Dosarul nr.2c-844/2024 (2-24035703-12-2c-02042024-1)

H O T Ă R Î R E
în numele Legii
dispozitivul hotărârii a fost pronunțat public la data de 17.02.2025 în mun.Chișinău

hotărârea motivată a fost emisă la data de 12.05.2025

Judecătoria Chișinău sediul Centru
Instanța în componență
Președintele ședinței
Judecător Iraida Secrieru-Coșleț
Grefier Carolina Domnișor

examinând, în ședință publică, acțiunea la cererea depusă de SRL"Administrare bloc" împotriva Asociației de Coproprietari în Condominiu nr.58/107 - APC A0140-0051 privind încasarea penalității de întârziere și cheltuielilor de judecată

constată

La data de 01.04.2024, SRL"Administrare bloc" a depus în instanța de judecată acțiune împotriva Asociației de Coproprietari în Condominiu 58/107(APC A0140-0051) privind încasarea datoriei în sumă de 39122,06 lei, penalitatea de întârziere în sumă de 16157 lei și cheltuielile de judecată.

În motivarea acțiunii s-a indicat că, la data de 31.08.2022 între părți a fost încheiat contractul de deservire a proprietății imobiliare în condominiu nr.05/08. Prețul pentru prestarea serviciilor indicate a fost stabilit de către beneficiar și prestator în mărime de 20578,32 lei. În scopul asigurării condițiilor optime de trai pentru locatarii din cadrul ACC nr.58/107, indică reclamantul că, efectua servicii de curățenie; servicii contabile; serviciile lăcătușului; serviciile electricianului; serviciile instalatorului tehnico-sanitar; servicii de deservire a curții comune; servicii juridice.

Susține reclamantul că, serviciile, obiect al contractului, au fost prestate pînă la data de 28.01.2024 conform fișei lucrărilor igienico-sanitare în scări și salubrizare a curții blocului locativ din str.*****, raportul privind efectuarea lucrărilor de electricitate a blocului, lista soluțiilor și consumabilelor eliberate pentru blocul locativ în luna ianuarie, precum și facturile fiscale din luna ianuarie care confirmă procurare acestor soluții pentru prestarea serviciilor de curățenie pentru blocul locativ dat.

La fel, indică reclamantul că, până la reziliere contractului, în luna ianuarie, au fost prestate servicii juridice conform contractului semnat, ce se atestă prin hotărîrea din 01.02.2024 privind încasarea datoriilor debitorilor asociației. Au fost

prestate serviciile de contabilitate, ce se confirma prin semnare de către administratorul ACC a actului de primire-predare a documentelor contabile la data de 12.03.2024, prin care aceasta a semnat că nu are pretenții asupra actelor contabile predate.

În continuare a menționat reclamantul că, conform prevederilor pct.2.3 a contractului, în termen de 60 zile din momentul prestării serviciului, beneficiarul este obligat să achite prețul contractului prestatorului. Și, susține că, reieșind din faptul că, pîrîtul a încălcat termenul de achitare a serviciilor prestate pe parcursul perioadei îndelungate, precum și după expirare termenului prevăzut de pct.2.3 al contractului, după cum se reflectă în act de verificare, a expediat debitorului reclamație. Prin reclamația expediata l-a informat despre rezilierea contractului din motivul neexecutării de către ACC 58/107 a obligațiilor contractuale ce țin de achitarea serviciilor prestate, în ordinea pct.4.4 al contractului de deservire a proprietății imobiliare în condominiu, și, i s-a solicitat achitarea integrală a datoriei pentru serviciile prestate, semnarea actelor de predare-primire a serviciilor prestate pentru perioada decembrie 2023-ianuarie 2024 precum și semnarea facturii fiscale pentru luna ianuarie 2024. Reclamația a fost recepționată de către pîrît la data de 18.01.2024.

A făcut referire reclamantul la pct.4.4 al contractului, care implică că, prezentul contract poate fi reziliat, în caz de nerespectare a condițiilor, printr-o notificare de reziliere unilaterală expediată cu 10 zile până la data planificată a rezoluțiunii. Și, a enunțat prevederile art.915 cod civil, ce reglementează rezoluțiunea pentru neexecutare - rezoluțiunea pentru neexecutare are loc cînd se întemeiază dispozițiile art. 916, 917, 918 sau 919, precum și cînd se întemeiază pe un alt caz de neexecutare a obligației contractuale pentru care legea sau contractul acordă creditorului dreptul la rezoluțiune.

