Dosarul nr. 2-648/2023
Nr. Electronic 2-21092665-23-2-21062021-2

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

12 septembrie 2025 mun.Comrat

Judecătoria Comrat (sediul Central)
În componenţa:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Denis Guțu
Grefier Xenia Sucur

Cu participarea:
Pârâtului Pînzari Andrei

examinând în şedinţă publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal ***** și Primarul municipiul ***** către Pînzari Andrei cu privire la încasarea sumei și rezilierea contractului de locațiune,

A C O N S T A T A T:

Argumentele participanților la proces.

La 18 iunie 2021 Consiliul municipal ***** și Primarul municipiul ***** a depus cerere de chemare în judecată către Pînzari Andrei cu privire la încasarea sumei și rezilierea contractului de locațiune.

În motivarea cererii de chemare în judecată reclamantul a invocat că la 28 ianuarie 2015, între Consiliul municipal *****, în calitate de locator, și Pînzari Andrei în calitate de locatar a fost încheiat contractul de locațiune nr.2/14/019, potrivit căruia primul transmitea în locațiune încăperea cu alte destinație decât cea locativă din ***** (subsol).

Conform prevederilor contractului de locațiune mărimea chiriei anuale a fost stabilită în mărime de 22935,84 lei.

Iar, în conformitate cu Legile bugetului de stat pe anii 2018 – 2019 nr.289 din 15.12.2017 și nr.303 din 30.11.2018, cuantumul chiriei bunurilor închiriate, începând cu data de 04.10.2018 se stabilește în sumă de 11467,92, începând cu data de 01.01.2019 se stabilește în sumă de 12030,24 lei și urmau a fi acceptate de locatar.

Mai mult ca atât pârâtul a fost informat telefonic despre necesitatea semnării acordului adiționat de introducere a unor modificări în contractul de locațiune, ulterior în adresa lui Pînzari Andrei a fost expediată notificarea nr.07-06/248/19 din 06.30.2020 prin care a fost invitat în incinta Direcției generale economice, comerț și turism pentru a semna acordul adițional de introducere a unor modificări în contractul de locațiune. Pînzari Andrei s-a prezentat în cadrul Direcției generale a refuzat neîntemeiat să semneze acordul adițional respectiv.

Conform regulamentului gestionării clădirilor, construcțiilor și încăperilor cu altă destinație decât cea locativă-proprietate municipală, aprobat prin decizia Consiliului municipal ***** nr.11/55 din 23.12.2014, asemenea încălcarea se penalizează cu achitarea unei amenzi cu 0,1% din chiria restantă pentru fiecare zi de întârziere și rezilierea contractului.

Susține că, din momentul ce contractul de locațiune este unul sinalagmatic, iar locatarul și-a îndeplinit obligațiunea de a transmite în locațiune încăperile cu altă destinație decât cea locativă de pe strada ***** (subsol), nu a făcut careva acțiuni care ar fi împiedicat locatarul să folosească bunul conform destinației, locatarul, la rândul său, este obligat la plata în termenul prevăzut de contract.

Potrivit pct.2.2.3 al contractului, locatarul este obligat să achite chiria în volumul, termenele și modul prevăzut de capitolul 4 al contractului. Pct. 4.3 al contractului stabilește că, locatarul va achita plata de închiriere trimestrial cu anticipație cel târziu la prima zi a trimestrului.

În conformitate cu pct.3.1.1. al contractului, în cazul neachitării la timp a chiriei, se aplică penalitatea în mărime de 0,1% din suma restanță pentru fiecare zi de întârziată și rezilierea contractului.

Rezilierea contractului ca și consecință a neachitării chiriei este stipulat și de către art.1282 alin.(1) lit.c) Cod civil, potrivit căruia, locatorul este în drept să ceară rezoluțiunea locațiunii dacă locatarul nu plătește chiria pe parcursul a 3 luni după expirarea termenului de plată dacă în contract nu este prevăzut altfel.

Menționează că, până în prezent pârâtul Pînzari Andrei nu a îndeplinit niciuna dintre solicitările locatorului.

Solicită admiterea acțiunii, încasarea din contul Pînzari Andrei în beneficiul Consiliului municipal ***** a sumei de 23337,99 lei (datoria și penalitatea), rezilierea contractului de locațiune, cu eliberarea încăperilor din strada ***** (subsol) și restituirea acestora proprietarului în baza actului de predare-primire.

