Dosar nr.2c-2709/22

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

22 februarie 2024 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău, sediul Rîşcani
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Gheorghe Stratulat
Grefier Mihaela Blanovschi

în sediul instanței, în ședință publică, a examinat cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de "Spadhausen Telecom" SRL împotriva "Lemncomerț" SRL privind rezoluțiunea contractului și încasarea sumei cu titlu de prestații și acțiunea reconvențională depusă de "Lemncomerț" SRL împotriva "Spadhausen Telecom" SRL privind încasarea sumei prejudiciului și a plăților contractuale,

a c o n s t a t a t:

Circumstanțele cauzei:

1. La 04 noiembrie 2022, „Spadhausen Telecom" SRL a depus cererea de chemare în judecată împotriva "Lemncomerț" SRL privind rezoluțiunea contractului de locațiune, încasarea sumei de 55 009, 28 lei și a cheltuielilor de judecată.
2. În motivarea acțiunii, entitatea reclamantă „Spadhausen Telecom"SRL menționează că, la ***** a fost încheiat contractul de locațiune ***** între "Lemncomerț" SRL (locator) și S.C. "Spadhausen Telecom" SRL (locatar), cu o durată de 24 luni. Obiectul contractului de locațiune îl constituie transmiterea de către locator în folosință temporară locatarului a oficiului ***** cu suprafata de ***** amplasat la etajul 3, nivelul 4 al centrului comercial din ********** Părțile au stabilit plata lunară pentru locațiune echivalentul a 425 EUR, în lei moldovenești (MDL) conform cursului oficial BNM la momentul efectuării plății, inclusiv TVA.
3. Specifică „Spadhausen Telecom" SRL că, părțile au stabilit de comun acord obligația locatarului de a plăti în favoarea locatorului, în avans, o plată de garanție în mărime de 3 luni de locațiune (1275 EUR). Potrivit pct. 4.3. din prezentul contract, plata de garanție se va include în chiria lunară pentru prima lună de plată a locațiunii și în calitate de garanție pentru ultimele două luni de chirie a contractului.
4. Relevă reclamantul că, la *****, părțile de comun acord au decis prelungirea contractului de locațiune *****, pentru o perioadă nedeterminată, iar la ***** a fost încheiat un Acord adițional nr. 1, fiind parte componentă a contractului de locațiune

***** din *****, prin care a fost modificat pct. 2.2 (oficiul nr. 1 cu suprafata de*****amplasat la et. 2, nivelul 3 al imobilului din *****).

5. Adițional, notează că părțile au modificat pct. 3.2., astfel s-a stabilit un nou cuantum a locațiunii în valoarea de 1200 EUR, inclusiv TVA.
6. Afirmă reclamantul că, începând cu septembrie 2021, locatarul a început a reclama imposibilitatea utilizării bunului închiriat din cauza nefuncționării aparatului de aer condiționat.
7. Mai invocă despre faptul că, începând cu perioada rece a anului 2021, locatarul notifica despre imposibilitatea utilizării spațiului închiriat din cauza temperaturii joase înregistrate, cu solicitarea de a înlătura neajunsurile.
8. Menționează că aceste neconformități au fost neîntrerupte, fapt ce îi perturba activitatea reclamantului, iar pârâtul nu a întreprins nici o măsură în vederea înlăturării neajunsurilor reclamate.
9. La fel, lipsa aerului conditionat a fost resimțit începând cu vara anului curent, iar la nenumăratele solicitări către locator, acestea nu au fost auzite si nici satisfăcute, motiv pentru care reclamantul nu a putut folosi bunul închiriat în totalitate și conform destinației, fapt ce vine în contradictie cu obligațiunile contractuale ale pârâtului.
10. Evidențiază că, la ***** în adresa locatorului a fost expediată declarația de rezoluțiune a contractului de locațiune ***** din *****, pe motiv de neexecutare esențială a obligațiilor contractuale, respectând termenul de 30 zile stabilit prin prezentul contract.
11. *Inter alia,* reclamantul își întemeiază acțiunea pe art. 901, 915-916, 921, 926, 1251 Cod civil, art. 166-167 Cod de procedură civilă.
12. Prin Încheierea din 13 octombrie 2022, cererea de chemare în judecată depusă de "Spadhausen Telecom" SRL împotriva "Lemncomerț" SRL privind rezoluțiunea contractului și încasarea sumei cu titlu de prestații a fost stabilită în procedura generală contencioasă, cu numirea ședinței de pregătire a cauzei pentru dezbaterile judiciare pentru 15 martie 2023 ora 09:30. *(f.d.34).*
13. La 15 martie 2023, prin intermediul Direcției evidență și documentare procesuală a instanței, pârâtul "Lemncomerț" SRL a depus referința la cererea de chemare în judecată, prin care a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată.
14. În susținerea poziției invocate în referință, indică că locatorul "Lemncomerț" SRL a respectat integral condițiile contractului de locațiune ***** și a contribuit la crearea și menținerea condițiilor confortabile de folosință de către locatar a spațiului închiriat, din care considerente "Spadhausen Telecom" SRL nu a avut temei de rezoluțiune anticipată al contractului de locațiune.
15. Menționează pârâtul că pentru a solicita rezoluțiunea contractului, locatarul "Spadhausen Telecom" SRL urma să întrunească anumite condiții, și anume să restituie bunurile închiriate în aceleași condiții, în care le-a primit, luând în considerație uzura normală pe parcursul locațiunii, conform actului de predare-primire, în ziua rezoluțiunii contractului

