Dosarul nr. 2-7584/2022

2-22048176-12-2-06042022

H O T Ă R Î R E

în numele Legii

26 noiembrie 2024 **mun. Chişinău**

Judecătorul Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, Igor Pulbere examinînd în procedura cererilor cu valoare redusă pricina civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Universitatea Tehnică a Moldovei către Baraliuc Lidia, privind încasarea datoriei, penalității și cheltuielile de judecată, -

a c o n s t a t a t

La 05 aprilie 2022, Universitatea Tehnică a Moldovei a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva Baraliuc Lidia, prin care a solicitat încasarea sumei de 69 452,74 lei cu titlu de datorie la chirie, servicii locative, comunale și necomunale, încasarea penalității în mărime de 84 037,81 lei, precum și a cheltuielilor de judecată sub forma taxei de stat achitate la depunerea acțiunii în mărime de 4 604,71 lei și a cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 4 500 lei.

În motivarea acțiunii, reclamantul a indicat că la data de 01 ianuarie 2019, între Universitatea Tehnică a Moldovei, în calitate de „Locator”, și Baraliuc Lidia, în calitate de „Locatar”, a fost încheiat contractul de locațiune nr. 540/2019, prin care locatorul a transmis în posesiunea și folosința temporară a locatarului un spațiu cu suprafața de 55,2 m^2 situat la Centrul „Etalon” al UTM pe str. Burebista nr. 7, mun. Chișinău, pentru studiou de creație artistică. Termenul contractului a fost stabilit de la 01 ianuarie 2019 pînă la 31 decembrie 2019.

Conform punctului 3.1 al Contractului de locațiune nr. 540/2019, chiria a fost stabilită anual, pentru anul 2019 cuantumul chiriei fiind fixat la 45 596 lei, conform calculului anexat la contract. Potrivit punctului 3.2 al contractului, chiria se achita lunar în rate eșalonate pînă la data de 20 a lunii următoare. Plata pentru serviciile comunale, energia electrică, telefon și alte servicii se achita lunar în conformitate cu indicii contoarelor, notele de plată și calculele organizațiilor respective.

În mod similar, la data de 01 ianuarie 2020, între aceleași părți a fost încheiat contractul de locațiune nr. 540/2020, avînd același obiect și condiții similare, valabil pentru perioada 01 ianuarie 2020 – 31 decembrie 2020, cu un cuantum anual al chiriei de 48 193 lei.

Reclamantul a susținut că, în executarea obligațiilor contractuale, a emis facturi fiscale pentru serviciile prestate, însă pîrîta nu a achitat integral sumele datorate. Astfel, în perioada 01 aprilie 2019 – 15 aprilie 2021, Baraliuc Lidia a efectuat plăți în beneficiul UTM în sumă de doar 37 105,16 lei, acumulînd o datorie totală de 69.452,74 lei.

În conformitate cu prevederile punctului 3.4 din ambele contracte de locațiune, în cazul neachitării plăților în termenele stabilite, se aplică penalități în mărime de 0,5% din suma plății neachitate pentru fiecare zi de întîrziere. În baza acestei clauze, reclamantul a calculat penalitatea în sumă de 84 037,81 lei pentru perioada 02 octombrie 2021 – 01 iunie 2022.

La 10 octombrie 2023, pîrîta Baraliuc Lidia, prin avocatul său Dumitru Barbăscumpă, a depus referință prin care a contestat parțial pretențiile reclamantului.

În esență, pîrîta a invocat faptul că Universitatea Tehnică a Moldovei a aplicat eronat coeficientul k3=0,5 la calcularea chiriei, cînd, potrivit Anexei nr. 9 la Legea bugetului de stat pentru anii 2019 și 2020, pentru spațiul închiriat în calitate de „studiou de creație artistică” ar fi trebuit aplicat coeficientul k3=0,05. Potrivit calculelor prezentate de pîrîtă, aplicarea coeficientului corect ar fi redus plata anuală pentru 2019 de la 45 596,304 lei la 35 074,08 lei, iar pentru 2020 de la 48 193 lei la 37 071,216 lei, rezultînd o datorie reală de 47 808,732 lei, nu 69 452,74 lei cum pretindea reclamantul.

De asemenea, pîrîta a contestat cuantumul penalității, considerînd-o excesiv de mare și solicitînd reducerea acesteia în temeiul art. 953 alin. (1) Cod Civil, care permite instanței de judecată să reducă penalitățile disproporționat de mari, ținînd cont de toate împrejurările cauzei.

În argumentarea poziției sale, pîrîta a adăugat că spațiul închiriat este folosit în calitate de studiou de creație artistică de către compozitorul Oleg Baraliuc, prezentat ca unul dintre cei mai apreciați compozitori ai Republicii Moldova, iar locatarul Lidia Baraliuc este mama acestuia și ea însăși Lucrător Emerit în Artă. S-a menționat, de asemenea, că spațiul a fost reparat capital din contul personal al lui Oleg Baraliuc, fiind efectuate investiții considerabile pentru asigurarea condițiilor acustice necesare unui studiou muzical.