Reprezentantul reclamantului, în cadrul ședinței de judecată nu sa prezentat fiind legal citat legal de către instanță.

Pârâtul, în ședința de judecată pretențiile din cererea de chemare în judecată nu le-a recunoscut, solicitând respingerea acestora ca neîntemeiate.

Aprecierea instanței de judecată.

Audiind explicațiile pârâtului, studiind și apreciind probele anexate la materialele cauzei, instanța de judecată consideră că, cererea de chemare în judecată este întemeiată și urmează a fi admisă, din următoarele considerente.

Potrivit dispozițiilor art.130 alin.(1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, complete nepărtinătoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Conform art.239 Cod de procedură civilă, hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărîrea numai pe circumstanțele constatae nemijlocit de instanța și pe probele cercetate în ședința de judecată.

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

Astfel, prin materialele cauzei s-a stabilit cu certitudine că, între Consiliul municipal ***** și Pînzari Andrei a fost încheiat contractual de locațiune nr.2/14/019 din 28 ianuarie 2015 privind transmiterea în locațiune a încăperii cu alte destinație decît cea locative din ***** (subsol), avînd la bază Decizia Consiliului municipal ***** nr.10/22-10 din 04 decembrie 2014, iar în aceiași zi 28.01.2015 a fost întocmit Actul de predare-primire a încăperilor nelocuibile, date în chirie prin contractual nr.2/14/019 din 28.01.2015, fiind încheiate între părți.

Concomotent părțile contractuale au convenit prin pct.2.2.3 din contractual de locațiune nr.2/14/019 din 28 ianuarie 2015, Locatorul este obligat să achite chiria în volumul, termenele și modul prevăzut de capitolul 4 din prezentul contract. Pct.4.3. al contractului stabilește că, Locatarul va achita plata de închiriere trimestrial cu anticipație cel tîrziu la prima zi a trimestrului.

Deci, potrivit punctului 3.1.1.al contractului de locațiune nr.2/14/019 din 28 ianuarie 2015, în cazul neachitări la timp a chiriei, se aplică penalitatea în mărime de 0,1% din suma restantă pentru fiecare zi întîrziată și rezilirea contractului.

Astfel, s-a constatat că pîrîtul Pînzari Andrei nu a respectat prevederile expres stipulate în contractul de locațiune nr.2/14/019 din 28 ianuarie 2015 încheiate între părți, ce se manifestă prin neachitarea sumei 16446,78 lei pentru folosirea încăperii cu altă destinație decît cea locative din strada ***** (subsol).

La fel, pînă în prezent Pînzari Andrei nu și-a îndeplinit și obligațiile de plată a penalității în mărime de 6891,21 lei (pentru 419 zile a câte 16,44 lei pentru o zi), înregistrând astfel față de Consiliul municipal ***** o datorie în sumă totală de 23337,99 lei.

Instanța de judecată constată că reclamanții au întreprins și măsuri de tranșare prealabilă a litigiului dat.

Astfel, reclamanții au expediat în adresa pârâtului Pînzari Andrei reclamația (f.d.9) fiind respectate condițiile care denotă încercarea de soluționare a litigiului pe cale amiabilă, însă deoarece nu s-a reușit soluționarea amiabilă extrajudiciară a litigiului, reclamația rămânând fără reacție din partea pârâtului, reclamanții solicită încasarea datoriei, cât și a penalității or, în speța dată, pârâtul Pînzari Andrei nici într-un fel nu a contribuit la soluționarea litigiului dat pe calea extrajudiciară, or potrivit art.906 alin.(1) Cod civil, dacă creditorul face debitorul o notificare referitoare la faptul neexecutării obligației sau la faptul că el prevede o asemenea neexecutare și notificare este expediată ori făcută corect, atunci întârzierea sau inexactitatea în procesul de transmitere a notificării sau faptul că ea nu a parvenit nu o împiedică să producă efecte.

Instanța judecată subliniază la rândul său, că art.992 alin.(1) Cod civil prevede faptul potrivit căruia, Contractul este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se stinge raporturi juridice.

