Dosar nr.2c-3/2025 (2c-27/2024);
2-24002193-48-2-04012024-1

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

29 aprilie 2025 mun. Străşeni

Judecătoria Străşeni sediul Central
Instanţă compusă din:
Preşedinte de şedinţă, judecătorul Silvia Ţurcan
Grefier Adriana Baiuş, Maria Vlas

Cu participarea: reprezentantului reclamantului *****, avocatul Marcel Burlacu, împuternicit conform mandatului M*****, reprezentantului pîrîtului *****, avocatul Cociorvei Mariana, împuternicită în baza mandatului *****, *****, administratorul *****

Examinând în şedintă de judecată publică cauza civilă la acţiunea reclamantului *****, reprezentată de către avocatul Boris Dariev către *****, privind constatarea rezilierii contractului de locatiune, încasarea datoriei pentru chiria neachitată şi a cheltuielilor de judecată,
-

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanţilor la proces.

La data de 26.12.2023k reprezentantului reclamantului *****, avocatul Marcel Burlacu s-a adresat în instanţa de judecată cu o cerere de chemare în judecată către *****, privind constatarea rezilierii contractului de locaţiune, încasarea datoriei pentru chiria neachitată şi a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acţiunii a invocat că prin contractul de locaţiune **********,reclamantul numit ''Locator" ***** " a transmis în locaţiune, iar pârâtul numit Locatar" ," ***** a primit în locaţiune etajul nr. 1 a încăperii cu destinaţie(ne)locativă/comercială,denumită *****ce aparţine cu titlu de proprietate reclamantului/Locator.

In conformitate cu pct.2.1 din contractul menţionat,chiria lunară pentru folosirea Bunului închiriat se stabileşte în mărime de 8 euro pentru lm/2. Suprafaţa totală a etajului nr.l a Bunului închiriat constituie 240 m/2 , astfel plata lunară pentru chirie constituie 1920 Euro.

Potrivit pct. 2.2 din acelaşi contract Locatorul întru stimularea şi favorizarea activităţii economice a Locatarului îi oferă o reducere a plăţii de chirie cu 360Euro pentru primele 8(opt) luni de zile ce cuprinde perioada de 10.02.23 - 10.10.23, astfel plata de chirie lunară va constitui 1560 Euro .

Potrivit pct. 2.3. din contract, Locatarul se obligă să achite Locatorului plata lunară pentru chirie de la 10.10.23 în mărime de curente /următoare în lei moldoveneşti la cursul oficial stabilit pentru Euro de către BNM la data efectuării plăţii.

Potrivit pct.2.6 din contractul nominalizat -costul serviciilor comunale folosite de Locatar (energie electrică , apă , gaz, canalizare , evacuarea deşeurilor , gunoiul) nu se includ în plata de chirie şi se achită de Locatar organizaţiilor specializate conform indicaţiilor contoarelor interne,facturilor de plată şi a tarifelor organizaţiilor date.

În conformitate cu pct. 10 .2. din contract, Locatorul este în drept să rezilieze prezentul contract anticipat ,în cazul în care Locatarul nu plăteşte chiria lunară, serviciile comunale sau alte plăţi prevăzute de prezentul contract în cuantum de 100% pe parcursul a 5 zile calendaristice, după expirarea termenului de plată.

La fel, în corespundere cu pct. 10.3 din contractul vizat, în cazurile expuse în pct. 10.2 al prezentului contract, Locatorul va înştiinţa în scris Locatarul cu 5 zile calendaristice înainte privind rezilierea prezentului contract.

Pct.. 9.2 din prezentul contract prevede că în cazul neachitării în termenul stabilit a chiriei sau a serviciilor comunale indicate în pct. 2.1., Locatarul va achita Locatorului o penalitate în mărime de 0,1 % din suma datoriei pentru fiecare zi de întîrziere.