și contractul se consideră rezoluționat din ziua semnării de ambele părți ale actului de predare-primire al bunului închiriat de la locatar la locator.

16. Invocă pârâtul că locatarul "Spadhausen Telecom" SRL a abandonat unilateral spațiul, încălcând și obligația de notificare cu 30 de zile înainte. Locatarul nu a restituit spațiul, iar în lipsa unui astfel de act, locatorul "Lemncomerț" SRL este lipsit de posibilitatea să transmită în locațiune spațiul, ceea ce îl prejudiciază enorm.
17. Mai notează pârâtul că s-au depistat mai multe neajunsuri la spațiu, care conform condițiilor contractuale urmau a fi înlăturate de către locatar.
18. Relevă pârâtul că locatarul "Spadhausen Telecom" SRL nu și-a executat obligațiile contractuale, respectiv conform prevederilor art. 1286 din Codul civil, i se calculează plata chiriei până la data de 15.03.2023 - data depunerii de către "Lemncomerț" SRL a acțiunii reconvenționale.
19. În data de 15 martie 2023, prin intermediul Direcției evidență și documentare procesuală a instanței, a parvenit acțiunea reconvențională, depusă de entitatea pârâtă "Lemncomerț" SRL, care a fost pusă pe rol prin încheierea protocolară din 15 noiembrie 2023, prin care s-a solicitat: (f.d.41)
    - încasarea de la "Spadhausen Telecom" SRL în beneficiul "Lemncomerț" SRL, a sumei de 51 373 lei cu titlu de prejudiciu;
    - încasarea de la "Spadhausen Telecom" SRL în beneficiul "Lemncomerț" SRL, a sumei de 8032,93 euro calculați în MDL conform cursului BNM la ziua emiterii hotărârii judecătorești, cu titlu de plăți contractuale;
    - încasarea de la "Spadhausen Telecom" SRL în beneficiul "Lemncomerț" SRL, a cheltuielilor de judecată.
20. În motivarea acțiunii reconvenționale, "Lemncomerț" SRL confirmă că, la ***** a fost încheiat contractul de locațiune ***** între "Lemncomerț" SRL (locator) și S.C. "Spadhausen Telecom" SRL (locatar), acordul adițional din *****, conform căruia:
    - pct. 2.2. - locatorul i-a transmis locatarului încăperea cu suprafața de*****m.p. amplasată la etajul 2, nivelul 3 al imobilului Centru comercial din *****, nr. cadastral *****;
    - pct. 3.2 - chiria lunară pentru bunurile închiriate constituie echivalentul în lei a sumei de 1200 euro, inclusiv TVA;
    - Pct. 4.1-4.3 – în termen de 5 zile din data semnării contractului locatarul achită plata de locațiune pentru trei luni.
21. Relevă că, prin derogare de la obligațiile contractuale, locatarul "Spadhausen Telecom" SRL a abandonat unilatereal spațiul, în acest sens încălcând și obligația de notificare cu 30 zile înainte a locatorului.
22. Susține "Lemncomerț" SRL că, în urma inspectării spațiului care urma a fi restituit de către locatarul "Spadhausen Telecom" SRL, s-au depistat un șir de neajunsuri, înlăturarea cărora este de obligația locatarului "Spadhausen Telecom" SRL.

