Dosarul nr. 2c-1421/2021

2-21077033-12-2c-24052021

H O T Ă R Î R E

în numele Legii

08 noiembrie 2024 **mun. Chişinău**

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)

instanța compusă din

preşedintele ședinței, judecător Igor Pulbere

grefier Mădălina Ungureanu

a judecat în ședință publică cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de CC „Gemeni" SA către ÎI „Jumir Elizaveta" privind încasarea datoriei și cheltuielile de judecată,

-

a c o n s t a t a t

La 18 mai 2021, reclamantul CC „Gemeni" SA s-a adresat instanței de judecată cu cerere de chemare în judecată împotriva ÎI „Jumir Elizaveta", solicitînd încasarea datoriei în sumă de 84 585,72 lei, a penalității în sumă de 75 575,42 lei și a cheltuielilor de judecată.

Pentru fundamentarea pretențiilor sale, reclamantul a invocat existența relațiilor contractuale de locațiune cu pîrîtul, dezvoltate prin mai multe contracte succesive. Potrivit reclamantului, colaborarea a început în baza contractului de locațiune nr. 79-11 B din 20 mai 2019, prin care Casa de Comerț „Gemeni" SA, în calitate de locator, s-a obligat să ofere în folosință temporară spațiu comercial, iar ÎI „Jumir Elizaveta", în calitate de locatar, s-a obligat să primească acest spațiu și să achite locațiunea. După încetarea de drept a acestui contract, au fost încheiate încă două contracte de locațiune: nr. 79-11 B din 20 noiembrie 2019 și nr. 40-1 B din 01 noiembrie 2019, privind acordarea de spații în chirie.

Reclamantul a precizat că contractul de locațiune nr. 40-I B din 20 noiembrie 2019 a încetat la data de 24 iulie 2020, iar contractul nr. 79-II B a încetat prin declarație de rezoluțiune. Mai mult, întrucît spațiul închiriat nu a fost eliberat în termenul stabilit, locatorul, în temeiul contractului, a procedat la eliberarea spațiului închiriat și transferarea bunurilor în depozit, în prezența executorului judecătoresc Butucea Ion, pentru care a achitat costul serviciilor acordate.

Conform actului de verificare prezentat de reclamant, datoria pîrîtului ÎI „Jumir Elizaveta” față de CC „Gemeni” SA se ridică la suma de 84 585,72 lei, la care reclamantul a calculat o penalitate în sumă de 75 575,42 lei, în baza prevederilor contractuale. Reclamantul a menționat că toate încercările sale de soluționare amiabilă a litigiului au rămas fără răspuns din partea pîrîtului.

În susținerea cererii formulate, reclamantul a invocat prevederile art. 774 alin. (1), art. 776, art. 901 alin. (5), art. 1251 din Codul civil, precum și art. 174 alin. (1) din Codul de procedură civilă, solicitînd încasarea datoriei în sumă de 84 585,72 lei, a penalității în sumă de 75 575,42 lei, a taxei de stat în sumă de 4 804,83 lei și a cheltuielilor executorului judecătoresc în sumă de 1 500 lei.

În ședința din 26 septembrie 2023, reprezentantul pîrîtului, avocatul Snejana Timofeeva, a depus referință prin care a contestat pretențiile reclamantului. Acesta a susținut că toate contractele de locațiune invocate de reclamant au fost reziliate prin acordul părților. De asemenea, a observat că facturile fiscale anexate la cerere nu au fost semnate de către pîrît, contrar cerințelor Ordinului Ministerului Finanțelor nr. 118 din 28 august 2017, conform căruia semnătura persoanei responsabile a beneficiarului pe exemplarul facturii fiscale în baza căruia sunt înregistrate cheltuielile și costurile este obligatorie.