În pofida stipulaţiilor contractuale, pîrîtul/Locatar nu şi-a onorat obligaţiunile de plată a chiriei faţă de Locatorul , *****, şi anume: Datoria totală pentru chiria neachitată în perioada 09.06.23 - 21.11.23 constituie 8678 euro sau echivalentul în lei moldoveneşti 171 103,771ei.

1) Perioada de 4 luni (09.06.23-09.10.23) contra chiriei de 1560 Euro suma datoriei constituie 6240 euro sau echivalentul în lei moldoveneşti ce constituie 121 807,77 lei, şi anume:

Iunie 2023 datoria 1560 Euro sau 31151,64 lei (1560 Euro xl9,96 lei/costul 1 euro cursul BNM 30.06.23)

Iulie 2023 datoria 1560 Euro sau 30684,58 lei (1560 Euro xl9,42 lei/costul 1 euro cursul BNM 10.08.23)

August 2023 datoria 1560 Euro sau 30 122,821ei (1560 Euro xl9,30 lei/costul 1 euro cursul BNM 31.08.23)

Septembrie 2023 datoria 1560 Euro sau 29848,731ei (1560 Euro xl9,13 lei/costul 1 euro cursul BNM 29.09.23)

2) Perioada de 22 zile (10.10.23-01.11.23) şi 19 zile (02.11.23-21.11.23) contra chiriei 1920/lună , suma totală constituie 2438 Euro (lzi =61,93 Euro(i920 euro : 31 zile) sau 49 296 lei

a) datoria pentru 10.10.23-01.11.23 constituie 1362 euro sau 26 363 lei (1362,46 Euro xl9,35 lei/costul 1 euro cursul BNM 01.11.23)

Suma datoriei pentru 19 zile (02.11.23-21.11.23) constituie 1176,67 euro sau 22 933 lei (1176,67 euro Euro x l9,49 lei/costul 1 euro cursul BNM 21.11.23)

Considerând faptul că pârâtul nu s-a conformat stipulaţiilor contractuale prevăzute de pct.9.2 din prezentul contract , deci ultimul urmează să achite o penalitate în mărime de 0,1 % din suma datoriei pentru fiecare zi de întârziere , până la data depunerii cererii de chemare în judecată - 21.11.23 (penalitatea pentru 165 zile de întârziere a plăţii chiriei constituie 1431,87 euro (8678 euro x 0,l% x 165 zile)sau echivalentul în lei moldoveneşti 27 907 lei (1431,87 x 19,49/costu 1 euro conform cursului BNM la 21.11.23)

Datoria pentru energia electrică neachitată în perioada 09.06.23 - 21.11.23 constituie 42 583,14 lei. Datoria pentru apa acumulată în perioada aprilie 2023 -01.11.23 constituie - 3240 lei (bonul fiscal din 04.05.23 -20cuburi - 400 lei, bonul fiscal din 28.07.23 -52 cuburi -1040 lei,(bonul fiscal din 05.09.23 - 1002 lei, bonul fiscal din 03.10.23 -40cuburi - 800 lei , bonul fiscal din 06.11.23 -50cuburi - 1000 lei.

De rînd cu cele expuse, pârâtul exploatând bunul imobil a defectat cablul electric ,a deteriorat sistemul de alimentaţie cu apă şi canalizaţia ,a scos 2 uşi schimbând destinaţia blocului sanitar WC în depozit,a făcut găuri în perete , motiv pentru care reclamantul a fost nevoit să suporte cheltuieli considerabile pentru procurarea materialelor necesare , precum să remunereze lucrările de reparaţie a meşterilor. In aşa mod reclamantul a suportat cheltuieli în sumă totală de 46 369,94 lei pentru procurarea materialelor şi lucrările de reparaţie.