Universitatea Tehnică a Moldovei a depus explicații scrise la 23 mai 2024, prin care a contestat argumentele pîrîtei, susținînd că legiuitorul a specificat expres categoriile de persoane care beneficiază de coeficientul k3 de 0,05, și anume „pictorii, sculptorii, arhitecții, meșterii populari” care activează în „ateliere de creație”. Reclamantul a argumentat că, întrucît în spațiul închiriat își desfășoară activitatea un compozitor de muzică, situația nu se încadrează în ipoteza

prevăzută în Anexa nr. 9 la Legea bugetului de stat, care vizează în mod exhaustiv doar anumite categorii de creatori.

De asemenea, reclamantul a invocat principiul forței obligatorii a contractului (pacta sunt servanda), subliniind că părțile au stabilit și acceptat în mod expres formula de calcul a chiriei, inclusiv coeficientul k3=0,5, neexistînd temeiuri de nulitate sau ineficiență a acestor prevederi contractuale. Referitor la penalitate, UTM a argumentat că pîrîta nu a prezentat dovezi și nu a expus argumente convingătoare pentru a justifica reducerea acesteia, contestînd existența unei „situații excepționale" care ar îndreptăți o astfel de măsură.

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.

Examinînd materialele dosarului, instanța constată următoarele:

Potrivit art. 992 din Codul civil, contractul este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. Conform art. 993 alin. (1) și (2) din același cod, oricine își poate alege în mod liber contractantul, iar părțile contractante pot încheia în mod liber, în limitele dispozițiilor legale imperative, contracte și pot stabili conținutul lor. Art. 996 din Codul civil statuează principiul forței obligatorii a contractului, conform căruia contractul poate fi modificat sau rezolvit numai în conformitate cu clauzele sale ori prin acordul părților, dacă legea nu prevede altfel.

Din probele administrate rezultă că între Universitatea Tehnică a Moldovei și Baraliuc Lidia au fost încheiate două contracte de locațiune succesive, pentru anii 2019 și 2020, avînd ca obiect transmiterea în posesiune și folosință temporară a unui spațiu cu suprafața de 55,2 m² la Centrul „Etalon” al UTM, cu destinația de studiou de creație artistică.

Ambele contracte prevedeau în mod expres formula de calcul a chiriei, care includea aplicarea coeficientului k3=0,5, și stabileau o penalitate de 0,5% pentru fiecare zi de întîrziere în cazul neachitării la timp a plăților datorate.

Prima chestiune de drept pe care instanța trebuie să o analizeze este corectitudinea aplicării coeficientului k3=0,5 în calculul chiriei, avînd în vedere prevederile legale invocate de pîrîtă.

Din examinarea Anexei nr. 9 la Legea bugetului de stat pentru anii 2019 și 2020, instanța constată că aceasta prevede într-adevăr aplicarea unui coeficient k3=0,05 pentru „ateliere de creație ale pictorilor, sculptorilor, arhitecților, meșterilor populari”. Totuși, această enumerare are un caracter limitativ și exhaustiv, vizînd doar categoriile de creatori explicit menționate. Studiourile de creație muzicală sau activitatea compozitorilor nu se regăsesc în această enumerare.

Interpretarea restrictivă a normelor care acordă facilități fiscale sau economice este un principiu general de drept, conform căruia excepțiile de la regulile generale trebuie interpretate în sens strict și nu pot fi extinse prin analogie. În consecință, instanța apreciază că aplicarea coeficientului k3=0,5 de către Universitatea Tehnică a Moldovei a fost conformă cu prevederile legale în vigoare.

Mai mult decît atît, conform principiului libertății contractuale consacrat în art. 993 din Codul civil, părțile au stabilit de comun acord formula de calcul a chiriei, inclusiv aplicarea coeficientului k3=0,5, această clauză fiind asumată în mod expres prin semnarea contractelor și a anexelor acestora. Pîrîta nu a invocat și nici nu a demonstrat existența vreunui viciu de consimțămînt sau a altor motive de nulitate care ar putea afecta validitatea acestor prevederi contractuale.

Avînd în vedere cele de mai sus, instanța concluzionează că reclamantul a calculat corect cuantumul chiriei pentru spațiul închiriat, aplicînd coeficientul k3=0,5 în conformitate atît cu prevederile legale, cît și cu clauzele contractuale expres acceptate de părți.

Cu privire la existența și cuantumul datoriei, din materialele dosarului rezultă că pîrîta Baraliuc Lidia a efectuat plăți parțiale în sumă totală de 37 105,16 lei pentru perioada

contractuală 2019 - 2020, astfel cum rezultă din înscrisurile anexate la dosar. Această sumă este insuficientă pentru a acoperi integral obligațiile de plată asumate prin cele două contracte de locațiune, care se ridică la 93 789,304 lei (45 596,304 lei pentru 2019 și 48 193 lei pentru 2020).