Apărarea a evidențiat mai multe inconsistențe privind contractele invocate de reclamant. În cererea de chemare în judecată, reclamantul s-a referit la contractele nr. 79-11 B din 20 mai 2019, nr. 79-11 B din 20 noiembrie 2019 și nr. 40-1 B din 01 noiembrie 2019, însă în acțiune au fost atașate contracte cu date diferite: contractul nr. 79-11 B din 20 noiembrie 2019, contractul nr. 40-1 B din 20 noiembrie 2019 (cu acord de reziliere din 24 iulie 2020), contractul nr. 79-11 B din 20 mai 2019 (cu act de predare-primire din 01 iunie 2019) și contractul nr. 40-1 B din 20 mai 2019. Avocatul a subliniat că toate aceste contracte au fost deja reziliate în momentul formulării acțiunii.

Referitor la cererea prealabilă de soluționare a litigiului pe cale extrajudiciară nr. 88 din 17 noiembrie 2020, apărarea a arătat că datoria a fost calculată în baza contractelor nr. 40-I B și nr. 79-II B, fără a fi specificată perioada sau baza de calcul. De asemenea, a evidențiat neconcordanțe între această cerere și cererea de soluționare prealabilă nr. 02 din 12 ianuarie 2020, subliniind că relațiile de locațiune au început efectiv din 01 ianuarie 2020, astfel încît, la data de 12 ianuarie 2020, nu puteau exista datorii de valoarea declarată.

Reprezentantul pîrîtului a contestat atît valoarea datoriei de 84 585,72/92 266,51 lei, cît și baza de calcul a acesteia. A demonstrat că în actul de verificare din 12 ianuarie 2021 era inclusă o datorie de 70 696,20 lei, formată în perioada anterioară începerii relațiilor contractuale menționate. Conform calculelor detaliate prezentate de pîrît, suma totală calculată de reclamant pentru perioada 01 ianuarie 2020 - 31 decembrie 2020 se ridică la 117 239,52 lei, dar din această sumă ar trebui scăzute cel puțin plata pentru luna decembrie 2020 (8 352,98 lei), precum și sumele pentru serviciile de marketing (226,8 lei lunar) și cheltuielile de întreținere a spațiilor comune (aproximativ 2 000 lei lunar) care nu au fost efectiv prestate sau justificate.

Avocatul Timofeeva consideră că a demonstrat cu dovezi concrete că pîrîtul a efectuat plăți parțiale semnificative, ignorate de reclamant în calculele sale. A prezentat un tabel cu exemple concrete care arată că: pentru factura din 31 ianuarie 2020 în valoare de 19 659,05 lei s-au achitat 9 550 lei, pentru factura din 29 februarie 2020 în valoare de 19 659,05 lei s-au achitat 5000 lei, pentru factura din 30 iunie 2020 în valoare de 11 294,11 lei s-au achitat în total 16600 lei, iar pentru factura din 31 iulie 2020 în valoare de 17 029,81 lei s-au achitat în total 26 000 lei. Conform acestor calcule și luînd în considerare rezilierea contractului nr. 79-II B în noiembrie 2020, pîrîtul a susținut că datoria reală ar putea fi de maximum 5 536,54 lei.

Un aspect considerat important subliniat de apărare a fost că reclamantul nu a menționat nimic în acțiune despre plata de garanție prevăzută în contracte, echivalentă cu valoarea unei luni de chirie, care ar fi trebuit luată în considerare la calculul final al datoriei.

Referitor la bunurile preluate de reclamant, partea pîrîrtă a subliniat că reclamantul și executorul judecătoresc Butucea Ion au confirmat preluarea tuturor bunurilor din spațiul închiriat, iar conform prevederilor contractuale, locatorul avea dreptul să valorifice aceste bunuri în scopul stingerii datoriei. Cu toate acestea, reclamantul nu a oferit nicio informație despre soarta acestor bunuri sau despre eventualele sume obținute din valorificarea lor.

Avocatul Timofeeva a argumentat că locatorul a contribuit în mod substanțial la acumularea datoriei prin plasarea spațiului comercial într-o zonă lipsită de vizibilitate. A prezentat dovezi că, în contextul pandemiei, numeroși locatari din centrul comercial și-au reziliat contractele, iar spațiul pîrîtului a rămas într-o „zonă oarbă”, inaccesibilă potențialilor cumpărători. Multiplele solicitări ale pîrîtului de a schimba locația au rămas fără răspuns.