Pentru efectuarea lucrărilor de electricitate cetăţeanului ***** i-a fost achitată suma de 6000 lei, dovada fiind dispoziţia de plată din ***** Pentru vopsirea pereţilor am suportat cheltuieli în mărime de 7500 lei cet. *****, dovada fiind dispoziţia de plată din ***** . Pentru reparaţia ţevilor am suportat cheltuieli în mărime de 6000 lei cet. ***** , dovada fiind dispoziţia de plată din *****.

Or, pârâtul nu-şi onorează obligaţiunile contractuale în ce priveşte achitarea plăţii de chirie şi a serviciilor comunale ,fapt ce conduce în conformitate cu prevederile pct.10.2 din contractul vizat la rezilierea unilaterală a contractului. Potrivit art. 921 Cod civil,dreptul la rezoluţiune se exercită de către partea îndreptăţită prin declaraţie scrisă notificată celeilalte părţi contractante.

Reclamantul, pînă la sesizarea instanţei de judecată cu prezenta acţiune , a respectat prevederile pct. 10.3 din contractul susmenţionat, expediindu-i pârâtului înştiinţarea la data de 01.11.23, adică cu 10 zile (lucrătoare /calendaristice) înainte privind rezilierea prezentului contract.

La data de 03.11.23, pârâtul a recepţionat preavizul , fapt confirmat prin avizul de recepţie ,însă l-a ignorat, motiv pentru care ne-am adresat în instanţa de judecată.

Potrivit pct. 11 din contractul nominalizat, dacă conflictele ce vor apărea între părţi, în legătură cu neexecutarea obligaţiilor prevăzute de prezentul contract, nu vor putea fi aplanate pe cale amiabilă de părţi , se vor rezolva de părţi pe cale judiciară la sediul instanţei de judecată în a cărei rază teritorială se află sediul Locatorului.

La data de 23.10. 2023 reclamantul a întocmit actul de inventariere a bunurilor pîrîtului aflate în interiorul bunului închiriat, actul de inventariere , anexat, astfel bunurile nominalizate se află la păstrarea reclamantului.

Solicită reclamantul a încasa de la ***** în beneficiul ***** datoria totală pentru chiria neachitată în perioada 09.06.23 - 21.11.23 constituie 8678 euro sau echivalentul în lei moldoveneşti 171 103,771ei, penalitatea pentru 165 zile de întârziere a plăţii chiriei constituie 1431,87 euro sau echivalentul în lei moldoveneşti 27 907 lei, datoria pentru energia electrică neachitată în perioada 09.06.23-21.11.23 constituie 42 583,141ei, datoria pentru apa acumulată în perioada aprilie 2023 -21.11.23 constituie - 3240 lei, cheltuielile în sumă totală de 46 369,94 lei pentru procurarea materialelor şi lucrările de reparaţie; Constatarea rezilierii contractului de l*****; De încasat de la "ROISTER "SRL în beneficiul ***** taxa de stat în mărime de 8736,15 lei, precum şi cheltuielile de judecată în mărime de 10 000 lei. Instituirea măsurilor asigurătorii asupra bunurilor pârâtului S***** potrivit actului de inventariere din *****, încredinţând păstrarea acestor bunuri reclamantului.

Poziţia participanţilor la proces.

În şedinţa de judecată, reprezentantului reclamantului *****, avocatul Marcel Burlacu a susţinut acţiunea şi a solicitat admiterea acesteia conform motivelor de fapt şi de drept invocate.

În şedinţa de judecată, reprezentantul pârâtului ***** avocatul Mariana Cociorvei, a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată, ca neîntemeiate, susţinând motivele de fapt şi de drept invocate.

Potrivit referinţei, reprezentantul pârâtului a menţionat că, nu sunt de acord cu cele invocate în cererea de chemare în judecată declarând că, la data de ***** între ”Abbey Logistics” în calitate de locator şi ***** în calitate de locatar, a fost încheiat contractul de locaţiune*****.