Afirmă reclamantul că, pîrîtul până la depunerea acțiunii nu a achitat integral prețul serviciilor acordate pînă în luna ianuarie 2024 înregistrînd datorie în sumă de 39122,06 lei. A făcut referire și la pct.5.2 din contract care prevede că, în cazul încălcării condițiilor contractului, partea îndreptățită are dreptul la o penalitate de întârziere în mărime de 0,1 % din prețul contractului lunar pentru fiecare zi de întâziere. În actul de verificare, consideră reclamantul că, se conține confirmarea că, pârâtul în fiecare lună admite întârziere la plata serviciilor prestate, perioada invocându-o de 413 zile, iar suma pretinsă implică 16157 lei.

A făcut referire reclamantul la prevederile legale – art.858, 996, 901 cod civil și a indicat că, toate încercările de a negocia restituirea datoriei au eșuat.

Precum și a indicat că, la data de 26.03.2024 între SRL ”Administrare Bloc” și Cabinetul Avocatului Perebicovscaia Maria a fost semnat mandat, părțile au stabilit valoarea serviciilor de reprezentare a intereselor clientului în procesul de încasare a datoriei în mărime de 6500 lei, conform facturii și ordinului de achitare.

Și, a invocat prevederile art.94, 95,96, 97 CPC și a indicat că, suma pentru serviciile juridice implică 6500 lei.

A solicitat reclamantul încasarea de la APC A0140-0051 (pâna modificare ACC 58/107) în beneficiul SRL ”Administrare Bloc” datoriei în mărime de 39122,06 lei, a penalității contractuale în sumă de 16157 lei, a cheltuielilor privind achitarea taxei de stat și cheltuielilor pentru asistența juridică în mărime de 6500 lei.

În cadrul examinării cauzei, la data de 16.05.2024, reclamantul a depus cerere de concretizare a acțiunii.(f.d.58-59) În cererea de concretizare a pretențiilor a indicat că, APC A0140-0051 (pîna modificare ACC 58/107) a achitat suma datoriei, după expedierea de către instanța de judecată a încheierii de intentare a procesului din 08.04.2024. Dar, rezultând din întârzierea îndelungată și ignorarea solicitărilor de achitare a datoriei, susține reclamantul că, a suportat cheltuieli ce țin de taxa de stat, taxa de timbru, cheltuielile de asistență juridică. În aceste circumstanțe, indică că, își retrage cerința ce ține de încasarea datoriei în sumă de 39122,06 lei, însă, reeșind din motivul că, pârâtul cu rea credință s-a eschivat de la achitarea datoriei, susține că, este în drept să solicite încasarea penalității de întârziere și cheltuielile de judecată. A solicitat reclamantul, conform cererii de concretizare, încasarea de la pârât a penalității de întârziere în mărime de 16157 lei, cheltuielilor cu privire la taxa de stat și pentru asistență juridică.

Inițial, se menționează că, prin încheierea din data de 08.04.2024 , cauza în speță a fost primită pe rol în procedura cererilor cu valoare redusă.(f.d.48-49) Ulterior, prin încheierea din data de 24.06.2024 s-a continuat examinarea cauzei în ședință publică cu citarea părților.(f.d.113)

În ședința de judecată reprezentantul reclamantului – Peribicovscaia Maria s-a prezentat, cererea de concretizare a pretențiilor a susținut și a solicitat admiterea ei.

Reprezentantul pârâtului în ședința de judecată nu s-a prezentat, din motive necunoscute instanței, deși a fost legal citat.(f.d.137, 168, 192) Iar, instanța reținând citarea corespunzătoare de fiecare dată, la sediu și/sau la adresa de mail, a dispus examinarea cauzei în lipsă.

Studiind materialele dosarului, cererea reclamantului de concretizare a pretențiilor, ascultând reprezentantul reclamantului și analizând poziția pârâtului conform actelor depuse pe parcursul examinării cauzei, verificând în corespundere cu prevederile art.130 CPC, cumulul probelor prezentate, sub aspectul admiterii sau respingerii cererii înaintate, în raport cu specificul pricinii, instanţa de judecată consideră necesar de a admite acțiunea conform obiectului concretizat, din următoarele considerente.

Astfel, rezultând din obiectul acțiunii conform cererii de concretizare a pretențiilor se implică solicitarea de încasare a penalității de întârziere și a

cheltuielilor de judecată, și, cu privire la solicitarea de încasare a penalității de întârziere în sumă de 16157 lei, instanța indică următoarele.