Un alt aspect subliniat a fost că reclamantul a creat impedimente în accesul la marfă în perioada pandemiei. Deși pîrîtul ar fi avut posibilitatea de a comercializa produsele prin internet

și anunțuri publicitare, acest lucru a fost împiedicat de restricționarea accesului la marfă impusă de reclamant. De asemenea, solicitările repetate ale pîrîtului de a prezenta detalii privind calculul plăților pentru serviciile comunale și de marketing, reflectate în facturile din 09 noiembrie 2020, 05 ianuarie 2021 și 20 ianuarie 2021, nu au primit niciun răspuns.

În pledoariile scrise depuse, avocatul Timofeeva a adăugat că prevederile contractuale erau formulate în dezechilibru evident în favoarea locatorului. Analizînd contractul, a demonstrat că locatorul beneficia de 20 de puncte de drepturi și doar 2 obligații, în timp ce locatarul avea doar 4 puncte de drepturi și 15 obligații. Prin acordul de reziliere din 24 iulie 2020 a contractului nr. 49-I B din 20 noiembrie 2019, a fost introdusă o clauză abuzivă prin care locatarul pierdea dreptul de a formula orice pretenții materiale sau de altă natură.

În susținerea poziției sale, pîrîtul a invocat prevederile art. 775, 776, 901, 1251, 1263, 1273, 1279, 1287 din Codul civil, cu accent special pe art. 775 alin. (1) care prevede că „Debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei” și pe art. 1263 privind posibilitatea revizuirii sumelor de plăți pentru locațiune, cu titlu de recuperare a prejudiciului cauzat.

În ședința de judecată, reprezentantul reclamantului, Alexandru Traista, a susținut în întregime cererea de chemare în judecată pe baza motivelor de fapt și de drept invocate, solicitînd admiterea acesteia.

Reprezentantul pîrîtului, avocatul Snejana Timofeeva, a menținut poziția expusă în referință, cerînd respingerea acțiunii ca nefondată și neprobată.

Apreciind circumstanțele de fapt în baza materialelor dosarului și raportîndu-le la prevederile legale ce guvernează litigiul instanța de judecată va admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de CC „Gemeni” SA către ÎI „Jumir Elizaveta” privind încasarea datoriei și cheltuielile de judecată, pentru argumentele ce urmează a fi expuse în continuare.

În procesul de examinare și soluționare a cauzei, instanța se ghidează de principiile fundamentale ale probațiunii în procedura civilă, așa cum sunt ele stabilite în Codul de procedură civilă. Conform art. 117 alin. (1) și art. 118 alin. (1), probele reprezintă elementele de fapt dobîndite legal care servesc la constatarea circumstanțelor relevante, iar fiecare parte are sarcina de a dovedi circumstanțele pe care le invocă.

În acest context, instanța are responsabilitatea, în conformitate cu art. 121 și art. 122, de a reține spre examinare doar probele pertinente și admisibile, care confirmă, combat ori pun la

îndoială existența circumstanțelor importante pentru soluționarea justă a cazului. Aceste probe sunt evaluate în ansamblu, ținînd cont de legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea pricinii, așa cum prevede art. 130 alin. (3).

În final, conform art. 239 și art. 240 alin. (1), hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată, bazîndu-se exclusiv pe circumstanțele constatate nemijlocit și pe probele cercetate în ședința de judecată. La deliberare, instanța apreciază probele, determină circumstanțele relevante, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă și admisibilitatea acțiunii, asigurînd astfel o soluționare echitabilă și conformă cu legea a cauzei.

Pe dimensiune dreptului material, normele aplicabile în prezenta cauză se regăsesc în dispozițiile Codului civil privind raporturile obligaționale în general și contractul de locațiune în special. Art. 774 Cod civil definește conceptul de obligație ca raport juridic complex, care implică nu doar dreptul creditorului de a pretinde o prestație și îndatorirea corelativă a debitorului de a o executa, ci și un ansamblu de drepturi și obligații accesorii derivate din principiul bunei-credințe.