23. Afirmă că, conform devizului de cheltuieli eliberat de compania specializată în construcții SRL „Avalicons-Prim”, costul reparației oficiului constituie 33 913,00 lei, iar conform ofertei de restaurare a mesei pentru director, costul restaurării constituie 17 460, 00 lei. Astfel prejudiciul adus de locatar spațiului constituie 51 373 lei.
24. Reclamă că, până în prezent spațiul închiriat nu a fost restituit de locatarul “Spadhausen Telecom” SRL, iar conform pct. 9.8. din contractul *****, contractul se va considera reziliat din ziua semnării de ambele părți al actului de predare-primire al bunului închiriat de la Locatar la Locator.
25. Evidențiază că, conform evidenței contabile și actului de verificare a decontărilor reciproce a “Lemncomerț” SRL, la data de ***** “Lemncomerț” SRL înregistrează față de “Spadhausen Telecom” SRL un avans pentru chirie în sumă de 9 626,12 lei, echivalentul a sumei de 483,20 euro, conform cursului BNM la data de ***** de 19 921 lei. La data de 15.03.2023, suma datoriei “Spadhausen Telecom” SRL pentru chirie constituie 8032,93 euro.
26. Indică că, acțiunile “Spadhausen Telecom” SRL se manifestă prin atitudine neglijentă față de obligațiile sale contractuale din care motive solicită admitrea integrală a acțiunii reconvenționale.
27. La 15 noiembrie 2023, în cadrul ședinței de judecată, “Spadhausen Telecom” SRL a depus referința la acțiunea reconvențională, prin care a solicitat respingerea acțiunii reconvenționale ca fiind neîntemeiată.
28. În motivarea poziției sale a invocat că pornind de la solicitarea locatorului de a încasa suma de 51 373 lei cu titlu de prejudiciu material, notează că durata locațiunii bunului închiriat a fost de 4 ani, or pe parcursul acestei perioade este de ordin natural ca bunurile locaționate să aibă o uzură normală.
29. Menționează că referitor la solicitarea de încasare a sumei de 8032,93 euro cu titlu de plată a chiriei o consideră neîntemeiată, or declarația de rezoluțiune este supusă regulilor generale privind actele juridice unilaterale și este un act supus recepției, deci el produce efecte juridice și rezoluțiunea are loc, din momentul recepției de către cealaltă parte contractantă.

Elucidarea prezenței și poziției participanților la proces.

30. În ședință de judecată reprezentantul entității reclamante “Spadhausen Telecom” SRL, avocatul Andrei Baș și administratorul Spadon Elia Fiumalbo Tino au susținut cererea de chemare în judecată, solicitând admiterea acesteia și respingerea acțiunii reconvenționale ca neîntemeiată.
31. În ședință de judecată, reprezentantul societății pârâte “Lemncomerț” SRL, Plăcintă Rodica, a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată și admiterea acțiunii reconvenționale.

Aprecierea instanței de judecată a argumentelor părților şi cadrului legal aplicabil situației litigioase:

