Partea introductivă
Dosarul nr. 2c-3235/2021
2-21168070-12-2c-15112021-1

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

29 decembrie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău, sediul Centru
Instanţa compusă din:
Preşedintele de şedinţă, judecătorul Svetlana Cușnir
Grefierii Ana-Maria Dogot, Tatiana Andoni și Antonina Sicorschii

examinând, în sediul instanţei, în şedinţă publică, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Iunitex” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis”, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Alimer Comerț”, cu privire la încasarea prejudiciului material sub formă de venit ratat, a prejudiciului moral și compensarea cheltuielilor de judecată,

Partea descriptivă

c o n s t a t ă:

La 12.11.2021, Societatea cu Răspundere Limitată „Iunitex” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Societății cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis”, intervenient accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Alimer Comerț”, cu privire la încasarea prejudiciului material sub formă de venit ratat, a prejudiciului moral și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii a indicat că, Societatea cu Răspundere Limitată „Iunitex”, a fost creată la 19.01.1996 și are drept scop de activitate ce nemijlocit este în legătura de cauzalitate cu prezenta acțiune - construcția spațiilor comerciale.

Reclamanta fiind proprietară a terenului cu numărul cadastral ***** a intenționat să construiască un bun imobil (Centru Comercial), în mun. Chișinău, str. *****

A indicat că, având în vedere că, în construcția bunului imobil, și-a exprimat interesul compania pârâtă, aceștia au întocmit un contract de investiție în construcție *****.

La 03.07.2013, bunul imobil - terenul de construcții ***** și bunul imobil nefinisat***** a fost pus în ipotecă, prin contractul de ipotecă ***** și prin acordul adițional ***** la contractul de ipotecă nr. 1535 din 03.07.2013.

La 28.07.2015, a fost întocmit procesul-verbal de recepție finală nr. 484 în favoarea proprietarului Societatea cu Răspundere Limitată „Iunitex" și investitorului Societatea cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis".

La 20.05.2015, a fost întocmit acordul adițional la contractul *****, prin care bunurile imobile cu numerile cadastrale*****.***** (etajul 2),*****.***** (etajul 3) și********** (etajul 4), au fost transmise în proprietatea Societății cu Răspundere Limitată „Iunitex", fiind înregistrate la data de 25.05.2015, conform parafelor de înregistrare aplicate pe act.

A menționat că, la 17.08.2015, a fost întocmit actul de primire-predare nr. 1-17/08, prin care bunurile imobile cu numerile cadastrale*****.***** (demisol) și*****.***** (etajul 1-parter), au fost transmis în proprietatea Societății cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis", fiind înregistrate în data de 18.08.2015, conform parafelor de înregistrare aplicate pe act.

A susținut că, în procesul de executare a lucrărilor de construcție, între părțile contractuale au apărut diverse divergențe, care s-au soldat cu intenția și acțiunea directă a pârâtului de a prelua forțat proprietatea reclamantei. Astfel, pârâtul a pretins careva datorii de la reclamantă, invocând faptul că aceste datorii stau la baza neexecutării contractului de ipotecă. Mai exact, pârâtul a pretrins de la reclamantă următoarele sume în calitate de datorie:

- Suma în mărime de *****euro, cu titlu de datorie contractuală;
- Suma în mărime de *****lei, cu titlu de dobândă legală.

La 16.02.2017, pârâtul s-a adresat în instanța de judecată cu solicitarea de executare a dreptului de ipotecă, prin care instanța de judecată a fost solicitată să deposedeze reclamanta și să transmită în posesia pârâtului terenul cu numărul cadastral ***** și bunul imobil cu numărul cadastral*****.*****, ca efect al neachitării sumelor sus indicate.

La 19.02.2018, Judecătoria Chișinău, sediul Ciocana a emis hotărârea prin care a respins solicitarea pârâtului, motivând faptul că pretinsa datorie, de fapt nu este acoperită de contractul de ipotecă și urmează a fi obiect al unei acțiuni civile de încasare a datoriei.

Cu toate acestea, în data de 07.06.2018, Curtea de Apel Chișinău a emis decizia prin care a admis apelul pârâtului, a casat hotărârea instanței de fond și a admis acțiunea de executare a dreptului de ipotecă.

A indicat că atrage atenție la faptul că, la 07.06.2018, pe contul bancar al reclamantei, se afla o sumă în mărime de ***** lei, care era mai mult decât suficientă pentru a stinge datoria contractuală pretinsă. La acel moment, contul a fost sechestrat prin măsura de asigurare aplicată la solicitarea pârâtului, fiind

unicul subiect în drept să ridice mijloace bănești de pe acel cont bancar, însă nu a făcut-o deoarece scopul exercitării dreptului de ipotecă, a fost prioritar de deposedare ilegală a reclamantei.

Cu toate acestea, la 20.08.2018, în adresa pârâtului a fost remisă și recepționată telegrama de la reclamantă, unde este indicat faptul că reclamanta „oferă posibilitatea retragerii banilor din contul bancar în scopul stingerii pretinsei datorii". Or, reiterează că, la acel moment, în contul bancar se aflau mijloace suficiente pentru a stinge datoriile existente.

În contextul acestei proceduri judiciare, pe contul bancar al reclamantei se afla sechestru de la data de 16.02.2017, până la data de 03.03.2019.

Astfel, la data de 03.03.2019, a fost scos sechestrul de pe conturile bancare ale reclamantei iar, la data de 07.03.2019, a efectuat achitarea datoriei pretinse în mărime de ***** euro, echlvalent în ***** lei, prin ordinul de plată nr. 7.

Totodată, la data de 13.10.2020, reclamanta a achitat integral și pretinsa dobândă de întârziere în mărime de *****lei, prin ordinul de plată nr. 1.

La data de 01.02.2021, prin ordinul de plată nr. 136, a fost achitată inclusiv taxa de stat în mărime de 87 500 lei la contul pârâtului.

Astfel, reclamanta în mod benevol a stins integral datoria pretinsă de pârât, prin mijloacele bănești care se aflau pe conturile bancare și de care pârâtul cunoștea, dar prin abuz a deposedat reclamanta în mod neîntemeiat și ilegal.

În continuare a indicat că, paralel cu acțiunea civilă de executare a dreptului de ipotecă, absolut în mod neîntemeiat, pârâtul a formulat față de reclamantă o cerere introductivă în adresa Curții de Apel Chișinău, la data de 03.03.2017, care s-a soldat cu emiterea încheierii de primire spre examinare din 09.03.2017 și cu hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 11.10.2018 de intentare a procesului de insolvabilitate împotriva reclamantului.

În acest context, atât asociatul, administratorul precum și partenerii de afaceri ai reclamantei au avut de suferit grav, fiind prejudiciați material.

La 07.02.2019, Curtea de Apel Chișinău a emis decizia privind admiterea recursului reclamantei și casarea hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 11.10.2018, iar cererea introductivă s-a respins ca neîntemeiată.

Cu toate acestea, la 20.02.2019, cu rea-credință și abuziv, pârâtul depune repetat o cerere introductivă împotriva reclamantei care a fost primită spre examinare la 25.02.2019, fiind iarăși aplicate diverse măsuri de asigurare și numit administrator provizoriu.

La 12.12.2019, Judecătoria Chișinău, sediul Central a emis hotărâre repetată de intentare a procesului de insolvabilitate cu admiterea cererii introductive.

Prejudiciile materiale ca efect al hotărârii ilegale a instanței de fond au crescut exponențial.

La 16.06.2020, Curtea de Apel Chișinău în mod repetat a admis recursul reclamantei, fiind casată hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Central din 12.12.2019, iar cererea introductivă fiind respinsă.

A menționat că, la 25.07.2018, reclamanta a încheiat cu intervenientul accesoriu contractul de locațiune fără număr.

Potrivit contractului nominalizat, reclamanta a transmis în locațiune intervenientului, suprafețele bunurilor imobile cu numerile cadastrale*****.***** (etajul 2) cu suprafața de 702,5 m^2 și*****.***** (etajul 3) cu suprafața de 709,8 m^2, precum și încăperi auxiliare la ambele etaje cu o suprafață totală de 21,7 m^2, situate pe adresa mun.Chișinău,*****, iar în total o suprafața contractuală dată în locațiune de 1440 m^2. Spațiile menționate urmau a fi folosite în calitate de restaurant/alimentație publică.

Contractul a intrat în vigoare începând cu 01.08.2018 și era valabil pe o durată de 7 ani (conform art. 7 al contractului). Potrivit contractului, intervenientul urma să amenajeze și să mobileze încăperile potrivit conceptului prestabilit de el (conform art. 8 și 9).

Suma plății lunare pentru chirie constituia ***** Euro, ce urmau a fi achitați în lei moldovenești conform cursului de schimb al BNM. Această sumă însă nu includea plățile comunale cum ar fi energia electrică, gaz, apă, etc. (conform art. 21-24).

Potrivit acordului stabilit între părți s-a convenit că, intervenientul va începe achitarea chiriei pentru perioadele de locațiune începând cu 01.12.2018, iar pentru prima lună achitarea urma a fi efectuată în termen de 10 zile de la semnarea contractului de locațiune din 25.07.2018. Scopul acestor prevederi rezidă în necesitatea locatarului de a modela încăperile închiriate conform necesităților de activitate economică.