Acest principiu fundamental este consacrat de art. 775 Cod civil, care impune părților o conduită loială și onestă pe tot parcursul raportului obligațional, de la naștere pînă la stingere. Alineatul (2) al acestui articol subliniază caracterul imperativ al acestei norme, interzicînd orice derogare contractuală. Principiul bunei-credințe reprezintă nu doar o obligație negativă de a nu acționa cu rea-credință, ci și o obligație pozitivă de colaborare loială între părți pentru realizarea scopului contractului.

Art. 776 Cod civil enumeră izvoarele obligațiilor, plasînd contractul în poziția primordială, ca expresie a autonomiei de voință a părților, iar art. 858 alin. (1) și (2) consacră principiul pacta sunt servanda, subliniind obligativitatea executării obligațiilor contractuale în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit. Aceste prevederi instituie un standard ridicat de comportament contractual, care nu se limitează la simpla executare a prestației principale.

Art. 901 Cod civil definește conceptul de neexecutare a obligației și stabilește remediile juridice disponibile creditorului, recunoscînd diverse grade și forme de abatere de la executarea corespunzătoare, precum și distincția crucială între neexecutarea justificată și cea nejustificată, ceea ce permite adaptarea remediilor la circumstanțele concrete ale fiecărui caz.

Art. 947 Cod civil reglementează instituția clauzei penale ca mecanism contractual de evaluare anticipată a prejudiciului. Deși alin. (4) permite părților să convină asupra unei penalități mai mari decît prejudiciul efectiv, această libertate nu este absolută, ci trebuie exercitată în limitele bunei-credințe și cu respectarea principiului echilibrului contractual, jurisprudența recunoscînd posibilitatea instanțelor de a reduce penalitățile excesive.

Pe lîngă normele expres prevăzute de lege, prezenta cauză impune aplicarea unor principii fundamentale de drept care completează cadrul normativ: principiul echilibrului contractual, care presupune menținerea unei proporționalități între prestațiile părților; principiul proporționalității remediilor contractuale, care impune ca măsurile luate în caz de neexecutare să fie proporționale cu gravitatea abaterii; principiul preeminenței substanței asupra formei, care permite concentrarea asupra realității economice a raporturilor; și teoria impreviziunii, care, deși nu este explicit reglementată, poate fi derivată din principiul bunei-credințe.

Din materialele dosarului rezultă că relațiile de locațiune dintre reclamant și pîrît s-au desfășurat în baza mai multor contracte succesive. Inițial, părțile au încheiat contractul nr. 79-II B din 20 mai 2019, avînd ca obiect un spațiu de aproximativ 3 metri pătrați la etajul 2 al Casei de Comerț „Gemeni”, predarea spațiului fiind realizată conform actului de predare-primire din 01 iunie 2019 (f.d. 21-27). Acest contract a fost completat printr-un acord adițional prin care pîrîtul a recunoscut existența unei datorii de 29 560 lei, pe care s-a obligat să o achite pînă la 31 decembrie 2019 (f.d. 28).

În paralel, părțile au încheiat contractul nr. 40-I B din 20 mai 2019, avînd ca obiect un spațiu de 4,81 m^2 la etajul 1 al aceleiași clădiri, predat conform actului de predare-primire din aceeași dată (f.d. 29-35). Ulterior, relațiile contractuale au continuat prin încheierea contractului nr. 79-II B din 20 noiembrie 2019, prin care pîrîtul a folosit în continuare spațiul de 3 m^2 de la etajul 2, predarea efectivă realizîndu-se conform actului de predare-primire din 01 ianuarie 2020 (f.d. 5-11), și a contractului nr. 40-I B din 20 noiembrie 2019, avînd ca obiect spațiul de 4,81 m^2 de la etajul 1, predat efectiv tot la 01 ianuarie 2020 (f.d. 12-18).