Menţionează că, potrivit pct. 10.2 din contractul indicat, locatorul este în drept să rezilieze prezentul contract, anticipat, în cazul în care locatarul nu plăteşte chiria lunară, serviciile

comunale sau alte plăţi prevăzute de prezentul contract în cuantum de 100 % pe parcursul a 5 zile calendaristice după expirarea termenului de plată.

Potrivit pct. 10.3 din contractul stipulat, prevede că, în cazurile expuse la pct. 10.2 al contractului, locatorul va înştiinţa în scris locatarul cu 5 zile calendaristice înainte privind rezilierea contractului, iar în lipsa situaţiilor expuse în pct. 10.2 al contractului, locatorul este în drept să rezilieze prezentul contract cu condiţia înştiinţării locatarului cu 10 zile calendaristice înainte privind rezilierea prezentului contract.

Susţine că la data de 03.11.2023, ***** a recepţionat preavizul privind rezilierea contractului de locaţiune şi achitarea restanţei de plată în contul SRL ” Abbey Logistics” potrivit căreia locatorul a indicat prevederile pct. 10.3 al contractului, şi că în termen de 5 zile calendaristice urmează să fie reziliat contractul de locaţiune.

În pofida faptului că, contractul de locaţiune prevede expres condiţiile, modalităţile şi termenii de reziliere a contractului, locatorul *****, la data de***** cu 8 zile înainte de a expedia preavizul, a interzis accesul în local locatarului *****, a schimbat lacătul de la uşă, a deconectat camerele de supraveghere, a interzis locatarului să-şi ia bunurile din interiorul localului, inclusiv documentele (actele de constituire, actele contabile) ştampila, laptopul şi toate bunurile legate de activitatea acestuia.

La data de 26.10.2023, de către administratorul *****, *****, a fost depusă o plângere pe acţiunile *****, iar la data de ***** a fost depusă o plângere repetată în cadrul Procuraturii raionului Orhei, înregistrată cu *****, prin care s-a solicitat pornirea urmăririi penale pe elementele componenţei de infracţiune prevăzute de art. 352 alin.(3) lit. d) Cod penal, şi art. 360 alin.(1) Cod penal în privinţa cet. AL Rbeae Hassan Ali Joda , pe faptul samavolnicie şi sustragerii de documente şi ştampile comise în privinţa *****.

Relatează că, s-a solicitat efectuarea percheziţiei în încăperea care a făcut obiectul contractului de locaţiune încheiat între ***** şi S*****. La data de *****, a fost emisă ordonanţa privind pornirea urmăririi penale pe marginea plângerii indicate supra, prin care s-a dispus a porni urmărirea penală conform semnelor constitutive ale componenţelor de infracţiune prevăzute de art. 352 alin.(3) lit. d) Cod penale şi art. 360 alin.(1) Cod Penal.

Consideră că, reclamantul în mod abuziv şi contrar prevederilor contractuale,unilateral a reziliat contractul de locaţiune şi a blocat accesul în încăpere locatarului începând cu data de 22.10.2022, iar la solicitarea privind rezilierea contractului este neîntemeiată şi urmează a fi respinsă.

Cu privire la restanţele de plată pentru chirie, menţionează că de fapt, contractul de locaţiune ***** a fost încheiat la data de *****, însă ***** deja efectua plăţile pentru chirie în avans, care urmau a fi calculate din data semnării contractului de facto.

Mai menţionează că, pînă în luna februarie 2023, ***** a efectuat lucrări de reparaţie în bunul imobil care constituie obiectul contractului, în acest sens, ***** în mod efectiv nu avea posibilitatea să înceapă activitatea.

În această perioadă, în care ***** efectua lucrările de reparaţie, ca garanţie pentru semnarea contractului de locaţiune, ***** efectua plăţi în contul locatorului, care de fapt urmau a fi calculate din data în care va primi de facto încăperea.