32. Audiind participanții la proces, studiind materialele dosarului și înscrisurile probatorii administrate, instanța de judecată ajunge la concluzia a respinge cererea de chemare în judecată, și de a admite acțiunea reconvențională din următoarele considerente.
33. În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) şi (3) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, 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 şi admisibilitatea.
34. În ședința de judecată s-a constatat că la *****, a fost încheiat Contractul de locațiune *****, între "Lemncomerț" SRL în calitate de locator și "Spadhausen Telecom" SRL în calitate de locatar. (f.d.10-12)
35. Potrivit pct. 2.2 din contractul de locațiune nr.2/2018 din *****, obiectul contractului este oficiul nr. 11, cu suprafața de ***** amplasat la etajul 3, nivelul 4 al imobilului centru comercial din str. Petricani 88/1 mun Chișinău, nr. cadastral *****.
36. Conform pct. 3.2 din contractul nominalizat, chiria lunară pentru bunul închiriat și anume oficiul nr. 11 reprezintă echivalentul a 425,00 euro, în lei moldovenești inclusiv TVA.
37. Instanța de judecată atestă că, potrivit Acordului adițional nr. 1 din 20 aprilie 2021 s-a modificat pct. 2.2. din contractul de locațiune, având următorul conținut: locatorul transmite oficiul nr. 1 cu suprafața de*****m.p., amplasat la etajul 2, nivelul 3 al imobilului Centru comercial din str. Petricani 88/1 mun. Chișinău, nr. cadastral *****, și pct. 3.2 din contractul de locațiune ***** din ***** având următorulconținut: chiria lunară pentru bunul închiriat oficiul nr. 1 echivalentul în lei moldovenești a sumei de 1200 euro, inclusiv TVA
38. Conform art. 774 Cod civil, în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face. Prestația trebuie să fie posibilă şi determinată sau determinabilă, să nu contravină legii, ordinii publice şi bunelor moravuri.
39. Potrivit art. 775 Cod civil, debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credință la momentul nașterii, pe durata existenței, la momentul executării şi stingerii obligației.
40. În acord cu art. 776 Cod civil, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.
41. Conform prevederilor art. 858 alin. (1) și (2) din Codul civil, temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul şi în momentul stabilit.
42. În conformitate cu prevederile art. 1251 Cod civil, 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.
43. În ceea ce privește capătul de cerere cu privire la rezoluțiunea contractului, instanța de judecată relevă că, una din metodele de apărarea a drepturilor civile, prevăzută de art.16 Cod civil, este *rezoluțiunea.*

44. În această ordine de idei, instanța de judecată notează că, potrivit prevederilor art. 915 Cod civil, rezoluțiunea pentru neexecutare are loc când se întemeiază pe dispozițiile art. 916, 917, 918 sau 919, precum și când se întemeiază pe un alt caz de neexecutare a obligației contractuale pentru care legea sau contractul acordă creditorului dreptul la rezoluțiune.
45. Conform art. 1084 Cod civil, un contract nu poate fi rezolvit decît în temeiurile prevăzute de lege sau prin acordul părţilor. Una sau ambele părţi îşi pot rezerva în mod expres prin contract dreptul la rezoluţiune pentru neexecutarea obligaţiilor, pentru alte motive sau fără motiv. Contractul prin care părţile provoacă rezoluţiunea (contract de rezoluţiune) trebuie să fie încheiat în forma cerută de lege pentru contractul supus rezoluţiunii. Rezoluţiunea se aplică tuturor tipurilor de contracte, indiferent de modul de executare ori durata în timp.
46. În conformitate cu prevederile art. 1085 Cod civil, dacă, în cazul unui contract care se execută prin prestaţii continue sau periodice, condiţiile contractului nu prevăd momentul cînd va înceta sau prevăd că el este pe termen nedeterminat, oricare parte are dreptul la rezoluţiune prin preaviz cu termen rezonabil. Se prezumă rezonabilă durata intervalului dintre prestaţii sau, dacă este mai lung, dintre contraprestaţii.
47. Potrivit art. 1283 alin. (1), (2) Cod civil, locatarul este în drept să ceară rezoluțiunea locațiunii în cazul în care: a) şi-a pierdut capacitatea de muncă şi nu poate folosi bunul închiriat; b) este privat de libertate şi nu-şi poate executa obligaţiile contractuale. Legea sau contractul pot prevedea şi alte motive decît cele de la alin.(1) de rezoluțiune a locațiunii din iniţiativa locatarului.
48. Potrivit pct. 9.7.3 din contractul de locațiune ***** din *****, locatarul are dreptul să rezilieze anticipat contractul exclusiv în cazul în care: a) bunurile închiriate, în virtutea unor circumstanțe pentru care locatarul nu poartă răspundere vor fi într-o stare inutilizabilă ca rezultat al survenirii forței majore; b) în cazul descoperirii unor neajunsuri/vicii ale bunurilor închiriate, care nu au putut fi depistate inițial și care face imposibilă utilizarea acestora în scopurile prevăzute în contract; c) locatarul și-a pierdut capacitatea de persoană juridică și nu poate folosi bunurile închiriate.
49. Totodată, potrivit pct. 9.7.4, în cazul pct. 9.7.3 lit. b), locatarul va înștiința locatorul cu 30 zile înaintea rezilierii prezentului contract.
50. Potrivit pct. 9.8 contractul se va considera reziliat din ziua semnării de ambele părți al actului de primire al bunului închiriat de la locatar la locator. Părțile convin că actul de predare se va întocmi și semna de ambele părți la ziua achitării de către locatar a tuturor plăților (locațiune, servicii comunale etc).
51. În particular, instanța de judecată notează că, rezoluțiunea, în sens strict, constă în desființarea retroactivă a contractului cu executare instantanee şi repunerea părților în situația existentă anterior încheierii lui.
52. Adițional, instanța atestă că, rezoluțiunea reprezintă desființarea unui contract bilateral, la cererea uneia dintre părți, ca urmarea faptului că cealaltă parte nu și-a executat culpabil obligațiile ce ii reveneau prin respectivul contract.