Intervenientul a primit acces la încăperile nominalizate la data indicată și a făcut primul transfer în data de 20 august 2018, pentru locațiunea primei luni (01.12.2018 - 31.12.2018) în sumă de ***** lei, ce constituia echivalentul sumei de*****.

Prin urmare, potrivit contractului de locațiune, angajații intervenientului au început lucrările de proiectare și adaptare a spațiilor pentru organizarea unui restaurant în spațiile închiriate.

La 26.10.2018, angajații pârâtului au dat afară meșterii intervenientului care se ocupau de amenajarea încăperii, au interzis accesul și desfășurarea lucrărilor în spațiile transmise în locațiune. Aceștia au instalat rolete în locul ușilor și au blocat total încăperile ce aparțin cu drept de proprietate privată reclamantei.

Ca efect a fost chemată poliția la fața locului și constatată ilegalitatea, fiind întocmit un proces-verbal de constatare din 26.10.2018.

Astfel, pentru a-și justifica acțiunile sale ilegale, pârâtul a motivat că în

privința reclamantei a fost emis o hotărâre de intentare a procesului de insolvabilitate, ceea ce înseamnă că reprezentanții reclamantei deja nu mai au niciun drept asupra încăperilor menționate supra, unicul gestionar legitim este administratorul insolvabilității desemnat de instanța de judecată.

Din acest motiv, pârâtul a considerat că este în drept să alunge meșterii intervenientului și să blocheze accesul în bunurile imobile ce aparțineau reclamantei.

La 02.03.2020, reclamanta a depus o plângere la Agenția pentru Supraveghere Tehnică, prin care a solicitat întreprinderea de acțiuni împotriva pârâtului care a blocat accesul la etajele ce aparțin reclamantei și anume etajele 2 și 3. În opinia reclamantei aceste acțiuni ale pârâtului contravin nu doar dreptului de proprietate, dar și condițiilor anti-incendiare.

Potrivit răspunsului nr. 10/2-134/20 din 12.08.2020, Agenția pentru Supraveghere Tehnică a confirmat existența unui abuz din partea SRL „A.B.C. Gurmandis" și a comunicat că a fost întocmit un proces-verbal al contravenției administrative în privința pârâtului în temeiul art. *****din Codul contravențional, totodată pârâtul a fost somat să înlăture neajunsurile depistate.

Potrivit actului de constatare a faptelor și stărilor de fapt nr. 129-9A/20 din 28.10.2020, întocmit de executorul judecătoresc Catan Tatiana, se constata faptul că intrarea/ieșirea spre etajul 3 este blocată prin instalarea roletelor, care sunt încuiate cu lăcat, la fel, se constată și blocarea roletelor spre etajul 2.

A indicat că, în perioada anilor 2017-2021, pârâtul în repetate rânduri a utilizat mecanisme abuzive în vederea blocării activității reclamantei cu scopul de a destabiliza activitatea acesteia și a împiedica folosirea etajelor 2 și 3 ale blocului de spații ce le deține în proprietate, ce deja în acea perioadă au fost trasmise în locațiune intervenientului prin contractul de locațiune din 25.07.2018.

A susținut că atât faptul existenței hotărârilor de intentare a proceselor de insolvabilitate, cât și desemnarea administratorilor de insolvabilitate, nu acordă dreptul pârâtului să blocheze accesul în bunurile imobile proprietate privată a reclamantei. Mai mult ca atât, activitatea economică a reclamantei a fost una de succes, având un locatar care deja achita o chirie care ar stinge oricare datorii în termen foarte restrânși. Or, blocarea accesului nu a fost exercitat de către administratorii insolvabilității, ci de către pretinsul creditor la acel moment - pârâtul.

În continuare a specificat că, reclamanta în perioada anilor 2018-2021 a sesizat în repetate rânduri pârâtul și a solicitat deblocarea spațiilor care au fost transmise în locațiune.

La 20.02.2020, reclamanta a solicitat pârâtului înlăturarea impedimentelor în exploatarea bunurilor ce aparțin acesteia.

La 22.01.2021, administratorul reclamantei a formulat o adresare repetată unde indică expres asupra obstacolelor create în exercitarea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile ce-i aparțin.

A susținut că, la 17.03.2021, pârâtul recunoaște crearea impedimentelor în exploatarea bunurilor imobile cu numerile cadastrale*****.***** (etajul 2) și*****.***** (etajul 3) și stabilește o întâlnire de soluționare amiabilă a situației litigioase pentru data de 30.03.2021, ora 10:00. Iar, la 31.03.2021, reclamanta a remis în adresa pârâtului o notificare prin care menționează că nu are careva datorii față de acesta, fiind stinse integral fără careva rezerve.

Potrivit înștiințării nr. 02/04 din 02.04.2021, pârâtul informa despre faptul că cheile de la etajul 3 sunt gata pentru a fi transmise încă începând cu luna februarie 2021. Acesta însă a refuzat semnarea unui act de primire-predare fiind invocat faptul că Societatea cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis" încă în luna februarie a schimbat cheile de la încăperile de la etajul 3, în timp ce cheile de la etajul 2 nu pot fi transmise, deoarece încăperile date se află în gaj la pârât.

La 12.04.2021, a fost remisă o notificare repetată în adresa pârâtului prin care comunică faptul că ultimul a blocat cu rolote accesul la etajele 2, 3 și 4, și doar pârâtul a avut cheile de la roletele instalate. Totodată, tot pârâtul a pierdut acele chei, după care urma să le restabilească.

La 22.04.2021, pârâtul într-un final a transmis reclamantei prin act de primire-predare, cheile de la roletele instalate doar de la bunul imobil cu numărul cadastral*****.***** (etajul 3), pe cheile de la bunul imobil cu numărul cadastral*****.***** (etajul 2) nu au fost transmise nici până în prezent.

La 19.08.2021, a fost formulată în adresa pârâtului o somație privind achitarea venitului ratat din cauza acțiunilor ilegale ale acestuia, prin care a blocat accesul în bunurile imobile ce îi aparțin cu drept de proprietate primei.

Somația din 19.08.2021 a rămas fără răspuns, din acest considerent se depune prezenta cerere de chemare în judecată.

Făcând referire la prevederile art. 6, 14, 377, 602, 603, 610, 621, 1422 din Codul civil, în redacția de până la 01.03.2019, art. 182 alin. (2) din Codul de procedură civilă, art. 33 din Legea insolvabilității, reclamanta a invocat că în contextul prevederilor legale enunțate, constată faptul că prezenta acțiune este întemeiată în contextul în care reclamanta demonstrează următoarele condiții:

a. Pârâtul nu și-a executat o obligație legală;
b. Pârâtul este vinovat de neexecutarea obligației legale;
c. în urma neexecutării obligației legale pârâtul a cauzat un prejudiciu;
d. Stabilirea mărimii prejudiciului.

Astfel, vinovăția pârâtului se demonstrează prin blocarea intenționată a accesului în bunurile imobile ce aparțin reclamantei.

Or, potrivit prevederilor art. 377 coroborat cu prevederile art. 621 din Codul

civil (în redacția aplicabile speței), pârâtul avea obligația de a nu crea impedimente reclamantei în posedarea și folosirea bunurilor imobile aflate în proprietatea sa.

Totodată, potrivit măsurilor de asigurare aplicate prin încheierile și hotărârile emise în contextul proceselor de insolvabilitate, pârâtul nu avea niciun drept, în mod samavolnic, să instaleze rolete la bunurile imobile cu numerile cadastrale*****.***** (etajul 2) și*****.***** (etajul 3), situate în mun.Chișinău,*****.

A indicat că, mai mult ca atât, gestionarea acestor bunuri imobile urma a fi exercitată în strictă conformitate cu dispozițiile instanțelor judecătorești, chiar și până la anularea hotărârilor de către Curtea de Apel Chișinău. În perioadele de aplicabilitate a hotărârilor de intentare a proceselor de insolvabilitate, nu a fost născut, generat, apărut vreun drept al pârâtului de blocare a accesului, fie de creare a impedimentelor de exploatare a bunurilor imobile.

A menționat că, reieșind din aceste circumstanțe, constată cu desăvârșire că pârâtul avea obligația de a face impedimente în exploatarea bunurile imobile cu numerile cadastrale*****.***** (etajul 2) și*****.***** (etajul 3), situate în mun. Chișinău,*****, iar acesta (pârâtul) nu executat o astfel de obligație, ceea ce duce în mod direct la aplicabilitatea efectelor juridice indicate la pct. 621 din Codul civil.

Totodată, indică că, potrivit probelor anexate la materialele cauzei, se constată că anume pârâtul este vinovat de neexecutarea obligației de a nu face. Acest fapt este descris pe larg în următoarele probe:

- Procesul-verbal de recepție finală;
- Acordul adițional la contractul de investiție în construcție ***** din 20.05.2015;
- Actul de primire-predare nr. 1-17/08 din 17.08.2015;
- Telegrama din 20.08.2018;
- Ordinul de plată bancar din 07.03.2019, ordinul de plată bancar din 13.10.2020, ordinul de plată bacar din 01.02.2021;
- Contractul de locațiune;
- Actul de constatare a faptelor întocmit de executorul judecătoresc;
- Corespondența pârâtului în care expres indică faptul că a blocat circulația la bunurile imobile;
- Actul de primire-predare a cheilor de la etajul 3;
- Deciziile Curții de Apel Chișinău prin care se casează hotărârile instanțelor de fond și se resping ca neîntemeiate cererile introductive.