Potrivit ordinelor de plată anexate la referinţă, ***** a efectuat plăţi către ***** în sumă totală de 281 537 lei, sumă care depăşeşte cu mult plata pentru chirie pentru perioada din ***** pînă la 22.10.2023, ziua în care ***** a blocat accesul în încăpere.

Comunică că, la data de 22.10.2023, ***** a blocat accesul în încăpere, iar ***** pînă la momentul de faţă nu a mai avut acces în local, astfel, reclamantul eronat a indicat data locaţiunii

precum că ar fi pînă la 22.11.2023. astfel, ***** a efectuat transferuri către SRL ”Abbey Logistisc” pentru plata chiriei în sumă totală de 281 537, şi anume, la data de 07.11.2022 suma de 94 600 lei, la data de 10.02.2023 suma de 40 530 lei, la data de 24.02.2023 suma de 31107 lei, la data de 31.03.2023 suma de 31 300 lei, la data de 26.05.2023 suma de 34 000 lei, la data de 30.06.2023 suma de 50 000 lei.

Susţine că, acest plăţi nu au fost reflectate de către reclamant în cererea de chemare în judecată şi nu a prezentat actul de verificare contabilă reciprocă dintre părţi, de asemenea au fost prezentate nişte facturi care de fapt nu sunt semnate de către *****, din care motiv consideră că reclamantul încearcă să inducă în eroare instanţa de judecată, invocând faptul că SRL ”Roister” ar avea careva datorii, în acest sens nefiind prezentat careva probatoriu.

Consideră că, reclamantul în mod intenţionat a blocat accesul în încăpere în mod abuziv şi a reziliat contractul în mod contrar prevederilor contractuale, din motiv că la puţin timp după îngrădirea accesului pârâtei în local, reclamantul a preluat activitatea şi la moment desfăşoară activitatea de întreprinzător, avînd venit constat şi folosindu-se de bunurile achiziţionate de către pârât, utilizând utilajele pe care le-a însuşit ilegal, în acest fel prejudiciind pârâtul, iar reclamantul îşi realizează drepturile sale aşa cum consideră el, fără a ţine cont de cadru legal existent.

Indică că, la data de *****, cu mult timp înainte de depunerea cererii de chemare în judecată, reclamantul a început lucrările de replanificare şi reamenajare a localului.

Consideră că cererea reclamantului cu privire la încasarea sumelor ca datorie pentru plata chiriei este neîntemeiată, or pârâta a efectuat plăţi în surplus reclamantului.

Solicită respingerea cererii de chemare în judecată înaintată de către ***** către ***** privind rezilierea contractului de locaţiune şi încasarea datoriei, a penalităţii şi a cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată.

Aprecierea instanţei de judecată:

Audiind participanţii la proces, studiind înscrisurile anexate la materialele cauzei civile, raportându-le la prevederile legale care guvernează speţa, instanţa de judecată consideră necesar de a respinge acţiunea din următoarele considerente.

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) şi (3) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea.

În şedinţa de judecată a fost constatat cu certitudine că, la ***** ***** în calitate de locator şi ***** în calitate de locatar au încheiat contract de locaţiune *****, potrivit căruia locatorul a transmis în locaţiune, iar pârâtul a primit în locaţiune etajul *****, ce aparţine cu titlu de proprietate locatorului.

Potrivit pct.2.1 din contractul menţionat,chiria lunară pentru folosirea Bunului închiriat se stabileşte în mărime de 8 euro pentru lm/2. Suprafaţa totală a etajului ***** , astfel plata lunară pentru chirie constituie 1920 Euro. Iar potrivit pct. 2.2 din acelaşi contract Locatorul întru stimularea şi favorizarea activităţii economice a Locatarului îi oferă o reducere a plăţii de chirie cu 360Euro pentru primele 8(opt) luni de zile ce cuprinde perioada de 10.02.23 - 10.10.23, astfel plata de chirie lunară va constitui 1560 Euro .

Potrivit pct. 2.3. din contract, Locatarul se obligă să achite Locatorului plata lunară pentru chirie de la 10.10.23 în mărime de 1920.