Conform art.947 Cod civil, clauza penală este o prevedere contractuală prin care părţile evaluează anticipat prejudiciul, stipulînd că debitorul, în cazul neexecutării obligaţiei, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun (penalitate). Prin clauză penală se poate garanta numai o creanţă valabilă. Penalitatea poate fi stipulată în mărime fixă sau sub forma unei cote din valoarea obligaţiei garantate prin clauza penală sau a părţii neexecutate, inclusiv sub forma unei dobînzi de întîrziere. Părţile pot conveni asupra unei penalităţi mai mari decît prejudiciul. Debitorul nu este obligat să plătească penalitate în cazul în care neexecutarea obligaţiei este justificată. Nulitatea obligaţiei atrage nulitatea clauzei penale. Nulitatea clauzei penale nu atrage nulitatea obligaţiei.

Conform art.948 cod civil, clauza penală este întocmită în formă autentică dacă legea cere forma autentică pentru actul juridic căruia i se aplică clauza. În celelalte cazuri, clauza penală este întocmită în scris, sub sancţiunea nulităţii absolute.

Conform art.949 Cod civil, dacă penalitatea este stipulată pentru cazul în care debitorul nu execută obligaţia, creditorul poate cere atît executarea obligaţiei, cît şi plata penalităţii. Nu se poate cere atît executarea obligaţiei, cît şi plata penalităţii dacă penalitatea s-a stipulat cu titlu de despăgubire în locul prestaţiei şi nu doar cu titlu de mijloc de garantare a executării obligaţiei. Creditorul are dreptul să pretindă repararea prejudiciului în partea neacoperită prin penalitate (clauză penală inclusivă). În cazurile prevăzute de lege sau contract, creditorul poate cere sau despăgubiri, sau penalitate (clauză penală alternativă), poate cere repararea prejudiciului peste penalitate (clauză penală punitivă) sau poate cere doar penalitate (clauză penală exclusivă). În cazul în care a primit executarea, creditorul poate cere plata penalităţii numai dacă şi-a rezervat expres acest drept la primirea executării.

În ședința de judecată s-a stabilit că, la data de 31.08.2022, părțile ACC 58/107 și SRL”Administrare bloc” au încheiat contratul de deservire a proprietății imobiliare în condominiu nr.05/08.(f.d.7-10) Conform obiectului contractului prestatorul prestează servicii de deservire a fondului locativ în scopul asigurării condițiilor optime de trai pentru locatarii din cadrul ACC 58/107 și anume efectuarea serviciilor de curățenie; servicii contabile; serviciile lăcătușului; serviciile electricianului; serviciile instalatorului tehnico-sanitar; servicii de deservire a curții comune; servicii juridice. În capitolul 2 este stabilit prețul serviciului, iar în pct.3 sunt indicate obligațiile părților. În pct.3.2 al contractului sunt indicate obligațiile pîrîtului/beneficiar de a achita plata în termen și în mărime deplină.

În continuare se atestă că, conform pct.4 al contractului, părțile au stabilit durata acestuia, iar în capitolul 5 - răspunderea contractuală, cu mențiunea de la pct.5.2. că în cazul încălcării condițiilor contractului, partea îndreptățită are dreptul de a solicita o penalitate în mărime de 0,1% din prețul contractului lunar, pentru fiecare zi de întârziere.

În aceste condiții, instanța menționează că, în ședința de judecată s-a stabilit expres încheierea între părți a contractului nr.05/08 de deservire a proprietății imobiliare în condominiu din data de 31.08.2022. Urmare a actului juridic dat, reclamantul și-a executat obligațiile contractuale de prestare a serviciilor conform obiectului contractului, iar pârâtul nu și-a executat obligația corelativă de achitare a prețului serviciului de care a beneficiat. Faptul dat instanța îl reține conform invocărilor reclamantului și a actului de predare primire, care implică, la data depunerii acțiunii, datorie a pârâtului la plata serviciului conform obiectului contractului dintre părți. Faptul că, pârâtul nu și-a executat integral obligația de plată și la data depunerii acțiuni înregistra datorie, se implică expres și prin ordinul de plată nr.42(f.d.54) prezentat nemijlocit de pârât care implică achitarea sumei datoriei conform cererii depuse inițial de reclamant, la data de 22.04.2024, adică ulterior depunerii acțiunii. Aceste circumstanțe indică despre executarea obligației de către reclamant conform contractului și neexecutarea obligației de plată de către pârât conform modului indicat în contract, ceea ce implica existența datoriei la momentul depunerii acțiunii, și, existența circumstanței de întârziere a pârâtului.

Conform pct.2.3. al contractului se indică despre efectuarea plății pentru serviciu în termen de 60 zile din momentul prestării serviciului.