Prejudiciul cauzat în urma neexecutării obligației de a nu face de către pârât se caracterizează prin prejudiciul material și prejudiciul moral cauzat reclamantei.

Prejudicul material constă în imposibilitatea de a încasa sume bănești de la locatarii contractați care au avut intenția de închiriere a spațiilor menționate pe o

perioadă de 7 ani, care însă a achitat locațiune pentru o singură lună, deoarece au fost dați afara începând cu 26.10.2018.

Prejudiciul moral se caracterizează prin faptul că reclamanta a devenit un partener economic nerentabil pentru alți agenți economici, care au refuzat într-un final să colaboreze cu aceasta, iar ca efect a fost prejudiciată imaginea persoanei juridice.

Potrivit prevderilor contractului de locațiune, locatarul achita o chirie în mărime de***** pentru o suprafața de 1440 m^2, ceea ce constituie exact 6 euro per m^2.

- Bunul imobil cu numărul cadastral*****.***** (etajul 2) cu suprafața de 702,5 m^2 * 6 euro per m^2 constituie suma de *****euro per lună pentru acest bun imobil.
- Bunul imobil cu numărul cadastral*****.***** (etajul 3) cu suprafața de 709,8 m^2 * 6 euro per m^2 constituie suma de 4 258,8 euro per lună pentru acest bun imobil.
- Pentru încăperile auxiliare la ambele etaje cu o suprafață totală de 21,7 m^2 *6 euro per m^2 constituie suma de 130,2 euro per lună.

Perioada de calcul a chiriei neachitate urmează a fi calculată corespunzător:

- Bunul imobil cu numărul cadastral*****.***** (etajul 3) - începând cu data de 26.10.2018, până la data de 22.04.2021 (ziua predării cheilor de la roletele instalate de către pârât) - în total 30 luni de imposibilitate de exploatare. Astfel, prejudiciul material pentru acest bun imobil se calculează final în mărime de ***** euro. (4 258,8 euro * 30 luni);
- Bunul imobil cu numărul cadastral*****.***** (etajul 2) - începând cu data de 26.10.2018, până la data de 26.10.2021 (ziua calculării efectuate de reclamantă până la depunerea prezentei acțiuni) - în total 36 luni de imposibilitate de exploatare. Astfel, prejudiciul material pentru acest bun imobil se calculează final în mărime de *****);
- Pentru încăperile auxiliare de la ambele etaje cu o suprafață totală de 21,7 m^2 - începând cu data de 26.10.2018, până la data de 26.10.2021 (ziua calculării efectuate de reclamantă până la depunerea prezentei acțiuni) - în total 36 luni de imposibilitate de exploatare. Prejudiciul material pentru acest bun imobil se calculează final în mărime de 4 ***** euro (130,2 euro * 36 luni);

Astfel, mărimea totală a prejudiciului material calculat este de 284 191,2 euro pentru bunurile imobile.

În contextul celor expuse, partea-reclamantă a solicitat:

1. Admiterea cererii de chemare în judecată;

2. încasarea din contul Societății cu Răspundere Limitată „ABC Gurmandis", în beneficiul Societății cu Răspundere Limitată „Iunitex", a sumei în

*mărime 151 740 euro cu titlu de venit ratat pentru bunul imobil cu numărul cadastral*****.***** (etajul 2) din Centrul Comercial, situat în mun. Chișinău, str. *****;*

*3. încasarea din contul Societății cu Răspundere Limitată „ABC Gurmandis”, în beneficiul Societății cu Răspundere Limitată „Iunitex”, a sumei în mărime ***** euro cu titlu de venit ratat pentru bunul imobil cu numărul cadastral*****.***** (etajul 3) din Centrul Comercial, situat în mun. Chișinău, str. *****;*

*4. încasarea din contul Societății cu Răspundere Limitată „ABC Gurmandis”, în beneficiul Societății cu Răspundere Limitată „Iunitex”, a sumei în mărime 4 ***** euro cu titlu de venit ratat pentru încăperile auxiliare de la ambele etaje cu o suprafață totală de 21,7 m2 din Centrul Comercial, situat în mun. Chișinău, str. *****;*

*5. încasarea din contul Societății cu Răspundere Limitată „ABC Gurmandis”, în beneficiul Societății cu Răspundere Limitată „Iunitex”, a sumei în mărime de ***** lei, cu titlu de prejudiciu moral;*

6. încasarea din contul Societății cu Răspundere Limitată „ABC Gurmandis”, în beneficiul Societății cu Răspundere Limitată „Iunitex” SRL, a cheltuielilor de judecare a cauzei.

Poziția participanților la proces expusă în ședința de judecată

În ședința de judecată, reprezentanții părții-reclamante Societatea cu Răspundere Limitată „Iunitex”, administratorul Deleu Iulia și avocatul Turuta Constantin, au susținut cererea de chemare în judecată și au solicitat admiterea acesteia în sensul formulat.

În ședința de judecată, reprezentanții părții-pârâte Societatea cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis”, prin procură Iovu Ana (f. d. 217, vol. VII), Nisemboim Alexandru (f. d. 77, vol. VI), avocatul Catrinescu Vasile (f. d. 132, vol. VIII), avocatul Cobzac Daniel (f. d. 136, vol. VIII), au solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată.

Intervenientul accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Alimer Comerț”, citat legal, în ședința de judecată, prin cerere a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa, iar la 01.11.2022, prin intermediul cancelariei instanței de judecată, a depus explicații scrise respingerea cererii de chemare în judecată și examinarea cauzei în lipsa reprezentantului său (f. d. 79-81, vol. V).

Motivarea

Audiind participanții la proces, analizând motivele acțiunii înaintate, examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate și prevederile

legale ce guvernează speța, instanța de judecată conchide admiterea parțială a cererii de chemare în judecată, din următoarele considerente.

Prin prisma art. 6 CEDO și a art. 241 din Codul de procedură civilă, întru asigurarea legalității și temeiniciei hotărârii, instanțele de judecată au obligația de a-și motiva hotărârile, care trebuie să cuprindă circumstanțele cauzei, constatate de instanță, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanțe, argumentele invocate de instanță la respingerea unor probe, răspunsuri la argumentele părților și legile de care s-a călăuzit instanța.

În conformitate cu art. 130 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea mult aspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Niciun fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forţă 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 şi suficiența pentru soluționarea cauzei.

În temeiul art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluționării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.

În conformitate cu art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

În speță se constată că, litigiul dintre părțile procesului dedus judecății a luat naștere din raporturile juridice constituite, anterior, între partea-reclamantă Societatea cu Răspundere Limitată ,,Iunitex” și partea-pârâtă Societatea cu Răspundere Limitată ,,A.B.C. Gurmandis”, în temeiul contractului de investiții în construcții.

În materie de drept, instanța de judecată menționează că reieșind din pretențiile revendicate de partea-reclamantă, cazului din speţă îi sunt aplicabile prevederile Codului civil, în redacția de până la 01 martie 2019 – în vigoare la momentul nașterii raporturilor juridice civile din speță.

Conform art.8 alin. (2) lit.a) și f) din Codul civil (în redacția de până la 01 martie 2019, drepturile şi obligaţiile civile apar din contracte şi din alte acte juridice, în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane.

Astfel, drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sunt prevăzute de lege, dau

naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile generale şi de la sensul legislaţiei civile.

Pornind de la principiul de bază, persoanele care sunt parte la aceste relaţii, sunt obligate de a-şi înfăptui drepturile şi exercita obligaţiile cu bună-credinţă şi diligenţă în concordanţă cu stipulările contractuale.

Conform art. 11 alin. (1) lit. g) din Codul civil, în redacția de până la 01.03.2019, apărarea dreptului civil se face, în condiţiile legii, prin repararea prejudiciilor.

Conform art. 14 din Codul civil, în redacția de până la 01.03.2019, (1) Persoana lezata într-un drept al ei poate cere repararea integrală a prejudiciului cauzat astfel.

(2) Se consideră prejudiciu cheltuielile pe care persoana lezata într-un drept al ei le-a suportat sau urmează sa le suporte la restabilirea dreptului încălcat, pierderea sau deteriorarea bunurilor sale (prejudiciu efectiv), precum şi beneficiul neobţinut prin încălcarea dreptului (venitul ratat).

(3) Dacă cel care a lezat o persoana într-un drept al ei obţine ca urmare venituri, persoana lezata este în drept să ceară, pe lângă reparaţia prejudiciilor, partea din venit rămasă după reparaţie.

Conform art. 610 alin. (2) din Codul civil, în redacția de până la 01.03.2019, ratat se consideră venitul care ar fi fost posibil în condițiile unui comportament normal din partea autorului prejudiciului în împrejurări normale.

Reieșind din prevederile normelor legale sus-citate, instanței de judecată îi revine rolul să stabilească definitiv circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei și obiectul probațiunii pentru a se convinge de veridicitatea lor.