Potrivit art.901 alin.(1) Cod civil atunci căind, fără justificare, debitorul nu își execută obligația, creditorul poate, în condițiile legii, și după caz, ale contractului, la alegerea sa: e) să ceară plata de despăgubiri pentru prejudiciul suferit prin neexecutare; f) să exercite orice alt mijloc juridic de apărare, prevăzut de lege sau contract, pentru realizarea dreptului său încălcat prin neexecutare, iar alin.(5) art.901 Cod civil, prevede că, neexecutarea obligației înseamnă orice abatere, cu sau fără justificare, de la executarea corespunzătoare a obligației și

include neexecutarea totală sau parțial a obligației, executarea necorespunzătoare sau cu întârziere a obligației.

Iar, în conformitate cu art.934 alin.(1) creditorul are dreptul la despăgubiri pentru întregul prejudiciu cauzat prin neexecutarea obligației, cu excepția cazului în care debitorul demonstrează că neexecutarea este justificată.

Din perspectiva normelor legale citate mai sus, instanța conchide că cerința reclamantului cu privire la încasarea din contului pârâtului a datoriei totale în mărime de 23337,99 lei, este întemeiată și urmează a fi admisă.

Mai mult, este de menționat și faptul că probațiunea în contradictoriu de către pârâtul Pînzari Andrei în speța dată, nu a fost executată, deși pârâtul a cunoscut despre cauza pendinte și a fost îndreptățit să aducă dovezile de confirmare a achitării datoriei formate.

La fel, pârâtul a manifestat un comportament pasiv, ignorând cu desăvârșire încheierea instanței prin care i-a fost acordat termen pentru prezentarea referinței și a probelor pe care le deține, dar pârâtul nu a depus diligența necesară și nu a prezentat referință asupra acțiunii formulate.

Prin urmare, constatând că pârâtul nu a prezentat referință și probe care ar atesta netemeinicia acțiunii depuse de Consiliul municipal *****, instanța consideră că faptele expuse de reclamanți în cererea de judecată, sunt veridice și coroborează cu probele administrate la dosar, impunându-se soluția de admitere a acțiunii.

Corespunzător, ținând cont de faptul că pârâtul Pînzari Andrei, nu și-a executat în termen obligația de restituire a datoriei acumulate, instanța conchide asupra temeiniciei cerinței reclamanților cu privire la rezilierea contractului de locațiune nr.2/14/019 din 28 ianuarie 2015, cu eliberarea încăperilor din strada ***** (subsol) și restituirea acestora proprietarului în baza actului de predare-primire.

Reieșind din considerentul că judecătorul a admis pretențiile reclamanților cu privire la încasarea datoriei în mărime de 23337,99 lei rezultate din neexecutarea obligației de restituire a datoriei conform contractului de locațiune nr.2/14/019 din 28 ianuarie 2015, în temeiul dispozițiilor art.94 Cod de procedură civilă, instanța încasează din contul Pînzari Andrei în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 1166,89 lei.

Urmare a constatărilor privind circumstanțele faptice ale cauzei deduse judecății, instanța concluzionează că argumentele expuse de reclamanți în cererea de chemare în judecată sânt întemeiate, urmând a fi admise în totalmente.

În conformitate cu prevederile art.art.236-242, 358 CPC, instanța de judecată:

HOTĂRĂȘTE:

Cererea de chemare în judecată depusă Consiliul municipal ***** și Primarul municipiul ***** către Pînzari Andrei cu privire la încasarea sumei și rezilierea contractului de locațiune - **se admite integral.**

Se încasează din contul Pînzari Andrei (a.n.*****, IDNP:*****), în beneficiul Consiliul municipal ***** datoria în mărime de 23337,99 lei (douăzeci și trei mii trei sute treizeci și șapte lei, 99 bani) în temeiul contractului de locațiune nr.2/14/019 din 28 ianuarie 2015.

Se reziliază contractul de locațiune nr.2/14/019 din 28 ianuarie 2015, încheiat între Consiliul municipal ***** și Pînzari Andrei.

Se evacuează Pînzari Andrei (a.n.*****, IDNP:*****) din încăperile din mun.*****, str. ***** (subsol).

Se încasează din contul Pînzari Andrei (a.n.*****, IDNP:*****) în beneficiul statului, taxa de stat în mărime de 1166,89 lei (una mie una sută șaizeci și șase lei, 89 bani).

Hotărârea este cu drept de atac în ordine de apel la Curtea de Apel Sud în termen de 30 zile, prin intermediul Judecătoriei Comrat (sediul Central).

Președintele ședinței
Judecător Denis Guțu

Președintele ședinței: DENIS GUȚU