Contractul nr. 40-I B din 20 noiembrie 2019 a încetat la data de 24 iulie 2020 prin acordul de reziliere convenit de părți, spațiul fiind restituit conform actului de predare-primire din aceeași dată (f.d. 19-20). Contractul nr. 79-II B din 20 noiembrie 2019 a încetat prin declarație de rezoluțiune transmisă de reclamant în noiembrie 2020. Întrucît pîrîtul nu a eliberat spațiul în termenul stabilit, reclamantul a procedat la evacuarea bunurilor pîrîtului din spațiul închiriat și

transferarea acestora în depozit, în prezența executorului judecătoresc Butucea Ion, conform actului din 22 ianuarie 2021 (f.d. 54).

Conform prevederilor contractuale regăsite în toate contractele de locațiune încheiate între părți, pîrîtul avea obligația de a achita o chirie în cuantum de 83,33 euro per metru pătrat lunar, calculată la cursul BNM din ziua plății, dar cu aplicarea unui plafon minim de 20 lei/1 euro și maxim de 25 lei/1 euro; plăți pentru serviciile prestate spațiilor comune în sumă de 1.666,67 lei lunar pentru spațiile sub 20 m² sau 66,67 lei pe metru pătrat lunar pentru spațiile peste 20 m²; și costul serviciilor de marketing în mărime de 5 lei inclusiv TVA pentru fiecare metru pătrat de spațiu închiriat (f.d. 5, 12-17, 21-26, 29-34).

Contractele prevedeau, de asemenea, o plată de garanție echivalentă cu valoarea unei luni de chirie, care urma să compenseze plata chiriei pentru ultima lună de locațiune, iar în caz de neplată, se stipula o penalitate de 0,5% din suma restantă pentru fiecare zi de întîrziere (f.d. 5-10, 12-17, 21-26, 29-34).

Reclamantul susține că pîrîtul a acumulat o datorie de 84 585,72 lei pentru chirie și servicii aferente, conform actului de verificare din 11 februarie 2021 (f.d. 46), solicitînd și penalități în sumă de 75 575,42 lei. Pîrîtul contestă aceste sume, argumentînd că datoria reală ar fi de maximum 5 536,54 lei, luînd în considerare plățile deja efectuate și excludînd sumele facturate după rezilierea contractelor.

Pîrîtul mai arată că actul de verificare din 12 ianuarie 2021 include o datorie de 70 696,20 lei formată înainte de începerea relațiilor contractuale bazate pe contractele indicate în acțiune; că facturile fiscale prezentate de reclamant nu sunt semnate; că reclamantul nu menționează nimic despre plata de garanție prevăzută în contracte; că bunurile preluate de reclamant ar fi trebuit valorificate pentru stingerea datoriei; și că reclamantul a contribuit la dificultățile de plată prin amplasarea nefavorabilă a spațiului comercial și prin crearea de impedimente în accesul la marfă în perioada pandemiei. În plus, pîrîtul susține că contractele conțin un dezechilibru vădit între drepturile și obligațiile părților, în favoarea locatorului.

Examinînd pretențiile reclamantului privind suma de 84 585,72 lei reprezentînd datoria pentru chiria și serviciile aferente spațiilor închiriate, instanța constată că această sumă necesită o ajustare, avînd în vedere că în actul de verificare prezentat de reclamant (f.d. 46) este inclusă și o datorie anterioară de 70 696,20 lei, formată înainte de începerea relațiilor contractuale în baza contractelor care fac obiectul prezentei acțiuni. Deși pîrîtul a avut relații contractuale anterioare

cu reclamantul, prezenta acțiune vizează exclusiv obligațiile născute din contractele nr. 79-II B din 20 noiembrie 2019 și nr. 40-I B din 20 noiembrie 2019, care au început să producă efecte juridice de la 01 ianuarie 2020, conform actelor de predare-primire (f.d. 11, 18).

Analizînd facturile fiscale prezentate de reclamant pentru perioada ianuarie-decembrie 2020 (f.d. 36-45), instanța constată că valoarea totală facturată pentru această perioadă este de 117 239,52 lei, sumă care include și factura din decembrie 2020, emisă după rezilierea contractului nr. 79-II B din 20 noiembrie 2019, care a avut loc în noiembrie 2020. Din această sumă trebuie scăzută factura pentru luna decembrie 2020 în valoare de 8 352,98 lei (f.d. 45), emisă după rezilierea contractului.