Așadar, din înscrisurile și lucrările dosarului, cât și din explicațiile participanților la proces, se constată că, la 03.07.2013, între Societatea cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis” și Societatea cu Răspundere Limitată „Iunitex” a fost încheiat contractul de investiții în construcții nr. 1 (f. d. 163-166, vol. I).

Conform condițiilor contractuale, părțile au convenit la construirea unui centru comercial, în termen de 19 luni din momentul semnării contractului, pe lotul de pământ cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 0.1115 ha, situat pe adresa mun. Chișinău, *****, în conformitate cu documentația tehnică și de proiect anexată la contract.

Conform pct.2.1 din contractul de investiții, Societatea cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis” și-a asumat obligația să transfere în beneficiul Societății cu Răspundere Limitată „Iunitex” suma investițiilor indicată în contract, iar, ultima și-a asumat obligația să primească suma investițiilor și în termenul prevăzut de contract, cu antrenarea antreprenorilor, să construiască obiectul și după

darea în exploatare a acestuia să transmită obiectul construcției în baza actului de primire-predare.

Conform pct. 3.1. din contractul de investiții, suma totală a investițiilor a constituit ***** euro, inclusiv TVA, pentru obiectul construcției cu cotă de participație care urma să fie transmis investitorului în stare „varianta la gri", inclusiv costul transmiterii în proprietate comună pe cote părți investitorului a 1/2 cotă-parte din lotul de pământ și neinclus în suma finanțării suplimentare de la pct. 3.6. al contractului.

Totodată, prin pct.pct. 3.6. și 3.7 ale contractului de investiții s-a prevăzut că, părțile au convenit că, suplimentar la suma investiției indicată la pct. 3.1., în caz de necesitate de finanțare suplimentară pentru finisarea construcției obiectului, în temeiul unei cereri scrise a beneficiarului, investitorul garantează să finanțeze finisarea construcției obiectului în sumă nu mai mare de ***** acordați cu titlu oneros, în condiția achitării unei dobânzi în mărime de 10 % anual.

Prin urmare, sub acest aspect, din materialele dosarului se atestă că Societatea cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis" a pretins că, relațiile civile cu Societatea cu Răspundere Limitată „Iunitex" urmează a fi reglementate inclusiv de prevederile Codului civil ce se referă la împrumut - art.art.867-874, fiind acordată cu titlu de împrumut și finanțare suplimentară, suma totală în mărime de 303 849, 14 Euro.

La fel, s-a stabilit că, conform pct. 2.5. al contractului de investiții, părțile au convenit că, în scopul asigurării executării integrale a obligațiilor ce decurg din contract, beneficiarul transmite investitorului în gaj terenul și construcția nefinisată cu numerile cadastrale ***** și*****. Contractul de gaj urmând să fie încheiat în formă autentică, cu înregistrarea corespunzătoare la organul competent.

Ulterior, la 03.07.2013, părțile au încheiat contractul de ipotecă *****, autentificat notarial (f. d. 169-172, vol.I, 177-180, vol. V).

Potrivit pct. l al contractului de ipotecă, în temeiul contractului de investiții în construcții nr. l din 03.07.2013, încheiat între Societatea cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis" și Societatea cu Răspundere Limitată „Iunitex", primul - investitorul, s-a obligat să transmită 1300000 euro ultimului - beneficiarului, care s-a obligat să finiseze construcția clădirii cu numărul cadastral *****, situată pe lotul de teren cu numărul cadastral ***** și după darea în exploatare să transmită investitorului încăperile de la demisol și etajul unu din construcția indicată și să restituie investitorului suma finanțării suplimentare în condițiile stabilite în „obligația garantată cu ipotecă". Termenul de executare a obligărilor garantate prin ipotecă constituind 04.02.2015.

Iar în pct.2 al contractului de ipotecă, s-a stipulat că, în scopul asigurării executării obligărilor beneficiarului față de investitor, care rezultă din „obligația garantată cu ipotecă", în caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare -

restituirea investitorului a sumelor investite, achitarea dobânzii, sancțiunilor, prejudiciului cauzat investitorului, compensarea cheltuielilor de judecată și a altor cheltuieli pe care le va suporta creditorul ipotecar în legătură cu realizarea drepturilor sale de ipotecă, și, încheind contractul de ipotecă debitorul ipotecar confirmă inclusiv acordul său incontestabil de transmitere în ipotecă a imobilului indicat în pct. 3 al contractului.

Conform pct. 3 al contractului de ipotecă, părțile au stabilit că, debitorul ipotecar este de acord să transmită în ipotecă bunurile imobile situate pe adresa - Republica Moldova, mun.Chișinău, sectorul Ciocana, ***** și anume terenul cu numărul cadastral ***** cu destinație neproductivă, cu suprafața de 0.1115 ha, cu toate construcțiile instalațiile situate pe el, inclusiv construcția nefinisată cu numărul cadastral*****, cu suprafața de 758.9 m.p.

La 08.07.2013, părțile procesului au încheiat Acordul adițional la contractul de ipotecă din 03.07.2013 (f. d. 175, vol. I).

Prin acordul adițional, părțile au stabilit că, având în vedere că, la 03.07.2013, între părți a fost încheiat contractul de ipotecă, prin care a fost ipotecat bunul imobil situat pe adresa - Republica Moldova. mun. Chișinău. sectorul Ciocana, ***** și anume terenul cu numărul cadastral ***** cu destinație neproductivă, cu suprafața de 0.1115 ha, cu toate construcțiile instalațiile situate pe el, inclusiv construcția nefinisată cu numărul cadastral*****, cu suprafața de 758,9 m.p. și că, la 08.07.2013, între părți a fost încheiat un contract preliminar, prin care Societatea cu Răspundere Limitată „Iunitex” se obligă să transmită în proprietatea Societății cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis” în condiții oneroase ½ (o doime) cotă parte ideală din terenul cu numărul cadastral ***** situat în mun. Chișinău, *****, cu destinația neproductivă, prin modificarea prin pct. 1.1. al pct. 1 al contractului de ipotecă, pct. 1 fiind expus în următoarea redacție: - în baza contractului de investiție nr.l din 03.07.2013, încheiat între investitorul Societatea cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis” și beneficiarul Societatea cu Răspundere Limitată „Iunitex”, contractului preliminar din 08.07.2013, încheiat între achizitorul Societatea cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis” și înstrăinătorul Societatea cu Răspundere Limitată „Iunitex”, autentificat notarial și înregistrat în registrul notarial, în continuare denumite în mod colectiv „Obligație garantată cu ipotecă”: Societatea cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis” s-a obligat să acorde Societății cu Răspundere Limitată „Iunitex” suma de 1300000 euro, iar beneficiarul s-a angajat să primească suma dată în schimbul finisării construcției cu numărul cadastral *****, situată pe terenul cu numărul cadastral ***** iar după darea în exploatare să transmită investitorului încăperea de la demisol și încăperea de la primul etaj (parter) și să restituie investitorului suma finanțării suplimentare primită de la investitor conform condițiilor stabilite în obligațiile asigurate cu ipotecă, să transfere dreptul de proprietate la ½ cotă parte ideală din lotul cu

numărul cadastral *****.

La 20.05.2015, a fost întocmit acordul adițional la contractul *****, prin care bunurile imobile cu numerile cadastrale*****.***** (etajul 2),*****.***** (etajul 3) și********** (etajul 4), au fost transmise în proprietatea Societății cu Răspundere Limitată „Iunitex”, fiind înregistrate la data de 25.05.2015, conform parafelor de înregistrare aplicate pe act (f. d. 168, vol. I).

La 28.07.2015, a fost întocmit procesul-verbal de recepție finală nr. 484 a Centrului comercial lit. A (01), înregistrat la cadastrul bunurilor imobile, în limitele terenului privat din ***** nr. 2 în favoarea proprietarului Societății cu Răspundere Limitată „Iunitex” și investitorului Societății cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis” (f. d. 32-34, vol. I).

Iar, la 17.08.2015, a fost întocmit actul de primire-predare nr. 1-17/08, prin care bunurile imobile cu numerile cadastrale*****.***** (demisol) și*****.***** (etajul 1-parter), au fost transmise în proprietatea Societății cu Răspundere Limitată „Iunitex” și investitorului Societatea cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis”, fiind înregistrate la data de 18.08.2015, conform parafelor de înregistrare aplicate pe act (f. d. 180, vol. I).

Tot, din materialele dosarului se atestă că, la 16.02.2017, Societatea cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis” a depus în instanța de judecată cerere de chemare în judecată împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Iunitex” privind exercitarea dreptului de ipotecă (f. d. 225-231, 178, vol. I, 129-175, vol. II).

Prin cererea de chemare în judecată enunțată, Societatea cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis” a invocat executarea corespunzătoare a obligațiilor contractuale conform contractului de investiții din partea sa, și, neexecutarea acestora de către Societatea cu Răspundere Limitată „Iunitex” și anume neîntocmirea contractului de vânzare-cumpărare asupra cotei părți din lotul de teren conform contractului de investiții precum și existența datoriei la suma acordată cu titlul de finanțare suplimentară exprimată prin datoria la suma formată conform contractelor de colaborare și preluare a datoriei.