53. La caz, instanța atestă că la 13 iulie 2022, entitatea reclamantă a expediat în adresa entității pârâte declarația de rezoluțiune, prin care s-a stipulat că va rezilia contractul de locațiune ***** din ***** începând cu 12 august 2022. (f.d.30)
54. Prin urmare, din conținutul declarației de rezoluțiune, se atestă unicul temei de rezoluțiune a contractului de locațiune, reținut de reclamantul "Spadhausen Telecom" SRL, este neexecutarea obligațiilor contractuale de către locatorul "Lemncomerț" SRL, prin crearea imposibilității utilizării bunului închiriat din cauza nefuncționării aparatului de aer condiționat, iar oricare adresare din partea ultimilor rămâne fără reacție din partea locatorului, ceea ce duce la disconfort la locul de muncă a angajaților "Spadhausen Telecom" SRL.
55. Adițional, instanța de judecată consemnează faptul că, pct. 9.7.3 din contractul de locațiune ***** din *****, prevede expres că locatarul are dreptul să rezilieze anticipat contractul exclusiv în cazul descoperirii unor neajunsuri/vicii ale bunurilor închiriate, care nu au putut fi depistate inițial și care face imposibilă utilizarea acestora în scopurile prevăzute în contract.
56. La caz, instanța de judecată apreciază critic alegațiile părții reclamante cu privire la temeiul rezoluțiunii contractului de locațiune, or, la materialele cauzei nu se atestă nici un act prin care să se confirme depistarea neconformității ce ține temperatura optimă în încăperea închiriată, care în principal a stat la baza deciziei de rezoluțiune.
57. În particular, instanța reține că, prin referința din 15 martie 2023, entitatea pârâtă a recunoscut faptul că entitatea reclamantă s-a adresat de câteva ori prin e-mail cu privire la faptul că nu-i convine temperatura din oficiu, dar de fiecare dată se remedia situația și se stabilea temperatura confortabilă, însă peste o perioadă de timp deja locatarul iarăși venea cu plângeri, astfel periodicitatea plângerilor demonstrează că la zi situația se remedia.
58. Subsecvent, se impune a fi precizat că partea reclamantă, contrar art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, nu a prezentat probe pertinente şi concludente ce ar confirma faptul că neconformitățile depistate nu erau remediate, prin urmare temeiul de reziliere a contractului de locațiune este unul formal, lipsit de probatoriu.
59. Subsecvent, instanța atestă că entitatea reclamantă prin cerința de rezoluțiune a contractului de locațiune vizat urma să întrunească cumulativ condițiile prevăzute la pct. 7.1 și 9.8 din contract, care apriori nu au respectate, or, la materialele cauzei nu se atestă nici un act prin care să se confirme predarea bunului imobil locatorului cu achitarea retribuțiilor financiare pentru folosirea spațiului locativ, precum și semnarea deciziei de rezoluțiune de către ambele părți contractante.
60. În contextul celor evidențiate, instanța de judecată atestă că entitatea reclamantă "Spadhausen Telecom" SRL, nu este în drept de a solicita constatarea faptului rezoluțiunii contractului de locațiune ***** din *****, atât timp cât nu există temei juridic de a pretinde satisfacerea acestuia, fapt ce face nevalabilă declarația de rezoluțiune a contractului.
61. În această ordine de idei, în viziunea instanței, toate argumentele şi afirmațiile invocate de entitatea reclamantă sunt vădit lipsite de suport juridic, iar instanța le apreciază ca fiind inconsistente și fără raționament valabil circumstanțelor cauzei.

