din 15 februarie 2021, AAL 1736672 din 25 februarie 2021, EAA4694864 din 03 martie 2021 și nr. IV9823827 din 05 martie 2021, prin care demonstrează că a avut cheltuieli

privind îmbunătățirile aduse încăperii închiriate din str. Sfatul Țării, nr. 18, din mun. Chișinău, în temeiul contractului de locațiune nr. 9 din 01 ianuarie 2022. (f.d.149-159; 163-213, Vol. I)

La rândul său, Instituția Publică Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină", pârâta pe acțiunea reconvențională, a invocat prescripția prin referința depusă în cadrul ședinței de judecată din 13 mai 2025, precum și prin explicații depuse în ședința de judecată. (f.d.220; 238-243, Vol. I)

Prin urmare, partea pârâtă în acțiunea reconvențională a indicat termenul general de prescripție de 3 ani, calculat de la data facturilor care datează din anul 2021.

Instanța reține aspectul că, prin facturile anexate se confirmă că lucrările au fost executate de către partea reclamantă pe acțiunea reconvențională societatea cu răspundere limitată „Fors-Computer", în perioada anului 2021. (f.d. 163-213, Vol. I)

În conformitate cu prevederile art. 391 alin. (1) Cod civil, termenul general în interiorul căruia persoana poate să-şi apere, pe calea intentării unei acţiuni în instanţă de judecată, dreptul încălcat este de 3 ani.

Dreptul la un proces echitabil include respectarea principiului egalității armelor. Aceasta presupune posibilități procesuale egale pentru părțile în proces, indiferent de calitatea lor.

Astfel că fiecare parte, atât reclamanta, cât şi pârâta, trebuie să obțină o posibilitate rezonabilă de a-şi prezenta cauza, în condiții care să n-o plaseze într-o situație net dezavantajoasă sau mai avantajoasă în raport cu adversarul său. Între părți trebuie să se mențină un echilibru corect.

Curtea Europeană a Drepturilor Omului în hotărârea societatea cu răspundere limitată „*Grafescolo" c. Moldove*i din 22 iulie 2014, a constatat violarea art. 6 a Convenţiei Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului şi a Libertăţilor Fundamentale, notând că rolul termenelor de prescripție este de o importanță majoră atunci când este interpretat în lumina Preambulului Convenției, care, în partea sa relevantă, enunţă preeminența dreptului ca patrimoniul comun al Statelor contractante. Curtea a constatat că omisiunea unei instanţe judecătoreşti naţionale de a motiva neacceptarea unui argument precum că o acțiune a fost tardivă a condus la o încălcare a acestei prevederi.

La caz, instanța de judecată statuează că, înaintând acțiunea reconvențională în judecată reclamanta societatea cu răspundere limitată „Fors-Computer" a solicitat încasarea din contul Instituției Publice Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină" a sumei de 171 606,35 lei, ce constituie valoarea îmbunătățirii încăperii închiriate în temeiul contractului de locațiune nr. 9 din 01 ianuarie 2022, anexând ca probă facturi, care confirmă că în anul 2021 au fost efectuate anumite lucrări.

Instanța de judecată punctează că, acțiunea reconvențională a fost depusă în instanța de judecată la data de 04 martie 2025, iar lucrările pentru îmbunătățirea lucrărilor în temeiul contractului de locațiune nr. 9 din 01 ianuarie 2022 au fost efectuate în anul 2021.

Respectiv, reieșind din norma vizată, instanța de judecată reiterează că, odată ce reclamanta pe acțiunea reconvențională s-a adresat în instanță la data de 04 martie 2025,

iar lucrările au fost efectuate în anul 2021, cerințele acesteia cu privire la încasarea din contul Instituției Publice Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină” a sumei de 171 606,35 lei, sunt depuse cu omiterea termenului general de prescripție și urmează a fi respinse pe acest temei.

Astfel, în consecință, sub aspectul expus, instanța de judecată ajunge la concluzia de a respinge acțiunea reconvențională depusă de societatea cu răspundere limitată „Fors-Computer” împotriva Instituției Publice Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină” cu privire la încasarea valorii îmbunătățirilor aduse bunului închiriat, ca fiind depusă cu omiterea termenului de prescripție.

Cu referire la cheltuielile de judecată.

Instanța de judecată reține că, reclamanta pe acțiunea inițială Instituția Publică Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină” a solicitat compensarea cheltuielilor de judecată cu titlu de taxă de stat în mărime de 4 082,00 lei, achitate conform ordinului de plată nr. 131 din 10 iulie 2023 (f.d.2, Vol. I), precum și a cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 6 000,00 lei, conform extrasului din contul bancar din 05 decembrie 2024 și extrasul din contul bancar din 05 decembrie 2024 (f.d.236-237, Vol. I), totodată reclamanta pe acțiune reconvențională, societatea cu răspundere limitată „Fors-Computer” a solicitat compensarea cheltuielilor de judecată, compuse din taxa de stat și taxa de timbru, achitate la depunerea acțiunii reconvenționale. (f.d.114-117, Vol. I)

Potrivit art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compensează, la cerere, doar părții care a avut câștig de cauză. Întrucât atât acțiunea inițială, cât și acțiunea reconvențională s-au respins, solicitările ambelor părți privind compensarea cheltuielilor de judecată urmează a fi respinse.

Sintetizând cele expuse, instanța de judecată conchide că cererea de chemare în judecată înaintată de Instituția Publică Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină” este neîntemeiată și urmează a fi respinsă integral, iar acțiunea reconvențională înaintată de societatea cu răspundere limitată „Fors-Computer” urmează a fi respinsă ca depusă cu omiterea termenului de prescripție.

În conformitate cu art. art. 238-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată,

HOTĂRĂȘTE:

Cererea de chemare în judecată înaintă de Instituția Publică Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină” împotriva societății cu răspundere limitată „Fors-Computer” cu privire la încasarea datoriei, penalității, precum și compensarea cheltuielilor de judecată, se respinge ca neîntemeiată.

Acțiunea reconvențională înaintată de societatea cu răspundere limitată „Fors-Computer” împotriva Instituției Publice Centrul de Cultură și Artă „Ginta Latină” cu privire la încasarea valorii îmbunătățirilor aduse bunului închiriat, se respinge ca depusă cu omiterea termenului de prescripție.

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

Președintele ședinței,
Judecătorul Dan Sîrbu