La fel, a susținut că între părți a fost încheiat și acordul privind obligațiile reciproce din data de 17.11.2015, prin care conform pct.l. părțile au stabilit executarea integrală de către investitor a obligațiilor conform contractului de investiții. Iar, în pct. 2, părțile au indicat despre executarea de către beneficiar referitor la finisarea obiectului, darea în exploatare și transmiterea bunului (obiectul și 1/2 cotă parte ideală din lot), în pct.4 au stabilit dobânda pentru suma finanțării suplimentare de 13%, cu mențiunea în pct. 5 a termenului de restituire până la data de 30.11.2015 (f. d. 43, vol. II).

Prin hotărârea din 19.02.2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Ciocana, s-a stabilit, după cum urmează conform textelor citate, că: **„**la materialele dosarului se conțin contractele de colaborare și preluare a datoriei încheiate între părți și

intervenienții accesorii atrași de instanță în proces. Conform contractelor de colaborare, obiectul acestora au constat în lucrări de construcție pe *****, mun. Chișinău, pentru fiecare în dependență de profil, pe care SRL „A.B.C. Gurmandis" invocă că, urma să le efectueze SRL „Iunitex, dar nu a făcut, iar ca consecință, urma acesta să le achite, ceea ce nu a făcut și au fost încheiate contractele de preluare a datoriei pârâtului de către reclamant față de agenții economici care au îndeplinit lucrări conform contractelor de colaborare.

În cererea de chemare în judecată, reclamantul invocă existența datoriei pârâtului conform contractelor de colaborare și preluare a datoriei, pe care acesta o apreciază ca datorie la finanțarea suplimentară, corespunzător precum că, neexecutarea obligațiilor conform contractului de investiții și aplicabilitatea contractului de ipotecă, ceea ce nu poate fi reținut. Sau, în ședința de judecată s-a stabilit cu certitudine că, conform pct.3.6. al contractului de investiții, cu titlu de finanțare suplimentară reclamantul a acordat pârâtului doar suma de *****euro, pe care reclamantul a indicat că, pârâtul a restituit-o. În asemenea, circumstanțe, nu poate fi invocată existența căreiva datorii la acest capitol a pârâtului. Ori, în pct.3.6. al contractului de investiții părțile au stabilit posibilitatea acordării unei sume suplimentare până la 300 mii euro, când de fapt, a acordat doar 250 mii euro, care și a fost restituită. Iar, prin prisma contractelor de colaborare și preluare a datoriei, nu poate fi reținută solicitarea reclamantului conform cererii în speță. Aceasta, deoarece, conform contractului de ipotecă, părțile nu au stabilit ca garanție și pentru executarea contractelor de colaborare și preluare a datoriei, fiind indicat expres contractul de investiții, inclusiv restituirea finanțării suplimentare conform pct.2 al contractului. Totodată, în acordul adițional la contractul de ipotecă, pct. 1.1., la fel, nu se indică despre garantarea prin ipotecă și a executării obligațiilor ce rezultă din contractele de colaborare și preluarea a datoriei.

Respectiv, instanța reiterează că, în ședința de judecată nu a fost confirmată poziția reclamantului referitor la existența datoriei (executarea necorespunzătoare a obligațiilor de plată conform finanțării suplimentare) conform finanțării suplimentare, odată, ce reclamantul a recunoscut că, suma acordată nemijlocit (cache) pârâtului cu titlu de finanțare suplimentară a fost restituită de acesta, corespunzător, nu se poate invoca datorie la acest compartiment. Iar, datoria pretinsă de reclamant prin prisma contractelor de colaborare și preluare a datoriei, nu pot fi invocate cu titlu de datorie conform contractului de investiții, la finanțarea suplimentare și respectiv, excluzând aplicarea instituției ipotecii. Reclamantul, în cazul în care consideră că, există aceste datorii - conform contractului de colaborare și preluare a datoriei, poate solicita încasarea lor separată, dar nu poate pretinde neexecutarea astfel a obligației de restituire a finanțării suplimentare și corespunzător neexecutarea obligațiilor conform contractului de investiții și dreptul de a solicita exercitarea dreptului de ipotecă**"**.

Astfel, prin hotărârea din 19.02.2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Ciocana, cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Iunitex” privind exercitarea dreptului de ipotecă, a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia din 07.06.2018 a Curții de Apel Chișinău, s-a casat hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Ciocana din 19.02.2018, cu adoptarea unei noi hotărâri de admitere a cererii de chemare în judecată înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Iunitex”, intervenienți accesorii Societatea cu Răspundere Limitată „Nouconst”, Societatea cu Răspundere Limitată „Aralex-Engineering”, Societatea cu Răspundere Limitată „Consvitraliu”, Societatea cu Răspundere Limitată „Sandinex-Term”, Societatea cu Răspundere Limitată „Elenida-S”, Societatea cu Răspundere Limitată „Lider-Construct”, Societatea cu Răspundere Limitată „DI&Trade” privind exercitarea dreptului de ipotecă.

S-a deposedat Societatea cu Răspundere Limitată „Iunitex” și s-a transmis silit în posesia Societății cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis” pentru înstrăinarea ulterioară și utilizarea mijloacelor bănești obținute din vânzare, la stingerea datoriei și obligațiilor la contractul de Investiții în construcție *****, Antecontractul nr. 1601 din 08.07.2013, acordul asupra obligațiilor f/n din 17.05.2015, a bunurilor imobile grevate cu ipotecă prin Contractului de ipotecă nr.1545 din 03.07.2013 și acordul adițional *****, după cum urmează:

- terenul cu destinație neproductivă cu suprafața de 0,1115 ha și numărul cadastral ***** situat în mun. Chișinău, sect. Ciocana, *****;
- încăperea cu modul de folosință nelocativă și numărul cadastral*****.*****, cu suprafața de 702,5 m.p. situată în mun. Chișinău, sect. Ciocana, *****, a tuturor îmbunătățirilor, ameliorărilor, reconstrucțiilor și accesoriilor bunurilor ipotecate, a oricărui bun imobil și mobil care se unește prin accesiune cu bunurile ipotecate, precum și a bunurilor noi ce rezultă din transformarea bunurilor ipotecate, a tuturor rețelelor inginerești, echipamentelor și instalațiilor necesare pentru funcționarea normală a bunurilor imobile ipotecate și utilizarea acestora conform destinației, a tuturor lucrărilor referitoare la finalizarea lucrărilor de construire și finisare, amenajarea teritoriului, inclusiv a altor îmbunătățiri ale Bunurilor imobile ipotecate (f. d. 175 verso-187, vol. II).

În motivarea soluției, instanța de apel a indicat că: **„**Colegiul civil conchide că, se atestă cu certitudine faptul că, sumele achitate de către SRL „A.B.C. Gurmandis” către intervenienții accesorii, constituie de fapt o parte din împrumutul acordat către SRL „Iunitex” conform contractului de investiții *****, iar executarea obligației de restituire a împrumutului precum și a dobânzilor, sancțiunilor, prejudiciilor, cheltuielilor de judecată și altor cheltuieli a fost garantată de către SRL „Iunitex” prin semnarea contractului de ipotecă ***** din

03.07.2013”.

Prin încheierea din 05.12.2018 a Curții Supreme de Justiție, s-a încetat procedura în recurs la recusul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Iunitex” împotriva deciziei din 07.06.2028 a Curții de Apel Chișinău, pe motiv că recursul depus de administratorul Deleu Iulia, a fost depus de o persoană împuternicită, or, la acel moment, s-a invocat că Societatea cu Răspundere Limitată „Iunitex” se afla în procedură de observație (f. d. 188-195, vol. II).

Sub acest aspect, partea-reclamantă a susținut, că pe acest caz, a depus o cerere la CEDO împotriva RM, care a fost pusă pe rolul Curții Europene (f. d. 31, vol. VII).

Totodată, instanța atestă că, practic în aceiași perioadă de timp cu înaintarea acțiunii civile privind exercitarea dreptului de ipotecă, Societatea cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis” a formulat față de Societatea cu Răspundere Limitată „Iunitex” o cerere introductivă în adresa Curții de Apel Chișinău, la 03.03.2017, care s-a soldat cu emiterea încheierii de primire spre examinare a cererii introductive din 09.03.2017 și instituirea perioadei de observație, și cu hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 11.10.2018 de intentare a procesului de insolvabilitate în privința Societății cu Răspundere Limitată „Iunitex” (f. d. 45, 46-53, vol. I).

Iar, la 07.02.2019, prin decizia Curții de Apel Chișinău, hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 11.10.2018, a fost casată și s-a respins ca neîntemeiată cererea introductivă înaintată de creditorul Societatea cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis”, cererile alăturate ale BC „Eximbank” SA și SRL „Nica Color”, privind intentarea procesului de insolvabilitate față de Societatea cu Răspundere Limitată „Iunitex” (f. d. 54-77, vol. I).

În motivarea soluției s-a indicat că: **„**instanța de recurs ajunge la concluzia că, creanța creditorului SRL „ABC Gurmandis” la momentul înaintării cererii introductive nu a fost una certă și exigibilă, sau, pe rolul Judecătoriei Chișinău, sediul Ciocana se afla spre examinare cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „ABC Gurmandis” împotriva SRL „Iunitex” privind executarea dreptului de ipotecă.