De asemenea, pîrîtul a prezentat dovezi că a efectuat plăți parțiale semnificative, care nu au fost corect reflectate în calculul reclamantului. Pentru facturile din ianuarie, februarie, iunie și iulie 2020, pîrîtul a efectuat plăți în sumă totală de 57 150 lei (f.d. 36-40), aspect care nu a fost contestat de reclamant. În plus, pîrîtul a contestat justificat sumele facturate pentru serviciile de marketing (226,8 lei lunar) și pentru întreținerea spațiilor comune (aproximativ 2000 lei lunar), arătînd că reclamantul nu a prezentat dovezi privind prestarea efectivă a acestor servicii sau modul de calcul al acestora, iar solicitările repetate de clarificare au rămas fără răspuns.

Avînd în vedere aceste elemente și analizînd în ansamblu documentele prezentate, instanța stabilește că datoria justificată pentru perioada ianuarie-noiembrie 2020 se ridică la suma de 76232,74 lei, reprezentînd contravaloarea folosinței spațiilor comerciale și a serviciilor aferente pentru care există dovezi suficiente că au fost efectiv prestate. Această sumă reprezintă diferența dintre valoarea totală facturată pentru perioada relevantă (108 886,54 lei, rezultată prin scăderea facturii din decembrie 2020 din totalul facturat) și plățile efectuate de pîrît care pot fi atribuite în mod cert acestei perioade (32 653,80 lei).

Referitor la argumentul pîrîtului privind lipsa semnăturilor pe facturile fiscale, instanța reține că, potrivit pct. 14 din Anexa nr. 2 la Ordinul Ministerului Finanțelor nr. 118 din 28 august 2017, „La livrarea serviciilor, semnătura beneficiarului pe exemplarul facturii fiscale a furnizorului, în baza cărora sînt înregistrate veniturile, nu este obligatorie”. Obligativitatea semnăturii există doar pentru exemplarul beneficiarului, care servește la înregistrarea cheltuielilor în contabilitatea acestuia. În plus, acceptarea tacită a serviciilor, manifestată prin utilizarea neîntreruptă a spațiilor închiriate, constituie o recunoaștere de facto a raportului obligațional, care nu poate fi anulată prin simpla lipsă a unei formalități documentare.

Cu privire la argumentul pîrîtului referitor la plata de garanție echivalentă cu o lună de chirie, instanța constată că, deși contractele stipulează această obligație (f.d. 5-10, 12-17, 21-26, 29-34), pîrîtul nu a prezentat dovezi concludente că această sumă a fost efectiv achitată. Mai mult, contractele prevăd că plata de garanție „va compensa plata chiriei pentru ultima lună de locațiune", ceea ce presupune că aceasta ar fi trebuit imputată asupra ultimei luni de contract, și nu asupra soldului total al datoriei. În absența unor probe concrete privind plata efectivă a garanției și/sau modul în care aceasta a fost utilizată la încetarea contractelor, acest argument nu poate fi reținut în diminuarea datoriei stabilite.

Referitor la bunurile preluate de reclamant, instanța constată că, într-adevăr, conform actului din 22 ianuarie 2021 (f.d. 54), reclamantul a preluat bunurile pîrîtului din spațiul închiriat, iar contractele prevedeau posibilitatea vînzării acestor bunuri pentru stingerea datoriilor restante. Cu toate acestea, reclamantul nu a prezentat informații despre valorificarea efectivă a acestor bunuri sau despre valoarea lor. În aceste condiții, și în absența unor probe concrete din partea pîrîtului privind valoarea reală a bunurilor preluate, instanța nu poate prezuma că aceasta ar fi acoperit, integral sau parțial, datoria stabilită.