62. Cu privire la pretenția reclamantului de încasare de la “Lemncomerț” SRL a sumei de 55 009, 28 lei cu titlu de prestații, instanța de judecată relevă următoarele.
63. Potrivit pct. 4.1 din contractul de locațiune, prin derogare de la pct. 3.3 locatarul plătește în favoarea locatorului în avans o garanție în mărimea a trei luni de chirie în termen de cinci zile din ziua semnării contractului. Potrivit pct. 4.2. plata de garanție nu se restituie în cazul neexecutării condițiilor contractuale de către locatar.
64. Potrivit pct. 9.2 din contractul de locațiune *****, locatorul este în drept să rezilieze prezentul contract, în cazul în care locatarul nu plătește chiria lunară sau alte plăți prevăzute de prezentul contract în cuantum de 100% pe parcursul a 2 luni după expirarea termenului de plată. În acest caz plata de garanție achitată conform prevederilor pct. 4.1, 4.2, 4.3. al prezentului contract se transferă în contul achitării datoriei locatarului față de locator.
65. Ținând cont de faptul că “Spadhausen Telecom” SRL nu și-a onorat obligațiile de plată, înregistrând o datorie pentru plata chiriei în mărime de 8032,93 euro, instanța constată neîntemeiat această solicitare, or “Lemncomerț” SRL fiind îndreptățit să nu restituie suma solicitată de 55 009, 28 lei.
66. Prin urmare, reţinînd faptul că procedura de rezoluţiunea prevăzută de părţi nu a fost respectată, instanţa de judecată ajunge la concluzia netemeinicii cererii de chemare în judecată şi va dispune respingerea cererii de chemare în judecată depusă de “Spadhausen Telecom” SRL împotriva “Lemncomerț” SRL privind rezoluțiunea contractului și încasarea sumei cu titlu de prestații, drept neîntemeiată.
67. Luând în considerație cele expuse și examinând probatoriul administrat la dosar, prin prisma prevederilor legale ce guvernează prezentul litigiu, instanța de judecată ajunge la concluzia de a respinge cererea de chemare în judecată depusă de “Spadhausen Telecom” SRL împotriva “Lemncomerț” SRL privind rezoluțiunea contractului și încasarea sumei cu titlu de prestații, ca fiind neîntemeiată.
68. În aceiași ordine de idei, referitor la pretenția reclamantului privind încasarea cheltuielilor de judecată suportate în legătură cu examinarea cauzei pendinte, instanța de judecată notează că conform prevederilor 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 câștig de cauză cheltuielile de judecată.
69. Astfel, luând în considerație că pretențiile de bază a reclamantului au fost respinse ca neîntemeiate, se impune de a respinge și pretenția acestuia privind încasarea cheltuielilor de judecată.
70. Cu referire la, cererea reconvențională depusă de “Lemncomerț” SRL împotriva “Spadhausen Telecom” SRL privind privind încasarea sumei prejudiciului și a plăților contractuale, ajunge la concluzia de a o admite, din următoarele considerente.
71. Articolul 1264 alin. (1) Cod civil, stabilește obligațiile locatarului: a) să folosească bunul potrivit destinației și în conformitate cu clauzele contractului; b) să păstreze și să asigure integritatea bunului; c) să acopere cheltuielile curente de folosire și întreținere în stare normală a bunului; d) să efectueze reparația curentă a bunului.