Conform cererii de chemare în judecată, reclamantul indică că, pârâtul nu a respectat această obligație, înregistrînd întârziere, și, instanța va reține acest fapt, or, probe contrare pârâtul nu a prezentat, invocând decît, pe parcursul examinării cauzei, despre nerespectarea procedurii prealabile, ceea ce instanța a respins conform actelor procesuale emise în acest sens. Și, se menționează că, deși, la data de 22.04.2024, pârâtul a achitat datoria pentru serviciul de care a beneficiat solicitată inițial conform cererii de reclamant în sumă de 39122.06 lei, aceasta, nu implică lipsa întârzierii ultimului. Sau, suma dată reprezintă datoria acumulată pentru neplată și/sau plata parțială a serviciului de care a beneficiat în termenii stabiliți conform contractului, ceea ce implică că, obligația de plată nu a fost executată corespunzător, adică cu întîrziere.

Așa fiind, din cele indicate supra se atestă că, pîrîtul/beneficiar, deși, conform contractului încheiat cu reclamantul avea stabilită modalitatea, ordinea de achitare de a sumelor pentru serviciul de care a beneficiat, nu și-a executat obligația corespunzător(neachitând și/sau achitînd parțial) prețul serviciilor reclamantului înregistrând astfel datorie, pe care a achitat-o ulterior depunerii acțiunii(02.04.2024), decât la data de 22.04.2024.

Astfel, admițînd întârziere și executare necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, instanța indică despre temeinicia solicitării reclamantului de încasare a penalității de întârziere.

Respectiv, conform prevederilor contractuale indicate supra, în special pct.5.2 din contract se implică răspunderea pecuniară a părții care nu-și execută corespunzător obligațiile contractuale, la caz, a pârâtului, și, anume este prevăzută penalitatea de întârziere.

Conform cererii de chemare în judecată, reclamantul invocă penalitatea de întârziere în sumă de 16157 lei, calculată din suma datoriei de 39122,06 lei în mărime de 0,1% pentru 413 zile.

Norma art.947 Cod civil, care reglementează clauza penală indică că, aceasta este o prevedere contractuală prin care părţile *evaluează anticipat prejudiciul*, stipulînd că *debitorul, în cazul neexecutării obligaţiei, urmează să remită creditorului o sumă de bani*.

În speță, instanța indică despre prezența premiselor legale de încasare de la pârât a penalității de întîrziere, cînd așa cum s-a indicat supra se atestă executarea necorespunzătoare a obligației de plată a serviciilor prestate de reclamant de care a beneficiat, înregistrînd întârziere, penalitatea de întârziere are forma legală prevăzută, părțile prevăzându-o în contract.

Cu referire la suma pretinsă cu acest titlu, instanța menționează că, în cererea de chemare în judecată, reclamantul a explicat calculul sumei date: din suma datoriei raportată la mărimea penalității stabilite în contract și perioada de întîrziere de 413 zile. Și, instanța va reține calculat dat ca corespunzător, or probe contrare nu au fost prezentate, cînd pîrîtul nu a prezentat probe ce ar confirma lipsa datoriei, din contra, și, cînd nu a prezentat probe că, perioada de întîrziere ar fi alta. Iar, aceste circumstanțe implică temeinica cererii reclamantului de încasare a penalității de întârziere cu soluția de admitere a acesteia.

În altă ordine de idei, instanța menționează că, pârâtul nu a obiectat referitor la neprestarea de către reclamant a serviciului și/sau prestarea lui necorespunzătoare, sau că, suma pentru serviciul dat și a datoriei ar fi alta, din contra a acceptat-o și a achitat-o la data de 22.04.2024, ceea ce implică executarea obligației de către reclamant, dar executarea obligației de plată integrală a pârâtului cu întîrziere ce îndreptățește reclamantul la despăgubiri, în speță, la încasarea penalității de întîrziere. Sau, prin prisma prevederilor contractuale, și legale – art.774 cod civil în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar *debitorul este ţinut să o execute,* și, în cazul acționării contrare, se îndreptățește cealaltă parte la pretinderea despăgubirilor, care, conform actului juridic la caz dintre părți a fost stabilit în formă de penalitate de întîrziere.

Subsidiar instanța menționează că, regula generală de calcul a penalității implică

începutul termenului de întârziere și cuprinde proporția stabilită de părți în acest sens pentru sumele admise întîrziate. La caz, din calculul sumei pretinse cu titlu de penalitate de întîrziere rezultă calcularea acesteia din întreaga sumă a datoriei și nu pe fiecare sumă separat în perioada de întîrziere, dar care se va reține corespunzător, sau acesta este în favoarea debitorului, mai mult că, alte despăgubiri, reclamantul nu invocă.