Prin urmare, instanța reține că există o datorie neachitată în sumă de 69 452,74 lei, așa cum a fost calculată de reclamant și menționată în cererea de chemare în judecată. Această datorie este dovedită prin facturile fiscale emise de UTM și nesemnate de pîrîtă, precum și prin calculele anexate la dosar.

A doua chestiune de drept care trebuie analizată este cuantumul penalității solicitate de reclamant.

Conform art. 947 alin. (1) și (2) din Codul civil, clauza penală este o prevedere contractuală prin care părțile evaluează anticipat prejudiciul, stipulînd că debitorul, în cazul neexecutării obligației, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun (penalitate). Prin clauza penală se poate garanta numai o creanță valabilă.

Potrivit clauzei 3.4 din ambele contracte de locațiune, în cazul neachitării plăților în termenele stabilite, se aplică penalități în mărime de 0,5% din suma plății neachitate pentru fiecare zi de întîrziere. În baza acestei prevederi, reclamantul a calculat penalități în sumă totală de 84 037,81 lei pentru perioada 02 octombrie 2021 – 01 iunie 2022.

Instanța observă că această sumă depășește considerabil valoarea datoriei principale de 69452,74 lei, reprezentînd aproximativ 121% din aceasta. O penalitate care depășește valoarea obligației principale ridică în mod evident probleme de proporționalitate.

În acest context, art. 953 alin. (1) din Codul civil prevede că în cazuri excepționale, luîndu-se în considerare toate împrejurările, instanța de judecată poate dispune, la cererea debitorului, reducerea penalității disproporționat de mari. La reducerea penalității, trebuie să se țină cont nu numai de interesele patrimoniale, ci și de alte interese, ocrotite prin lege, ale creditorului.

Evaluînd toate circumstanțele cauzei, instanța consideră că există motive pentru a reduce cuantumul penalității solicitate. Raportul disproporționat între datoria principală și penalitate, durata îndelungată a calculării penalității (aproximativ 8 luni), precum și destinația culturală a spațiului închiriat constituie împrejurări care justifică intervenția instanței pentru restabilirea echilibrului contractual.

De asemenea, instanța ia în considerare faptul că spațiul a fost utilizat pentru activități de creație artistică și că pîrîta a efectuat investiții substanțiale pentru amenajarea acestuia conform

cerințelor specifice unui studiou muzical, aspecte care, deși nu afectează obligația de plată a chiriei, pot fi luate în calcul la evaluarea proporționalității penalității.

În consecință, instanța apreciază că o penalitate în sumă de 10 000 lei, reprezentînd aproximativ 14,4% din valoarea datoriei principale, este suficientă pentru a compensa prejudiciul cauzat reclamantului prin întîrzierea în executarea obligațiilor de plată și pentru a îndeplini funcția coercitivă a clauzei penale, fără a impune o sarcină excesivă asupra debitorului.

Cu privire la cheltuielile de judecată, în conformitate cu art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părții care a avut cîștig de cauză, cheltuielile de judecată. Conform art. 96 alin. (1) din același cod, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut cîștig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile.

Întrucît acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, cheltuielile de judecată urmează a fi repartizate proporțional cu pretențiile admise și respinse. Instanța constată că pretențiile admise (datoria principală de 69 452,74 lei și penalitatea redusă la 10 000 lei), pîrîta va fi obligată să achite reclamantului taxa de stat în sumă de 2 383,58 lei și 4 500 lei cu titlu de asistență juridică, sumă pe care instanța o consideră rezonabilă în raport cu complexitatea cauzei.

În concluzie, examinînd argumentele părților și probele administrate, instanța constată că cererea de chemare în judecată urmează a fi admisă parțial: integral în ceea ce privește datoria principală de 69 452,74 lei, parțial în ceea ce privește penalitatea, redusă la 10 000 lei, și proporțional în ceea ce privește cheltuielile de judecată.

În conformitate cu prevederile art. 238-241, 276^2-276^4 Cod de procedură civilă, judecătorul,

-

h o t ă r ă ș t e

Se admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de Universitatea Tehnică a Moldovei către Baraliuc Lidia, privind încasarea datoriei, penalității și cheltuielile de judecată.

Se încasează de la Baraliuc Lidia, născută la *****, cod personal *****, domiciliată în *****, în contul Universității Tehnice a Moldovei, cod fiscal 1007600001506, cu sediul în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfînt nr. 168, datoria pentru locațiune în sumă de 69 452,74 lei (șaizeci și nouă mii patru sute cincizeci și doi lei și 74 bani) și penalitatea de 10 000 (zece mii) lei.

Se încasează de la Baraliuc Lidia, în contul Universității Tehnice a Moldovei, taxa de stat în sumă de 2 383,58 lei (două mii trei sute optzeci și trei lei și 58 bani) și cheltuielile de asistență juridică în sumă de 4 500 (patru mii 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).

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**