72. Potrivit art. 1284 alin. (1)- (3) din Codul civil, după încetarea raporturilor contractuale, locatarul este obligat să restituie bunul închiriat în starea în care i-a fost dat sau în starea prevăzută de contract. Prejudiciul cauzat prin înrăutăţirea stării bunului se repară de către locatar dacă nu dovedeşte lipsa vinovăţiei sale. Locatarul poartă răspundere în aceeaşi măsură pentru înrăutăţirea admisă de membrii familiei sale, de sublocatar sau de terţi, cărora le-a permis accesul la bunul închiriat. Locatarul răspunde pentru deteriorarea bunului în mărimea în care s-a micşorat valoarea lui dacă în contract nu este prevăzut altfel.
73. Instanța constată că conform materialelor cauzei, la 15.08.2022 de către "Lemncomerț" SRL a fost expediată notificare în adresa "Spadhausen Telecom" SRL privind înlăturarea neajunsurilor depistate la restituirea spațiului, iar la 13.09.2022 a fost expediată repetat o notificare privind predarea spațiului, achitarea cheltuielilor pentru înlăturarea neajunsurilor depistate și restituirea facturii fiscale.
74. Conform prevederilor art. 901 alin.(1) lit a) Codul civil, atunci când, fără justificare, debitorul nu își execută obligația, creditorul poate, în condițiile legii şi, după caz, ale contractului să ceară executarea silită a obligației.
75. Reieșind din dispozițiile art. 901 alin.(5) Codul civil, neexecutarea obligației înseamnă orice abatere, cu sau fără justificare, de la executarea corespunzătoare a obligației şi include neexecutarea totală sau parțială a obligației, executarea necorespunzătoare sau cu întârziere a obligației.
76. La caz, instanța relevă că prin încheierea contractului de locațiune nr.2/2018 din *****, locatorul "Lemncomerț" SRL a avut obligația să transmită locatarului în folosință temporară bunul-oficiul nr. 1 cu suprafața de*****m.p., amplsat la etajul 2, nivelul 3 al imobilului Centru comercial din *****, iar locatarul "Spadhausen Telecom" SRL a avut obligația să achite în favoarea locatorului chiria și alte plăți prevăzute de contract în condițiile și termenele stabilite de contract.
77. Potrivit pct. 3.2 din contractul de locațiune, chiria lunară pentru bunurile închiriate constituie după cum urmează: pentru oficiul nr. 1 echivalentul în lei moldovenești a sumei de 1200 euro, inclusiv TVA.
78. Totodată, potrivit art. 1286 din Codul civil, dacă după încetarea raporturilor contractuale, locatarul nu restituie bunul închiriat, locatorul are dreptul să ceară plata chiriei pentru toată durata întârzierii.
79. Având în vedere că contrar prevederilor pct. 9.8 conform cărora contractul se consideră reziliat din ziua semnării de ambele părți al actului de predare-primire al bunului închiriat, până la momentul depunerii acțiunii reconvenționale, "Spadhausen Telecom" SRL nu a predat spațiul închiriat locatorului „Lemncomerț" SRL, reclamantul este îndreptățit de a solicita plata chiriei pentru toată durata întârzierii.
80. În acest context, instanța observă că raportul contractual s-a realizat în concordanță cu intenția și doleanța părților contractante. Totodată, instanța notează că partea reclamantă în calitatea sa de locator, și-a executat obligațiile ce reies din contractul de locațiune

transmițând bunul locatarului în folosință temporară, însă partea pârâtă-locatarul nu a prezentat dovada executării depline a obligațiilor sale ce reies din contractul de locațiune și anume, rezultă că "Spadhausen Telecom" SRL înregistrează o datorie pentru plata chiriei în mărime de 8516, 13 euro pentru perioada 13 august 2022-15 martie 2023.