Totodată, instanța de recurs subliniază că, debitorul SRL „Iunitex” a negat afirmațiile creditorului și a menționat că, în conformitate cu prevederile p. 3.8. din Contractul de investiții în construcție *****, Investitorul efectuează plata sumelor prevăzute în contract prin transferul mijloacelor bănești la contul bancar al Beneficiarului, fapt ce încă odată denotă că, creanța creditorului SRL „ABC Gurmandis” nu este una certă.

Mai mult ca atât, a afirmat că, conform actelor bancare Creditorul Investitorul a transferat DebitoruluiBeneficiarului suma investițiilor în valoare de ***** euro și suma finanțării suplimentare în valoare de 200802,51 euro, fapt confirmat în cerere

și de însăși Creditor, deși și-a asumat obligația să transfere suma de finanțare suplimentară în valoare de 300000 Euro, astfel încălcind prevederile pct. 3.6 - 3.8 din contractul de investiții menționat.

În eventualitatea în care, debitorul SRL „Iunitex" a invocat încălcarea prevederilor pct. 3.6 - 3.8 din contractul de investiții în construcții *****, încheiat între SRL „ABC Gurmandis" și SRL „Iunitex", atunci se constată un litigiu de drept care poate fi soluționat în procedura de acțiune civilă la instanța competentă.

La fel, instanța de recurs accentuează că, faptul că, creanța este validă atunci, când ea a ajuns la scadență, care trebuie să fie *certă* — neîndoielnică în sensul ca asupra ei să nu fie conturat un litigiu: *lichidă* - având un cuantum precis determinat: *exigibilă* - a cărei executare creditorul poate să o pretindă imediat.

Subsecvent, Colegiul Civil, subliniază că cererea introductivă înaintată de SRL „ABC Gurmandis", privind intentarea procesului de insolvabilitate față de debitorul SRL „Iunitex" urmează a fi respinsă și din considerentul că, creditorul SRL „ABC Gurmandis" nu a probat certitudinea creanței sale așa cum prevede art. 18 alin. (1) din Legea insolvabilității, în timp ce nu există o hotărâre judecătorească irevocabilă de confirmare în mod cert a creanței sau un act al executorului judecătoresc de constatare a imposibilității de executare a creanței**"**.

Deci, reieșind din cele arătate, se impune concluzia că, în pofida faptului că, la momentul emiterii deciziei din 07.02.2019 a Curții de Apel Chișinău, exista decizia din 07.06.2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a admis cererea de chemare în judecată înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis" împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Iunitex", intervenienți accesorii Societatea cu Răspundere Limitată „Nouconst", Societatea cu Răspundere Limitată „Aralex-Engineering", Societatea cu Răspundere Limitată „Consvitraliu", Societatea cu Răspundere Limitată „Sandinex-Term", Societatea cu Răspundere Limitată „Elenida-S", Societatea cu Răspundere Limitată „Lider-Construct", Societatea cu Răspundere Limitată „DI&Trade" privind exercitarea dreptului de ipotecă, instanța de recurs, prin decizia sa din 07.02.2019, a constatat că nu există o hotărâre judecătorească irevocabilă în favoarea Societății cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis" de confirmare în mod cert a creanței sau un act al executorului judecătoresc de constatare a imposibilității de executare a creanței.

Pe acest segment, se reține că nu este prerogativa instanței de judecată care examinează prezenta cauză să se expună asupra soluțiilor sus-enunțate, or, acestea sunt definitive și irevocabile, dar în raport cu obiectul dedus judecății în prezenta cauză, instanța constată că, la 25.07.2018, partea-reclamantă Societatea cu Răspundere Limitată „Iunitex" a încheiat cu intervenientul accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Alimer Comerț" un contract de locațiune, fără număr (f. d. 104-106, vol. I).

Potrivit contractului nominalizat, Societatea cu Răspundere Limitată „Iunitex” a transmis în locațiune intervenientului accesoriu, suprafețele bunurilor imobile cu numerile cadastrale*****.***** (etajul 2) cu suprafața de 702,5 m^2 și*****.***** (etajul 3) cu suprafața de 709,8 m^2, precum și încăperii auxiliare de la ambele etaje cu o suprafață totală de 21,7 m^2, situate pe adresa mun. Chișinău, ***** nr. 2/4, iar în total o suprafață contractuală dată în locațiune de 1440 m^2. Spațiile menționate urmau a fi folosite în calitate de restaurant/alimentație publică.

Conform art. 7, contractul a intrat în vigoare începând cu 01.08.2018 și era valabil pe o durată de 7 ani.

În temeiul art. 8 și 9 ale contractului, intervenientul accesoriu urma să amenajeze și să mobileze încăperile potrivit conceptului prestabilit de el, iar potrivit art. 23 suma plății lunare pentru chirie constituia ***** euro, ce urmau a fi achitați în lei moldovenești conform cursului de schimb al BNM.

Partea-reclamantă Societatea cu Răspundere Limitată „Iunitex” a susținut că potrivit contractului de locațiune angajații intervenientului accesoriu au început lucrările de proiectare și adaptare a spațiilor pentru organizarea unui restaurant în spațiile închiriate însă la 26.10.2018, angajații părții-pârâte Societatea cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis” au dat afară meșterii intervenientului care se ocupau de amenajarea încăperii, au interzis accesul și desfășurarea lucrărilor în spațiile transmise în locațiune. Aceștia au instalat rolete în locul ușilor și au blocat total încăperile ce aparțin cu drept de proprietate privată reclamantei.

Iar, pentru a-și justifica acțiunile sale ilegale, a indicat că Societatea cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis” a motivat că în privința Societății cu Răspundere Limitată „Iunitex” a fost emis o hotărâre de intentare a procesului de insolvabilitate, ceea ce înseamnă că reprezentanții reclamantei deja nu mai au niciun drept asupra încăperilor menționate supra, unicul gestionar legitim este administratorul insolvabilității desemnat de instanța de judecată.

Partea-reclamantă Societatea cu Răspundere Limitată „Iunitex” consideră că partea-pârâtă a creat impedimente reclamantei în posedarea și folosirea bunurilor imobile aflate în proprietatea sa, prin urmare, prin acțiunile sale i-a cauzat un prejudiciu material, astfel, solicitând *încasarea din contul Societății cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis”, în beneficiul Societății cu Răspundere Limitată „Iunitex”, a sumei în mărime *****euro cu titlu de venit ratat pentru bunul imobil cu numărul cadastral*****.***** (etajul 2) din Centrul Comercial, situat în mun. Chişinău, str. *****.*

Față de această cerință, instanța reține că, la momentul încheierii contractului de locațiune din 25.07.2018, reieșind din decizia din 07.06.2018 a Curții de Apel Chișinău, care este una definitivă și irevocabilă, Societatea cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis” avea păstrat dreptul de ipotecă asupra terenului cu numărul cadastral ***** și asupra încăperii cu numărul cadastral*****.***** (etajul 2). Or,

în conformitate cu art. 123 alin. (2) din Codul de procedură civilă, faptele stabilite printr-o hotărîre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluţionată anterior în instanţă de drept comun sau în instanţă specializată sunt obligatorii pentru instanţa care judecă cauza şi nu se cer a fi dovedite din nou şi nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleaşi persoane.

Conform pct. 12 alin. (5) al contractului de ipotecă ***** din 03.07.2013, debitorul ipotecar se obligă ca până la executarea integrală a obligațiilor asumate de beneficiar, prin obligația garantată cu ipotecă, fără consimțământul scris al creditorului să nu înstrăineze, să nu încheie contracte de investiții în construcții, să nu dea în ipotecă, locațiune, comodat obiectul ipotecii altor persoane fizice și juridice, să nu-i schimbe destinația.

Conform art. 20 alin. (1) și (2) din Legea cu privire la ipotecă nr. 142-XVI din 26.06.2008, în vigoare la momentul încheierii contractului de ipotecă, debitorul ipotecar sau terţul care acţionează în numele acestuia este în drept să folosească obiectul ipotecii, cu excepţia cazului în care contractul de ipotecă prevede altfel.

Debitorul ipotecar nu poate transmite bunul ipotecat în folosinţă gratuită sau oneroasă fără acordul scris al creditorului ipotecar, cu excepţia cazului în care contractul de ipotecă prevede altfel.

Deci, din textul de normă citat se deduce că, proprietarul (debitorul ipotecar) păstrează posesia și folosința bunului, transmiterea în locațiune a unui bun imobil ipotecat este permisă de legislație, dar se interzice transmiterea bunului în locațiune fără acordul prealabil scris al creditorului, dacă contractul nu prevede altfel.

Prin urmare, având în vedere că, la caz, nu a fost prezentată dovada care să confirme că bunul cu numărul cadastral*****.***** (etajul 2), a fost dat în locațiune cu acordul prealabil scris al creditorului ipotecar, instanța va respinge cerința privind *încasarea din contul Societății cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis”, în beneficiul Societății cu Răspundere Limitată „Iunitex”, a sumei în mărime *****euro cu titlu de venit ratat pentru bunul imobil cu numărul cadastral*****.***** (etajul 2) din Centrul Comercial, situat în mun. Chișinău, str. *****,* ca neîntemeiată.

