Dosarul nr.2-6782/24

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

26 iunie 2025 mun.Chișinău

Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecător - Vitalii Ciumac
Grefier - Aliona Busuioc

Examinînd în ședință publică cauza civilă la cererea de chmare în judecată înaintată de SRL ”Axaimobil” către Margarita Roșca privind încasare sumei și compensarea cheltuielilor de judecată,

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanţilor la proces:

La data de 20 mai 2025, avocatul Timotin Iulian acționînd în interesele ”Axaimobil” SRL a depus cerere de chemare în judecată împotriva Margaritei Roșca cu privire la încasarea sumelor.

În motivarea cererii de chemare în judecată depusă întreprinderea reclamantă a invocat că, la data de 04 iulie 2020, între ”Axaimobil” SRL și Roșca Margarita a fost încheiat și semnat un contract de prestări servicii.

Potrivit art.1375 alin.(1) CC al RM, prin contractul de prestări servicii, o parte se obligă să presteze celeilalte părți anumite servicii, iar acesta se obligă să plătească retribuția convenită.

Conform pct.1.1 al contractului, prestatorul prestează Benefeciarului servicii de consultanță și intermediere imobiliară, servicii ce constau în plasarea Bunului imobil descris la pct.1.2 spre vînzare, identificarea protențialilor cumpărători interesați de Bunul imobil, asistență și reprezentarea intereselor Benefeciarului la încheierea contractului translativ de proprietate, iar beneficiarul achită, în condițiile prezentului contract comisionul Prestatorului.

Conform pct.1.2 al contractului, Bunul imobil are următoarele caracteristici: nr.cadastral *****, adresa - *****, teren pentru construcții suprafața 0, 06 ha.

Conform pct.3.1 al contractului, Prețul de vînzare a Bunului imobil declarat și solicitat de Benefeciar constituie 259 000 euro.

Potrivit pct.3.2 al contractului, comisionul Prestatorului constituie 4%, din prețul de vînzare a bunului indicat mai sus, dar nu mai puțin de 1000 euro și este acitat de beneficiar în termen de 3 zile din data vînzării/înstrăinării bunului imobil, în mdl, conform ratei oficiale de schimb valutar stabilite de Banca Națională a Moldovei pentru ziua în care este efectuată plata.

Conform pct.5.1 al contractului, acesta este încheiat pentru o perioada de 12 luni și se prelungește autoat pe perioadă nedeterminată în cazul expirării termenului pentru care a fost încheiat, în cazul în care niciuna dintre părți nu și-a exprimat în scris voința privind încetarea acestuia.

Conform extrasului din registru bunurilor imobile, bunul imobil indicat la pct.1 din contract este vîndut de către pîrît către SRL Șargu Trans la data de 19.05.2021.

Conform art.449 CC al RM, dacă legea nu prevede alfel, înregistrarea în registrul bunurilor imobile, produce efecte de la data depunerii cererii la organul cadastral teritorial, ținîndu-se cont de data, ora și minutul depunerii.

Potrivit art.459 alin.(2) CC al RM, bunul imobil se consideră terenul înregistrat în registrul bunurilor imobile sub numărul cadastral distinct.

Conform art.465 alin.(1) CCRM, dacă legea nu prevede altfel, drepturile reale asupra bunurilor imobile se constituie, se transmit, se grevează cu alte drepturi reale numai prin înregistrare în registrul bunurilor imobile, pe baza actului sau faptului care întemeiază înregistrarea în condițiile legii.

Comunică că, luînd în considerare că, vînzarea înregistrarea a avut loc la data de 19.05.2021 plata de către beneficiar urma să aibă loc la data de 22.05.2021 inclusiv.

Conform art.391 alin.(1) CCRM, termenul general în interiorul căruia persoana poate să-și apere, pe calea intentării unei acțiuni în instanța de judecată, dreptul încălcat este de 3 ani.

Astfel, în acest sens, pe parcursul desfășurării activității comerciale și întru executarea obligațiilor, prestatorul a executat obligațiile, conform contractului menționat anterior, prestații care au fost recepționate de către pîrît, fără careva obiecții.

Relatează că, debitorul urma să achite reclamantului suma de 10 360 euro, conform pct.3.2 din contract, suma care nu a fost achitată.

Stipulează de asemenea că, reclamantul are dreptul de a solicita penalitatea. Astfel conform art.947 CC RM. Dispoziții generale cu privire la clauza penală. 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. (2) Prin clauză penală se poate garanta numai o creanță valabilă. (3) Clauza penală poate fi stipulată în mărime fixă sau sub forma unei cote din valoarea obligației garantate prin clauza penală sau a părții neexecutate. (4) Părțile pot conveni asupra unei clauze penale mai mari decît prejudiciu.

Așadar, conform pct.4.1 al contractului menționat mai sus: ”în cazul neexecutării în termen a obligațiilor prezentului contract, beneficiarului îi pot fi înaintate pretenții privind achitarea penalității de întîrziere în mărime de 0,5% din valoarea obligației neexecutate în termen pentru fiecare zi de întîrziere și/sau dobîndă legală de întârziere.