81. Totodată instanța constată că potrivit actului de verificare a decontărilor reciproce a „Lemncomerț" SRL, la data de ***** „Lemncomerț" SRL înregistrează față de "Spadhausen Telecom" SRL un avans pentru chirie în sumă de 9626,12 lei, echivalentul sumei de 483,20 euro, conform cursului BNM la data de *****. (f.d. 50)
82. Corespunzător, la data de 15.03.2023 "Spadhausen Telecom" SRL înregistrează o datorie sub formă de plată contractuală pentru chirie în mărime de 8032,90 euro.
83. Astfel, având în vedere că s-a constat o neexecutare a obligației de plată de către "Spadhausen Telecom" SRL conform contractului de locațiune ***** din *****, instanța de judecată consideră justificată încasarea sumei, cu titlu de plăți contractuale în mărime 8032,93 ,00 euro.
84. Cu privire la pretenția „Lemncomerț" SRL de încasare a sumei de 51 373 lei cu titlu de prejudiciu, instanța comunică următoarele.
85. Potrivit art. 1269 alin. (1) din Codul civil, locatarul este ţinut să repare prejudiciul suferit de locator prin pierderile survenite la bunul închiriat dacă nu va demonstra că pierderile nu se datorează vinovăţiei sale sau a persoanelor cărora le-a permis folosinţa bunului sau accesul la el.
86. Conform art. 1284 alin. (1) din Codul civil, după încetarea raporturilor contractuale, locatarul este obligat să restituie bunul închiriat în starea în care i-a fost dat sau în starea prevăzută de contract.
87. Totodată, potrivit pct. 7.21 și 7.3 din contractul de locațiune ***** din *****, în sarcina locatarului este repararea prejudiciului cauzat de către locatar și de către persoanele cărora le-a permis folosința bunului închiriat.
88. Potrivit devizului local de cheltuieli, lucrări de reparație întocmit de „Avalicons-Prim" SRL, costul reparației oficiului nr. 1 din Centrul comercial din str. Petricani 88/1 constituie suma de 33 913 lei (f.d. 49), iar potrivit ofertei de restaurare a mesei pentru director emisă de SRL „Stilhol", costul restaurării contituie suma de 17 460 lei. (f.d. 48)
89. În acest context, reieșind din faptul că materialele dosarului denotă cauzarea a prejudiciului de către "Spadhausen Telecom" SRL în mărime de 51 373 lei, instanța consideră îndreptățită pretenția reclamantului reconvențional „Lemncomerț" SRL privind încasarea sumei de 51 373 lei cu titlu de prejudiciu.
90. Pe cale de consecință, reieșind cele expuse supra, instanța de judecată consideră necesar de a admite acțiunea reconvențională depusă de „Lemncomerț" SRL împotriva "Spadhausen Telecom" SRL privind încasarea sumei prejudiciului în mărime de 51 373 lei și a plăților contractuale în mărime de 8032,93 euro, conform cursului BNM, la data executării.
91. Inter alia, conform art. 82, Cod de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat și din cheltuielile de judecare a cauzei.

92. 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 câștig de cauză cheltuielile de judecată.
93. În conformitate cu art. 98 alin. (1) Cod de procedură civilă, cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanța judecătorească, precum şi taxa de stat, de a căror plată reclamantul a fost scutit, se încasează la buget de la pârât proporțional părții admise din acțiune dacă pârâtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.
94. Având în vedere faptul că, la depunerea acțiunii reconvenționale, „Lemncomerț" SRL a achitat taxa de stat de 6150,85 lei, fapt confirmat prin ordinul de plată nr. 751 din 10 noiembrie 2023 (f.d. 68), instanța de judecată, ajunge la concluzia de a dispune încasarea de "Spadhausen Telecom" SRL în beneficiul „Lemncomerț" SRL, a taxei de stat de 6150,85 lei.
95. În conformitate cu art. 238-241 CPC, instanța de judecată

h o t ă r ă ș t e:

Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de "Spadhausen Telecom" SRL împotriva "Lemncomerț" SRL privind rezoluțiunea contractului și încasarea sumei cu titlu de prestații.

Se admite acțiunea reconvențională depusă de "Lemncomerț" SRL împotriva "Spadhausen Telecom" SRL privind încasarea sumei prejudiciului și a plăților contractuale

Se încasează de la "Spadhausen Telecom" SRL în beneficiul "Lemncomerț" SRL suma de 51 373 (cincizeci și unu mii trei sute șaptezeci și trei) lei, cu titlu de prejudiciu.

Se încasează de la "Spadhausen Telecom" SRL în beneficiul "Lemncomerț" SRL suma de 8 032,93 (opt mii treizeci și doi,93) euro, conform cursului BNM, la data executării, cu titlu de plăți contractuale.

Se încasează de la "Spadhausen Telecom" SRL în beneficiul "Lemncomerț" SRL taxa de stat de 6 150,85 (șase mii o sută cincizeci,85) lei.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău, sediul Centru.

Preşedintele ședinței, judecătorul — Gheorghe Stratulat