Cât privește cerința privind *încasarea din contul Societății cu Răspundere Limitată „ABC Gurmandis”, în beneficiul Societății cu Răspundere Limitată „Iunitex”, a sumei în mărime ***** euro cu titlu de venit ratat pentru bunul imobil cu numărul cadastral*****.***** (etajul 3) din Centrul Comercial, situat în mun. Chișinău, str. *****,* instanța reține că acest bun nu a constituit obiect al contractului de ipotecă, prin urmare, acest bun nu putea fi urmărit.

Deci, potrivit contractului de locațiune încheiat, la 25.07.2018, între Societatea cu Răspundere Limitată „Iunitex” și intervenientul accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Alimer Comerț” (f. d. 104-106, vol. I), Societatea cu

Răspundere Limitată „Iunitex” a transmis în locațiune intervenientului accesoriu, suprafețele bunurilor imobile cu numerile cadastrale*****.***** (etajul 2) cu suprafața de 702,5 m^2 și*****.***** (etajul 3) cu suprafața de 709,8 m^2, precum și încăperile auxiliare la ambele etaje cu o suprafață totală de 21,7 m^2, situate pe adresa mun. Chișinău, ***** nr. 2/4, iar în total o suprafață contractuală dată în locațiune de 1440 m^2.

Conform extrasului de cont din 20.08.2018, a fost achitată plata locațiunii pentru prima perioadă contractuală în mărime de ***** lei (f. d. 107, vol. I).

Reclamanta a susținut că, la 26.10.2018, angajații pârâtului au dat afară meșterii intervenientului care se ocupau de amenajarea încăperii, au interzis accesul și desfășurarea lucrărilor în spațiile transmise în locațiune.

Ca efect a fost chemată poliția la fața locului și constatată ilegalitatea, fiind întocmit un proces-verbal de constatare din 26.10.2018 (f. d. 108-109, vol. I).

Iar, pe lângă faptul că a blocat exploatarea bunului imobil cu nr. cadastral*****.***** (etajul 2, obiect al contractului de ipotecă), a blocat cu rolote și accesul la etajele 3 (*****.01.*****) și 4 și doar Societatea cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis” a avut cheile de la roletele instalate, astfel, Societatea cu Răspundere Limitată „Iunitex” fiind în imposibilitate să realizeze scopul contractului de locațiune încheiat între Societatea cu Răspundere Limitată „Iunitex” și intervenientul accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Alimer Comerț”, în așa fel, cauzându-i un prejudiciu sub formă de venit ratat în mărime de ***** euro.

Totodată, din înscrisurile dosarului, se atestă intenția Societății cu Răspundere Limitată „Alimer Comerț” de a continua relațiile contractuale de locațiune cu Societatea cu Răspundere Limitată „Iunitex” (f. d. 116, 124,126, vol. I).

Din explicațiile scrise și depuse, la 01.11.2022, de intervenientul accesoriu Societatea cu Răspundere Limitată „Alimer Comerț”, rezultă că din cauza litigiului existent între Societatea cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis” și Societatea cu Răspundere Limitată „Iunitex”, au încetat orice fel relații contractuale cu ultima (f. d. 79-81, vol. V), circumstanțe ce impun concluzia despre netemeinicia alegațiilor părții-pârâte precum că contractul de locațiune este unul fictiv.

Mai mult, în speță, partea-pârâtă nu a înaintat cerințe pe pretinsele acțiuni de nulitate și acestea nu au fost obiect de examinare în prezenta cauză în modul stabilit de lege.

Tot, din înscrisurile dosarului se atestă că, prin actul de primire-predare, Societatea cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis” a transmis Societății cu Răspundere Limitată „Iunitex”, cheile de la roletele instalate de la bunul imobil cu nr. cadastral*****.***** (etajul 3), la 22.04.2021 (f. d. 184, vol. I).

Partea-pârâtă Societatea cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis” a susținut că în perioada instituirii insolvabilității față de Societatea cu Răspundere

Limitată „Iunitex”, administratorul Iovu Oleg avea în posesie cheile de la etajele 2 și 3, or, în temeiul atribuțiilor sale prevăzute de Legea insolvabilității, acesta era în drept să le dețină.

Față de acest argument, instanța reține că cheile de la etajul 3, asupra căruia nu a fost instituită ipotecă au fost transmise Societății cu Răspundere Limitată „Iunitex” abia la 22.04.2021, de către reprezentantul Societății cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis”, și nu de către administratorul provizoriu Iovu Oleg, prin urmare, chiar și în contextul în care se invocă că partea-reclamantă se afla în proces de insolvabilitate, nefiind făcută dovada în ce condiții au obținut și dețineau cheile de la bunul imobil cu nr. cadastral*****.*****, situat la etajul 3, bun care nu era supus urmării, or, nu forma obiectul contractului de ipotecă încheiat între părțile litigiului, fapt ce prezumă că Societatea cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis” neîtemeiat deținea cheile și nu permitea accesul la bunul imobil enunțat, circumstanțe ce echivalează cu atingerea nejustificată a dreptului de proprietate al Societății cu Răspundere Limitată „Iunitex”, care este un drept fundamental recunoscut și ocrotit de Constituția Republicii Moldova.

Conform art. 33 din Legea insolvabilității, la cererea debitorului, persoana care depune în mod intenţionat, fără existenţa unui temei de insolvabilitate, cerere de intentare a procesului de insolvabilitate contra debitorului poate fi obligată la plata despăgubirilor.

Așadar, la caz, la 07.02.2019, prin decizia Curții de Apel Chișinău, hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 11.10.2018, a fost casată și s-a respins ca neîntemeiată cererea introductivă înaintată de creditorul Societatea cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis”, cererile alăturate ale BC „Eximbank” SA și SRL „Nica Color”, privind intentarea procesului de insolvabilitate față de Societatea cu Răspundere Limitată „Iunitex” (f. d. 54-77, vol. I), instanța de recurs constatând că instanța de insolvabilitate în mod pripit a admis cererea introductivă înaintată de creditorul Societatea cu Răspundere Limitată „ABC Gurmandis” și a intentat procesul de insolvabilitate în privința debitorului Societatea cu Răspundere Limitată „Iunitex”, or, creditorul deponent al cererii introductive, Societatea cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis” nu deține o creanță certă față de Societatea cu Răspundere Limitată „Iunitex” și respectiv, nu poate demonstra că are un interes legitim pentru intentarea procesului de insolvabilitate, așa cum prevede art. 18 alin. (1) din Legea insolvabilității.

Cele arătate configurează concluzia că, Societatea cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis” a folosit insolvabilitatea ca presiune față de SRL „Iunitex”, deși există litigiu civil (exercitarea dreptului de ipotecă), iar în susținerea acestei concluzii vine și acel fapt că, ulterior, partea-pârâtă Societatea cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis” a mai înaintat cereri introductive, fapt ce denotă caracterul abuziv al acțiunilor acesteia .

Astfel, prin hotârârea din 24.10.2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central, s-a respins cererea introductivă depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis” cu privire la intentarea procesului de insolvabilitate în privința debitorului Societatea cu Răspundere Limitată „Iunitex”, ca fiind neîntemeiată, și s-a refuzat în intentarea procesului de insolvabilitate față de debitorul Societatea cu Răspundere Limitată „Iunitex”.

Instanța a constatat că: **„**între SRL „A.B.C. Gurmandis” și SRL „Iunitex” există o situație litigioasă, care urmează a fi soluționată în cadrul unui proces civil cu prezentare de probe întru apărarea unui drept subiectiv civil în cazul în care o persoană sau alta nu-și execută obligațiile contractuale. Respectiv, neexecutarea obigațiilor contractuale generează răspundere civilă contractuală, scopul căreia este de a repara prejudiciul cauzat prin neexecutarea obligațiilor care rezidă dintr-un contract valabil încheiat. Or, potrivit Legii insolvabilității, creditorul urma să-și probeze creanța deținută printr-o hotărâre irevocabilă a instanţei de judecată. Totodată, este de accentuat și faptul că, o creanţa este validă atunci când ea a ajuns la scadenţă, care trebuie să fie certă adică neîndoielnică în sensul ca asupra ei să nu fie conturat un litigiu; lichidă - având un cuantum precis determinat și exigibilă - a cărei executare creditorul poate să o pretindă imediat” (f. d. 188-200, vol. V).

Hotârârea din 24.10.2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central a fost menținută prin decizia din 14.03.2023 a Curții de Apel Chișinău, Colegiul civil reținând că: „instanța de fond întemeiat a constat că, creditorul Societatea cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis” nu a probat certitudinea creanţei sale aşa cum prevede dispoziţia art. 18 alin. (1) din Legea insolvabilităţii, având în vedere că, nu există o hotărâre judecătorească irevocabilă de confirmare în mod cert a creanţei sau un act al executorului judecătoresc de constatare a imposibilităţii de executare a creanţei**”** (f. d. 200verso - 214, vol. V).