Avînd în vedere recomandările din hotărîrile CSJ, reclamantul solicită în prezenta cauză doar penalitatea contractuală, dobînda legală nu solicită a fi încasată.

Astfel, penalitatea constituie 54 545,40 Euro și a fost calculată pentru perioada de 18.05.2024.

Însă, reclamantul va solicita încasarea penalității pentru perioada de întîrziere doar în mărime de 10 360 euro.

Pe cale de consecință, solicită reclamantul încasarea de la Roșca Margarita în folosul ”Axaimobil” SRL suma de 10 360 euro cu titlu de datorie acumulată; încasarea de la Roșca Margarita în folosul ”Axaimobil” SRL suma de 10 360 euro cu titlu de penalitate; încasarea de la Roșca Margarita în folosul ”Axaimobil” SRL cheltuielile de judecată ce vor fi suportate pe marginea examinării prezentei acțiuni, inclusiv taxa de stat - 12 981, 97 lei.

În ședința de judecată, reprezentantul reclamantului – avocatul Timotin Iulian a susținut pretențiile din acțiune și a solicitat admiterea cererii de chemare în judecată după cum a fost formulată.

În ședința de judecată, avocatul Vasilachi Alexandru acționînd în interesele pîrîtei Roșca Margarita a solicitat respingerea cererii ca nefondată.

Aprecierea instanţei de judecată:

Audiind argumentele reprezentanților părților, examinând materialele cauzei și probele administrate pentru dovedirea celor invocate și raportându-le per ansamblu la prevederile legale, instanța de judecată consideră necesar de a respinge ca neîmteiată acțiunea înaintată de „Axaimobil" SRL împotriva Margaritei Roșca privind încasarea sumei și compensarea cheltuielilor de judecată.

În conformitate cu prevederile art. 130 Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Potrivit prevederilor articolelor 118, 121 și 123 Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

Instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului. Probaţiunea constă în activităţile procesuale şi procedurale prin care părţile şi alte persoane implicate în proces stabilesc, prin mijloacele prevăzute de lege, elemente de fapt necesare pentru constatarea faptelor şi împrejurărilor ce formează obiectul probaţiunii.

De altfel, prin sarcina probaţiunii se înţelege obligaţia procesuală ce revine participanţilor de a dovedi împrejurările care formează obiectul probaţiunii.

Cel care formulează o pretenţie trebuie să o şi dovedească, să aducă proba viciului, prejudiciului şi a legăturii cauzale dintre ele.

Întrucât procesul civil este pornit de reclamant prin introducerea cererii de chemare în judecată, el are primul obligaţia să-şi dovedească pretenţiile.

Conform articolului 992 Cod civil, contractul este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. Contractului îi sânt aplicabile normele cu privire la actul juridic.

Potrivit articolului 316 alin.(1) Cod civil, actul juridic poate fi încheiat verbal, în formă electronică, în scris sau în formă autentică.

La data de 04 iulie 2020 Axaimobil SRL în calitate de prestator a încheiat cu Margarita Roșca în calitate de beneficiar un contract de prestări servicii cu nr.2020068. (f.d. 8 verso).

Potrivit art. 1375 alin.(1) CCRM, Prin contractul de prestări servicii, o parte prestator se obligă să presteze celeilalte părți anumite servicii, iar aceasta se obligă să plătească retribuția convenită.

Conform pct.1.1 al contractului, prestatorul prestează beneficiarului servicii de consultanță și intermedierea imobiliară, servicii ce constatu în plasarea Bunului imobil descris la pct.1.2 spre vînzare, identificarea potențialilor cumpărători intersectați de Bunul Imobil, asistență și reprezentarea intereselor Beneficiarului la încheierea contractului translativ de proprietate, iar beneficiarul achită în condițiile prezentului contract comisionul Prestatorului.

Conform 1.2 al contractului, Bunul imobil are următoarele caracteristici: nr.cadastral ***** adresa *****, teren pentru construcții suprafața 0,06 ha.

Conform pct.3.1 al contractului, prețul de vînzare a Bunului imobil declarat și solicitat de Beneficiar, constituie 259.000 euro.

Potrivit pct.3.2 al contractului, comisionul prestatorului constituie 4% din prețul de vînzare a bunului indicat mai sus ceea ce reprezintă 10 360 euro, dar nu mai puțin de 1000 euro și este achitat de beneficiar în termen de 3 zile din data vînzării/înstrăinării Bunului imobil, în mdl, conform ratei oficiale de schimb valutar stabilite de Banca Națională a Moldovei pentru ziua în care este efectuată plata.

Conform pct.5.1 al contractului, acesta încheiat pentru o perioada de 12 luni și se prelungește automat pe perioada nedeterminată în cazul expirării termenului pentru care a fost încheiat, în cazul în care nici una din părți nu și-a exprimat în scris voința privind încetarea acestuia.