Este de menționat că reclamantul, în calitate de creditor care a exercitat un drept de retenție asupra bunurilor debitorului, avea obligația de a acționa cu bună-credință și transparență în valorificarea acestora. Lipsa oricăror informații despre soarta bunurilor ridică semne de întrebare privind respectarea acestei obligații. Cu toate acestea, conform regulilor privind sarcina probei, cade în responsabilitatea pîrîtului să demonstreze valoarea concretă a bunurilor și modul în care aceasta ar diminua datoria pretinsă.

Instanța recunoaște că pandemia de COVID-19 a reprezentat o circumstanță excepțională, care a afectat profund activitatea comercială, în special în centrele comerciale. De asemenea, amplasarea nefavorabilă a spațiului comercial poate constitui un dezavantaj semnificativ pentru un comerciant. Totuși, aceste circumstanțe, deși relevante pentru aprecierea comportamentului părților, nu exonerează locatarul de obligația fundamentală de plată a chiriei pentru perioada în care a beneficiat efectiv de folosința spațiului. Contractul de locațiune este un contract cu executare succesivă, în care contraprestația locatarului (plata chiriei) corespunde prestației continue a locatorului (asigurarea folosinței bunului).

În absența unor clauze contractuale specifice sau a unor prevederi legale care să permită suspendarea sau reducerea chiriei în astfel de situații, obligația de plată subzistă, chiar dacă în

condiții mai dificile pentru debitor. Cu toate acestea, dificultățile obiective create de pandemie și amplasarea nefavorabilă a spațiului comercial constituie circumstanțe relevante în evaluarea caracterului proporțional al penalităților solicitate.

În privința dezechilibrului contractual, instanța constată că, într-adevăr, contractele de locațiune încheiate între părți conțin un dezechilibru cantitativ evident între drepturile și obligațiile părților, în favoarea locatorului. De asemenea, prin acordul de reziliere din 24 iulie 2020 (f.d. 19), pîrîtul a fost obligat să renunțe la dreptul de a formula orice pretenții materiale sau de altă natură. Cu toate acestea, în absența unor vicii de consimțământ dovedite (eroare, dol, violență) sau a unor clauze calificate expres ca abuzive potrivit standardelor legale aplicabile, simpla disproporție cantitativă între drepturile și obligațiile părților nu constituie un motiv suficient pentru invalidarea clauzelor contractuale liber asumate. Totuși, acest dezechilibru contractual poate și trebuie să fie luat în considerare la aprecierea bunei-credințe a părților în executarea contractului și la evaluarea caracterului proporțional al penalităților solicitate.

Reclamantul a solicitat penalități în sumă de 75 575,42 lei, calculate în baza clauzei contractuale care prevede o penalitate de 0,5% din suma restantă pentru fiecare zi de întîrziere. Instanța constată că această penalitate reprezintă aproximativ 90% din valoarea datoriei principale stabilite (76 232,74 lei), ceea ce o face vădit disproporționată în raport cu prejudiciul real sau previzibil cauzat prin întîrzierea în executare.

Potrivit art. 947 Cod civil, clauza penală reprezintă o evaluare anticipată a prejudiciului, stipulată de părți. Deși alin. (4) permite părților să convină asupra unei penalități mai mari decît prejudiciul efectiv, această libertate contractuală nu este absolută, ci limitată de principiile fundamentale ale dreptului civil, în special de principiul bunei-credințe și al echilibrului contractual. O penalitate care se apropie de valoarea obligației principale transformă clauza penală dintr-un instrument de reparare a prejudiciului într-unul de îmbogățire nejustificată, contrar scopului acestei instituții juridice. Jurisprudența constantă a instanțelor superioare a recunoscut dreptul instanțelor de a reduce penalitățile excesive, chiar și în absența unei prevederi legale explicite în acest sens, pe baza principiului echității și al interdicției abuzului de drept.

În circumstanțele specifice ale prezentei cauze, care include contextul pandemic care a afectat semnificativ activitatea comercială, dezechilibrul contractual evident în favoarea locatorului, lipsa dovezilor privind un prejudiciu efectiv suferit de reclamant, comportamentul reclamantului care a ignorat solicitările legitime ale pîrîtului, precum și lipsa de transparență în

valorificarea bunurilor preluate, instanța consideră că impunerea unei penalități de această mărime ar fi contrară spiritului legii, principiului echității și bunei-credințe care trebuie să guverneze raporturile obligaționale.