Din punctul de vedere al celor reținute, la caz, se conchide că prin acțiunile sale Societatea cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis” a cauzat un prejudiciu material Societății cu Răspundere Limitată „Iunitex”, care poate fi apreciat ca un venit ratat, pe care ultima ar fi trebuit să îl obțină în baza contractului de locațiune din 25.07.2018, necontestat și anulat, dar care nu a fost realizat din cauza acțiunilor fără just temei ale Societății cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis” de blocare a accesului la bunul imobil cu nr. cadastral*****.***** (etajul 3), în privința căruia a nu a fost instituită ipotecă sau alte garanții de executare a obligațiilor contractuale.

Astfel, instanța va admite în această parte acțiunea și va dispune încasarea de la Societatea cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis”, în beneficiul Societății cu Răspundere Limitată „Iunitex”, cu titlu de ptrejudiciu material în privința bunului imobil cu numărul cadastral*****.***** (etajul III), a sumei de*****,

convertiți în valută națională la cursul valutar al BNM la momentul executării hotărârii.

Cât privește cerința cu privire la *încasarea din contul Societății cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis" în beneficiul Societății cu Răspundere Limitată „Iunitex" a sumei în mărime 4 ***** euro cu titlu de venit ratat pentu încăperile auxiliare la ambele etaje cu o suprafață totală de 21,7 m2 din Centrul Comercial, situat în mun. Chișinău, str. *****,* instanța constată că partea-reclamantă în susținerea acestei cerințe a indicat că pentru încăperile auxiliare la ambele etaje cu o suprafață totală de 21,7 m^2 *6 euro per m^2 constituie suma de 130,2 euro per lună.

Prin urmare, instanța atestă că partea-reclamantă nu a delimitat suprafețele încăperilor auxiliare ale ambelor etaje, motiv pentru care instanța este în imposibilitate să verifice această cerință, iar în contextul în care a fost admisă doar cerința ce vizează etajul 3, instanța va respinge această cerință ca neîntemeiată.

În continuare, instanța reține că, partea-reclamantă *în susținerea cerinței cu privire la încasarea sumei de***** cu titlu de prejudiciu moral*, a invocat că prejudiciul moral se caracterizează prin faptul că reclamanta a devenit un partener economic nerentabil pentru alți agenți economici, care au refuzat într-un final să colaboreze cu acesta, iar ca efect a fost prejudiciată imaginea persoanei juridice.

Pornind de la acest raționament, instanța notează că, conform prevederilor art.1398 din Codul civil, în redacția de până la 01.03.2019, cel care acționează faţă de altul în mod ilicit, cu vinovăţie este obligat să repare prejudiciul patrimonial, iar în cazurile prevăzute de lege, şi prejudiciul moral cauzat prin acţiune sau omisiune.

Conform art.1422 din Codul civil, în redacția de până la 01.03.2019, în cazul în care persoanei i s-a cauzat un prejudiciu moral (suferinţe psihice sau fizice) prin fapte ce atentează la drepturile ei personale nepatrimoniale, precum şi în alte cazuri prevăzute de legislaţie, instanţa de judecată are dreptul să oblige persoana responsabilă la reparaţia prejudiciului prin echivalent bănesc.

Astfel, prejudiciul moral poate fi definit ca o totalitate de suferinţe psihice şi fizice care rezultă dintr-o atingere adusă intereselor personale și care se manifestă prin suferințe fizice și/sau psihice pe care le resimte persoana vătămată. Prejudiciul se compensează numai atunci când a fost cauzat prin fapte ce lezează drepturile nepatrimoniale ale persoanei vătămate. Prejudiciul este moral numai dacă este urmarea unor valori de aceiaşi natură. Numai în cazurile expres prevăzute de lege se admite încasarea prejudiciului moral cauzat prin lezarea drepturilor patrimoniale.

Totodată, conform art. 19 alin. (3) din Codul civil, în redacția din 01.03.2019, se consideră prejudiciu nepatrimonial (prejudiciu moral) suferinţele fizice şi psihice, precum şi diminuarea calităţii vieţii. În cazul vătămării sănătăţii,

prejudiciul nepatrimonial cuprinde, de asemenea, pierderea sau diminuarea unei capacităţi a corpului uman (prejudiciu biologic).

Deci, din norma de drept citată se deduce că spre deosebire de persoana fizică, prejudiciul moral pentru persoana juridică nu implică suferințe fizice în sensul art. 19 alin. (3) din Codul civil, ci pot viza repararea atingerilor aduse reputației profesionale. Or, persoanele juridice (companii, organizații) nu au trăiri emoționale ca persoanele fizice.

Cu toate acestea, instanța reține că încasarea prejudiciului moral în favoarea unui agent economic (persoană juridică) este posibilă în Republica Moldova dacă se demonstrează atingerea adusă reputației profesionale, onoarei sau imaginii comerciale, un remediu efectiv și care să permită încasarea prejudiciului moral, în acest sens, îl consituie Legea nr. 64 din 23.04.2010 cu privire la libertatea de exprimare.

Întrucât în speță raporturile juridice dintre părți, nu derivă din prevederile Legii nr. 64 din 23.04.2010, și nu se încadrează în noțiunea definită de prevederile art.1422 din Codul civil, în redacția de până la 01.03.2019, art. 19 alin. (3) din Codul civil, în redacția din 01.03.2019, instanța va respinge cerința cu privire la încasarea prejudiciului moral ca neîntemeiată.

În conformitate cu prevederilor art. 82 din Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru şi din cheltuielile de judecare a cauzei.

În conformitate cu art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească părţii care a avut câştig de cauză toate cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pârâtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Astfel, partea-reclamantă Societatea cu Răspundere Limitată „Iunitex”, la depunerea prezentei acțiuni, a achitat taxa de stat, care potrivit ordinului de plată nr. 171 din 30.11.2021, este în mărime de *****lei (f. d. 157, vol. I), prin urmare, instanța conchide de a încasa de la Societatea cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis”, în beneficiul Societății cu Răspundere Limitată „Iunitex”, suma de *****,00 (cincizeci mii,00) lei cu titlu de taxă de stat calculată conform părţii admise din pretenţii în mărime de *****(cursul valutar la momentul depunerii cererii) și conform art. 3 alin. (1) lit. a) din Legea taxei de stat din 03.12.1992, în vigoare până la 01.01.2024.

La fel, potrivit art. 96 alin. (1) și (1^1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. Cheltuielile menţionate la alin.(1) se

compensează părţii care a avut câştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

În litigiul respectiv, reclamanta Societatea cu Răspundere Limitată „Iunitex” a beneficiat de servicii juridice prestate de avocatul Turuta Constantin, în baza mandatului avocațial MA nr.1707834 din 12.11.2021 (f. d. 2, vol. I), pentru care a achitat suma de *****lei, fapt confirmat prin ordinul de plată seria GL nr.323551 din 19.10.2021 (f. d. 171, 172, vol. VII), partea-reclamantă solicitând încasarea sumei de ***** lei.

Potrivit practicii CEDO, cheltuielile pentru asistenţa juridică trebuie să fie necesare, realmente angajate şi rezonabile ca mărime. Cuantumul cheltuielilor pentru asistenţa juridică trebuie astfel stabilit, încât acestea să fie rezonabil şi să nu constituie sume excesive.

În circumstanțele descrise, instanța de judecată ajunge la concluzia de a încasa de la Societatea cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis”, în beneficiul Societății cu Răspundere Limitată „Iunitex”, suma în mărime de ***** lei, ca fiind cheltuieli de asistență juridică necesare şi rezonabile.

Totodată, instanța nu se va expune asupra fiecărui argument invocat de participanții la proces, ținând cont de Avizul nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni, în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei, din care rezultă că, motivarea hotărârii nu trebuie înțeleasă ca necesitând un răspuns la fiecare argument invocat. Or, potrivit jurisprudenței Curții Europene, pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea trebuie să evidențieze că judecătorul a examinat chestiunile esențiale prezentate și nu trebuie interpretată ca impunând un răspuns detaliat la fiecare argument (cauza Van de Hurk vs Țările, 19 aprilie, pct.61, seria A, nr.288).

Reieșind din cele constatate, instanța de judecată învestită cu examinarea litigiului deferit judecății în prezenta speță, nu poate găsi o altă elucidare a cazului decât cea clarificată mai sus, de vreme ce concluzia instanţei este consecinţa dedusă în urma prezentării probelor de către părţi, or, în conformitate cu prevederile art. 118 alin. (1) sprijinite cu dispoziţia art. 119 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel, iar probele se adună şi se prezintă de către părţi.

În conformitate cu art. 236, 238-241 din Codul de procedură civilă, instanța de judecată

Dispozitivul

h o t ă r ă ş t e:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată.

Se încasează de la Societatea cu Răspundere Limitată „A.B.C. Gurmandis”, în beneficiul Societății cu Răspundere Limitată „Iunitex”, cu titlu de ptrejudiciu

material în privința bunului imobil cu numărul cadastral*****.***** (etajul III), suma de*****, convertiți în valută națională la cursul valutar al BNM la momentul executării hotărârii, cheltuielile de judecată cu titlu de taxă de stat în mărime de *****(cincizeci mii) lei și cheltuielile de asistență juridică în mărime de ***** lei.

În rest acțiunea se respinge ca neîntemeiată.

Hotărârea este cu drept de apel în Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile, de la data adoptării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chişinău, sediul Centru.

Președintele ședinței,
Judecătorul Svetlana Cușnir