Potrivit pct. 2.4. din contract, chiria se va achita lunar pînă la data de 7 a lunii curente /următoare în lei moldoveneşti la cursul oficial stabilit pentru Euro de către BNM la data efectuării plăţii.

Potrivit pct.2.6 din contractul nominalizat -costul serviciilor comunale folosite de Locatar (energie electrică , apă , gaz, canalizare , evacuarea deşeurilor , gunoiul) nu se includ în plata de chirie şi se achită de Locatar organizaţiilor specializate conform indicaţiilor contoarelor interne,facturilor de plată şi a tarifelor organizaţiilor date (f.d.14-17).

Astfel, potrivit pct. 3.1 contractul se încheie pe un termen de 1 an şi acţionează din momentul semnării lui de către părţi.

Astfel, conform pct. 10 al contractului, pîrţile au stabilit condiţiile de reziliere a contractului. În conformitate cu pct. 10 .2. din contract, Locatorul este în drept să rezilieze prezentul contract anticipat ,în cazul în care Locatarul nu plăteşte chiria lunară, serviciile comunale sau alte plăţi prevăzute de prezentul contract în cuantum de 100% pe parcursul a 5 zile calendaristice, după expirarea termenului de plată.

La fel, în corespundere cu pct. 10.3 din contractul vizat, în cazurile expuse în pct. 10.2 al prezentului contract, Locatorul va înştiinţa în scris Locatarul cu 5 zile calendaristice înainte privind rezilierea prezentului contract.

Totodată, reţine instanţa de judecată că, potrivit pct.. 9.2 din prezentul contract prevede că în cazul neachitării în termenul stabilit a chiriei sau a serviciilor comunale indicate în pct. 2.1., Locatarul va achita Locatorului o penalitate în mărime de 0,1 % din suma datoriei pentru fiecare zi de întârziere.

Conform art.1251 din Cod Civil, prin contractul de locaţiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părţi (locatar) un bun determinat individual în folosinţă temporară sau în folosinţă şi posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.

Potrivit art. 1282 alin. (1) din Codul Civil, Locatorul este în drept să ceară rezoluţiunea locaţiunii dacă locatarul:

a) nu foloseşte bunul închiriat la destinaţie sau în conformitate cu prevederile contractului;

b) admite intenţionat sau din culpă înrăutăţirea stării bunului ori creează un pericol real pentru o asemenea înrăutăţire;

c) nu plăteşte chiria pe parcursul a 3 luni după expirarea termenului de plată dacă în contract nu este prevăzut altfel;

d) încheie un contract de sublocaţiune fără acordul locatorului.

(2) Legea sau contractul pot prevedea şi alte motive de rezoluţiune a locaţiunii din iniţiativa locatorului.

Din materialele cauzei, se confirmă că „Roister” SRL a desfăşurat activitate comercială, denumită cafenea, cu suprafaţa de 240 m2, din bunul imobil cu suprafaţa totală de 1043,8 m2, amplasat în s. Peresecina, r-nul Orhei, imobil ce aparţine lui *****.

Instanţa de judecată, constată că prin preavizul din 01.11.2023, expediată în adresa pârâtului SRL„Roister”, reclamantul ***** a informat pîrîtul despre intenţia de reziliere în mod unilateral a contractului de locaţiune **********, totodată solicitând plata datoriei pentru plata chiriei şi a serviciilor comunale.(f.d.18-19).

La data de 03.11.2023, ***** a recepţionat preavizul privind rezilierea contractului de locaţiune şi achitarea restanţei de plată în contul ***** potrivit căreia locatorul a indicat prevederile pct. 10.3 al contractului, şi că în termen de 5 zile calendaristice să fie reziliat contractul de locaţiune.