Astfel, odată ce sunt prezente premisele legale și de fapt și anume, pîrîtul și-a executat obligația de plată a serviciului de care a beneficiat cu întîrziere, instanța reiterează despre temeinicia solicitării reclamantului conform cererii de concretizare de încasare a sumei penalității de 16157 lei, sau acesta a fost calculat conform mărimii penalității stabilite de părți în contract și pentru întreaga perioadă de întîrziere. Iar, aceasta implică soluția de admitere a acțiunii.

Totodată, prin prisma art.94,96 Cod de procedură civilă, instanța reiterează despre soluția de compensare a cheltuielilor de judecată, după cum urmează.

Prevederile legale și anume art.96 CPC, stabilesc că, instanța obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de asistență juridică în măsura în care acestea sunt reale, necesare și rezonabile și dacă partea a fost asistată de un avocat.

La materialele dosarului, a fost prezentat mandatul avocatului Peribicovscaia Maria (f.d.47), factura fiscală din data de 26.03.2024, în care se indică suma serviciilor de asistență juridică pentru litigiul la caz de 6500 lei(f.d.42) și ordinul de plată din data de 21.03.2024 în care destinația plății se menționează serviciile de asistență juridică în suma totală conform facturii.(f.d.43)

Astfel, se atestă că, reclamantul în litigiul în speță a fost asistat de un avocat, pentru care a suportat cheltuieli, care se reținconform facturii fiscale în sumă de 6500 lei, achitate conform ordinului de plată, și, instanța notează că, suma de 6500 lei indicată pentru asistență juridică este proporțională lucrului efectuat, rezonabilă, reală, corectă și necesară în dependență de lucrul real efectuat, și care va fi încasată de la pârât. Aici și cu mențiunea că, factura fiscală și ordinul de plată prezentat pentru susținerea cheltuielilor de asistență juridică implică și alte sume pentru alte cauze, dar instanța a reținut suma expres indicată pentru acest litigiu.

Totodată, în temeiul art.94, alin.(1)CPC, instanța va încasa de la pârât în beneficiul reclamantului cheltuielile legate de taxa de stat.

Astfel, se menționează că, la f.d. 3 se conține ordinul de pată nr.487 din data de 25.03.2024 avînd destinația - taxa de stat și suma de 2261,14 lei. Taxa de stat urmează a fi achitată din valoarea totală a acțiunii cu aplicarea formulei corespunzătoare conform legii taxei de stat nr.213. Respectiv, conform cererii inițiale reclamantul a solicitat încasarea de la pârât a datoriei de 39122,06 lei și penalității de întîrziere în sumă de 16157 lei. Taxa de stat conform prevederilor legale implică suma de 2208,34 lei - (39122,06+16157=55279,06-

50001*3%+2050=2208,34 lei) , care și urmează să-i fie compensată reclamantului, și, nu cea conform ordinului de plată menționat.

La fel, se menționează că, suma de 2208,34 lei urmează a fi compensată reclamantului, deși, acesta, pe parcursul examinării acțiunii, și-a concretizat pretenții, or concretizarea pretențiilor a fost determinată de achitarea pe parcursul examinării cauzei de către pîrît a sumei datoriei, dar cheltuiala cu titlu de taxă de stat pentru reclamant implica și suma datoriei, care urmează a-i fi compensată corespunzător.

În concluzie, instanța va admite cererea concretizată a reclamantului și va încasa de la pârât în beneficiul acestuia penalitatea de întârziere în sumă de 16157 lei, suma de 2208,34 lei – taxa de stat achitată la depunerea acțiunii și cheltuielile de asistență juridică în sumă de 6500 lei.

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

hotărăște:

Acțiunea la cererea de chemare în judecată a SRL”Administrare bloc” împotriva Asociației de Coproprietari în Condominiu nr.58/107 - APC A0140-0051 privind încasarea penalității de întârziere și cheltuielilor de judecată, se admite.

Se încasează de la Asociația de Coproprietari în Condominiu nr.58/107 - APC A0140-0051 cu sediul în mun.Chișinău, str.*****, c/f ***** în beneficiul SRL”Administrare-bloc”, cu sediul în mun.Chișinău, str-la ***** penalitatea de întârziere în sumă de 16157(șaisprezece mii una sută cincizeci și șapte) lei, suma de 2208(două mii două sute opt) lei 34 bani – taxa de stat achitată la depunerea acțiunii și cheltuielile de asistență juridică în sumă de 6500(șase mii cinci sute) lei, iar în total suma de 24865(douăzeci și patru mii opt sute șaizeci și cinci) lei 34 bani.

Hotărârea este cu drept de apel în Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului, prin intermediul judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Judecător Iraida Secrieru-Coșleț