Potrivit extrasului din Registrul Bunurilor Imobile din 29.07.2022, se constată că terenul cu nr. cadastral ***** adresa ***** a fost vîndut către SRL Șargu-Trans în baza contractului de vînzare-cumpărare nr.1-503 din 18.05.2021. (f.d. 9)

La 30.07.2022 SRL ”Axaimobil” a înaintat către Margarita Roșca o somație, iar la 14.03.2024 o somație repetată, în temeiul cărora a solicitat pîrîtului achitarea sumei de 10 360 Euro în calitate de comision aferent contractului de prestări servicii cît și o penalitate în mărime de 20 720 Euro. Margarita Roșca nu a dat curs solicitărilor reclamantului deși a reclamat aceste notificări. (f.d. 10-12)

Ulterior SRL ”Axaimobil” s-a adresat în instanța de judecată cu prezenta acțiune.

Astfel, conform prevederilor articolului 774 alin. (1) Cod civil, în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute.

Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face. Potrivit articolului 776 Cod civil, obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

Articolul 858 alin.(2) Cod civil, stabilește că obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

Astfel, instanța de judecată constată cu certitudine că, partea reclamantă nu a executat sarcina probațiunii și nu a anexat la materialele cauzei probe privind implicarea sa ca intermediar în asisatarea și încheierea contractului de vînzare-cumpărare nr.1-503 din 18.05.2021 încheiat între Margarita Roșca și SRL Șargu Trans, motiv din care instanța de judecată concluzionează că pîrîtul desinestătător a identificat pe cumpărător și a înstrăinat bunul imobil fără concursul SRL ”Axaimobil”.

Mai mult ca atît, SRL ”Axaimobil” nu a prezentat nici un înscris care ar demonstra prestarea serviciului și primirea acestuia de către Margarita Roșca conform pct.1.1 al contractului nr.2020068 din 04.07.2020, nefiind anexate nici careva acte privind participarea SRL Axaimobil la procedura notarială, ceea ce denotă că reclamantul nu a participat și nici asistat în careva mod la această tranzacție.

Pasivitatea reclamantului se confirmă și prin faptul că acesta abia la 30.07.2022, cînd a trimis prima somație de plată, a identificat că bunul imobil cu nr. cadastral ***** adresa ***** a fost vîndut către SRL Șargu-Trans în baza contractului de vînzare-cumpărare nr.1-503 din 18.05.2021.

În această ordine de idei, pornind de la neexecutarea de către SRL Axaimobil a obligațiilor asumate prin pct.1.1 al contractului nr.2020068 din 04.07.2020, instanța de judecată nu reține nici un temei legal de încasare din contul lui Margarita Roșca a sumei de 10 360 Euro ce reprezintă comisionul reclamantului, or reclamantul nu administrat nici o probă în susținerea argumentelor sale.

Subsidiar instanța de judecată conchide și asupra necesității de respingere a pretențiilor subsecvente și anume încasarea penalității în mărime de 10 360 Euro, or partea pîrîtă nu datorează SRL Axaimobil careva sume bănești ce ar justifica necesitatea calculării și penalităților aferente.

Cu privire la pretenţia reclamantului privind încasarea de la pîrît în beneficiul reclamantului SRL Axaimobil a cheltuielilor de judecată, instanţa reţine următoarele:

Conform art.94 alin.1 CPC, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pârâtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Conform art.63 alin.4 din Legea cu privire la avocatură nr.1260 din 19.07.2002, cheltuielile suportate de client în legătură cu acordarea de către avocat a asistenţei juridice la apărarea drepturilor şi intereselor lui legitime în cauzele penale, civile şi administrative urmează a fi compensate integral şi proporţional cerinţelor admise (respinse) de partea adversă.

Conform art.96 alin.1, 11 CPC, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. Cheltuielile menţionate la alin.(1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Cu referire la jurisprudenţa Curţii Europene pentru Drepturile Omului, Hotărîrea Amihalachioaie împotriva R. Moldova din 20 aprilie 2004, Şarban versus Moldova din 04 octombrie 2005, instanţa pentru a include cheltuielile spre încasare din contul pîrîtului, urmează să verifice dacă aceste cheltuieli au fost reale şi necesare, şi într-un cuantum rezonabil, fiind necesară prezentarea unei liste detaliate a tuturor cheltuielilor invocate, omiterea căreia poate avea drept efect respingerea revendicărilor în întregime sau în parte.

Instanța de judecată respinge pretenția reclamantului privind încasarea de la pârât a cheltuielilor de judecată, or se constată că, reclamantul SRL Axaimobil a pierdut procesul și nici nu a indicat și probat cuantumul cheltuielilor suportate.

În temeiul celor expuse și în conformitate cu prevederile articolelor 238-241 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ş t e:

Se respinge cererea de chemare în judecată înaintată de SRL ”Axaimobil” către Margarita Roșca privind încasaea sumei și compensarea cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată.

Hotărîrea cu drept de atac în ordine de apel în Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile, prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru), de la data pronunțării dispozitivului hotărîrii.

Președintele ședinței

judecătorul Vitalii Ciumac