Totodată, în pofida faptului că contractul de locaţiune prevede expres condiţiile, modalitatea şi termenii de reziliere a contractului, locatorul *****, la data de 22.10.2023, şi anume înainte de a fi expediat preavizul, a interzis accesul în local locatarului *****, schimbând lacătul de la uşă şi blocarea accesului la bunurile ce aparţineau pârâtului, fapt confirmat prin Ordonanţa Procurorului în procuratura r-nului Orhei, privind pornirea urmăririi penale din *****.(f.d.80).

Mai mult ca atît, potrivit informaţiei prezentată de către Primarul satul *****, rezultă că, Primăria Peresecina a eliberat la data de ***** înştiinţarea de recepţionare a notificării de iniţiere a activităţii de comerţ a comerciantului ***** , cafenea ”Chop Chop”, temei pentru eliberarea înştiinţării fiind, ordinul cu privire la rezilierea unilaterală a contractului de locaţiune **nr.1 din** ***** între ***** – locator şi ***** – locatar şi notificarea de iniţiere a activităţii de comerţ de la proprietarul bunului, directorul *****.(f.d.106), de unde rezultă că, reclamantul a reziliat unilateral contractul de locaţiune, mai devreme de a fi expediată notificarea în adresa pârâtului, conform clauzelor stipulate în contract.

Prin urmare, având în vedere cele expuse, instanţa de judecată consideră că, reclamantul în mod abuziv şi contrar prevederilor contractuale, unilateral a reziliat contractul de locaţiune, blocând accesul în încăpere locatarului începând cu data de *****, din care motiv solicitarea privind rezilierea contractului este neîntemeiată şi urmează a fi respinsă.

În conformitate cu art. 118 alin. (3) Cod de procedură civilă, circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a pricinii sunt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

În conformitate cu art. 130 alin. (2), (3), (4) Cod de procedură civilă, nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficientă pentru soluţionarea pricinii. Ca rezultat al aprecierii probelor, instanţa judecătorească este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe şi respingerea altor probe, precum şi argumentarea preferinţei unor probe faţă de altele.

Totodată, instanţa apreciază critic alegaţiile reclamantului cu privire la solicitarea încasării datoriei pentru chiria neachitată de către pârât, în perioada de 09.06.2023 – 21.11.2023 ce constituie 8 678 euro sau echivalentul în lei moldoveneşti 171 103,77 lei, or careva probe care să ateste datoria solicitată, precum actul de verificare contabilă reciprocă dintre părţi, decătre reclamant nu a fost prezentat.

Mai mult ca atît, potrivit ordinelor de plată anexate la materialele cauzei pârâtul ***** a prezentat dovada efectuării plăţii chiriei către *****, în sumă totală de 281 537 lei, pentru perioada de ***** pînă la 22.10.2023, ziua cînd a fost blocat accesul în încăpere, fapt confirmat prin ordinele de plată, anexate la materialele cauzei,(f.d.95-105).

Reieşind din cele expuse, instanţa de judecată, consideră că, partea reclamantă nu a prezentat probe în susţinerea solicitărilor invocate, motiv din care, se conturează necesitatea respingerii cererii de chemare în judecată, ca fiind neîntemeiată.

În partea ce ţine de compensarea cheltuielilor de judecată, întrucât acţiunea de bază urmează a fi respinsă ca neîntemeiată, instanţa urmează să respingă şi celelalte cerinţe ca fiind pretenţii accesorii.

În conformitate cu art.236-241 Cod de Procedură Civilă al Republicii Moldova instanţa de judecată,-

H O T Ă R Ă Ş T E :

A respinge, ca fiind neîntemeiată, cererea de chemare în judecată depusă de *****, reprezentată de către avocatul Boris Dariev către ***** privind constatarea rezilierii contractului de locatiune, încasarea datoriei pentru chiria neachitată şi a cheltuielilor de judecată.

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Străşeni sediul central.

Preşedinte de şedinţă
Judecătorul **Silvia Ţurcan**