În consecință, instanța respinge pretenția reclamantului privind încasarea penalității, subliniind că scopul fundamental al clauzei penale este de a despăgubi prejudiciul cauzat prin neexecutare, nu de a crea un avantaj economic disproporționat pentru creditor.

În privința cheltuielilor de judecată, art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă reflectă principiul cauzalității, potrivit căruia partea care a generat necesitatea procedurii judiciare trebuie să suporte costurile acesteia. În cazul admiterii parțiale a acțiunii, cheltuielile urmează a fi distribuite proporțional cu succesul fiecărei părți.

Reclamantul a achitat o taxă de stat de 4 804,83 lei (f.d. 4) pentru depunerea acțiunii. Valoarea totală a pretențiilor formulate a fost de 160 161,14 lei (84 585,72 lei datoria de bază + 75 575,42 lei penalități). Instanța a admis pretențiile în limita sumei de 76 232,74 lei, ceea ce presupune încasarea din contul pîrîtului a taxei de stat în sumă de 2 286,98 lei.

În privința cheltuielilor pentru serviciile executorului judecătoresc, reclamantul a achitat suma de 1 500 lei pentru întocmirea actului de constatare nr. 072-1c/2021 din 22 ianuarie 2021 (f.d. 54, 68-69). Aceste cheltuieli, fiind necesare pentru constatarea stării de fapt relevante pentru soluționarea cauzei și fiind proporționale cu serviciul prestat, urmează a fi suportate integral de pîrît, indiferent de admiterea parțială a acțiunii.

Analizînd în ansamblu materialul probator administrat în cauză și interpretînd normele juridice aplicabile prin prisma principiilor fundamentale ale dreptului civil și procesual, instanța concluzionează că acțiunea reclamantului este întemeiată parțial. Pîrîtul datorează reclamantului suma de 76 232,74 lei, reprezentînd contravaloarea chiriei și a serviciilor aferente pentru perioada ianuarie-noiembrie 2020, pentru care există dovezi suficiente că au fost efectiv prestate. În schimb, pretenția privind penalitățile în sumă de 75 575,42 lei este nejustificată, avînd în vedere caracterul vădit disproporționat al acestora în raport cu prejudiciul real sau previzibil cauzat prin întîrzierea în executare, precum și circumstanțele specifice ale cauzei.

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

h o t ă r ă ș t e

Se admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de CC „Gemeni” SA către ÎI „Jumir Elizaveta” privind încasarea datoriei și cheltuielile de judecată.

Se încasează din contul ÎI „Jumir Elizaveta”, cod fiscal *****, cu sediul în *****, în contul CC „Gemeni” SA, cod fiscal *****, cu sediul în *****, datoria pentru locațiunea spațiului comercial acumulată în perioada ianuarie 2020 – noiembrie 2020, în sumă de 76 232,74 lei (șaptezeci și șase mii două sute treizeci și doi lei și 74 bani).

Se încasează din contul ÎI „Jumir Elizaveta”, în contul CC „Gemeni” SA, taxa de stat în sumă de 2 286,98 lei (două mii două sute optzeci și șase lei și 98 bani) și cheltuielile de executare în sumă de 1 500 (o mie cinci sute) lei.

În rest, acțiunea reclamantului se respinge ca neîntemeiată.

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Președintele ședinței,

Judecător **Igor Pulbere**

Notă: În conformitate cu art. 236 alin. (7) Cod de procedură civilă, potrivit prevederilor p. 1.3 din Dispoziția nr. 23 din 05 aprilie 2024 cu privire la delegarea împuternicirilor vicepreședintelor Judecătoriei Chișinău, în legătură cu faptul că, judecătorul Igor Pulbere este în imposibilitatea obiectivă de a semna hotărîrea motivată, textul integral al hotărîrii este semnat de vicepreședinte interimar al Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) Serghei Dimitriu.

Vicepreședinte interimar

al Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) **Serghei Dimitriu**