Dosarul nr. 2-500/2023

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

Dispozitivul hotărârii pronunţat public
de la 7 august 2025 *municipiul Chişinău*

Judecătoria Chişinău, sediul Centru
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecător *Eugenia Culinca*
Grefier *Vanesa Malcic*

examinând în şedinţă de judecată publică, în procedura contencioasă, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de ***** şi ***** împotriva Societăţii cu Răspundere Limitată „Micio Service" şi ***** cu privire la încasarea sumei şi compensarea cheltuielilor de judecată,

a c o n s t a t a t :

Argumentele participanţilor la proces.

La 4 ianuarie 2023, ***** şi ***** au depus în Judecătoria Chişinău, sediul Centru o cerere de chemare în judecată împotriva Societăţii cu Răspundere Limitată „Micio Service" (în continuare SRL „Micio Service") şi ***** cu privire la încasarea sumei şi compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acţiunii, reclamanţii au indicat că, la 13 mai 2021 între *****, în calitate de locator, şi SRL „Micio Service", în calitate de locatar, reprezentată de administratorul *****, a fost încheiat un *contract de locaţiune.*

Obiect al acestui contract a constituit darea în folosinţă temporară bunul imobil cu suprafaţa totală de 1003,9 m.p., situat pe str. *****, or. Chişinău, care include blocurile nr. 1, 2, 3 şi 4 cu nr. cadastral *****, pentru un termen de 2 ani şi 11 luni, din momentul semnării contractului.

Chiria lunară a fost convenită la aceeaşi dată, prin semnarea Acordului adiţional la Contractul de locaţiune din 13 mai 2021, conform pct. 1 al acestui acord, plata pentru chirie fiind în mărime de 1 000 (o mie) euro pentru o lună.

Reclamanţii au menţionat că, la 17 iulie 2021, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-379, prin care *****, acţionând în calitate de vânzător, a transmis integral dreptul de proprietate, cumpărătorului, *****, inclusiv asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****.

La 28 octombrie 2022, a fost încheiat Contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-1245, prin care, *****, în calitate de vânzător, a transmis integral dreptul de proprietate cumpărătorului, *****, inclusiv asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****.

La 3 noiembrie 2022, în adresa administratorului SRL „Micio Service", *****, a fost expediată notificarea privind eliberarea spaţiului folosit temporar, cu achitarea plăţilor de deservire şi servicii locativ-comunale.

La 9 noiembrie 2022, în adresa CA „Barbaraş Mihail" a parvenit notificarea de la reprezentantul SRL „Micio Service", avocatul Grigore Sarsaman, potrivit căreia, ultimul, în apărarea intereselor clientului său, susţine că, contractul de locaţiune din 13 mai 2021 este un contract valabil până la data de 13 aprilie 2024, iar coreclamantul, *****, în momentul dobândirii dreptului de proprietate asupra bunului imobil, obiect al contractului de locaţiune din 13 mai 2021, s-a subrogat de drept locatorului (fostului proprietar *****) în drepturile şi obligaţiile ce decurg din contractul de locaţiune.

Prin urmare, Contractul de locaţiune din 13 mai 2021, fiind încheiat prin reprezentare de către *****, în numele locatorului, *****, în baza procurii nr. 4460 din 09.03.2017, aceasta având termenul prescris. Or, în corespundere cu prevederile alin. (1) art. 254 Cod civil (redacţia de până la 01.03.2019), procura se eliberează pe un termen de cel mult 3 ani. Dacă termenul nu este indicat în procură, ea este valabilă timp de un an de la momentul întocmirii.

Astfel, coreclamanţii au enunţat faptul că, în acest caz lipseşte consimţământul proprietarului de a încheia actul juridic, iar, în corespundere cu prevederile art. 312 Cod civil, consimţământul este o condiţie de valabilitate a actului juridic.

De asemenea, coreclamanţii au susţinut că, nulitatea absolută a contractului de locaţiune din 13 mai 2021, ca fiind unul abuziv, ce nu întruneşte condiţiile legale de valabilitate prevăzute de normele juridice imperative, contravine flagrant ordinii publice şi în consecinţă nu poate fi reţinut ca un act valabil fiind lovit de nulitate absolută.

Totodată, coreclamanţii au menţionat că, contractul de locaţiune este un act de dispoziţie asupra bunului proprietate privată, ce aparţine cu drept de proprietate reclamantului, *****, iar, în corespundere cu prevederile alin. (1) art. 500, alin. (1) art. 581 din Codul civil, proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului respectiv.

Astfel, iniţial, prin acţiune, coreclamanţii au solicitat declararea nulităţii contractului de locaţiune din 13 mai 2021 şi actelor subsecvente acestuia, evacuarea SRL „Micio Service” din imobilul situat pe str. *****, din or. Chişinău cu nr. cadastral *****, şi a lui ***** cu membrii familiei, cât şi toate persoanele care se vor afla în acest imobil la momentul evacuării, încasarea din contul SRL „Micio Service” în beneficiul reclamantului, ***** prejudiciul material, inclusiv venitul ratat, precum şi compensarea cheltuielilor de judecată.

La 29 februarie 2024, coreclamanţii ***** şi ***** au înaintat o cerere cu privire la concretizarea cerinţelor din acţiune. Prin cererea de completare a acţiunii, coreclamanţii au evidenţiat că, din data înregistrării acţiunii - 9 ianuarie 2023 şi până la - 29 februarie 2024, circumstanţele prezentei cauze au fost derulate în sens atât spre schimbare cât şi spre completare a temeiului şi a obiectului acţiunii, după cum urmează.

1) Pârâţii au fost evacuaţi din bunul imobil, atât la petiţiile înregistrate către OUP ale reclamanţilor, cât şi la plângerile înregistrate către OUP de către pârâţi;

2) Achitarea tuturor serviciilor prestate de furnizare la apă şi canalizare, gaz natural şi evacuarea deşeurilor pentru perioada locaţiunii pârâţilor în bunul imobil şi de care s-au bucurat doar pârâţii, au fost stinse integral din contul coreclamantului – *****, în sumă totală de 162 087,13 lei;

3) Venitul ratat de la transmiterea în locaţiune către pârâţi şi evacuarea lor din bunul imobil, a constituit suma prejudiciului material solicitat spre încasare potrivit cererii de fond;

4) Acţiunea culpabilă a persoanei fizice *****, atât calitatea sa de administrator al entităţii economice – pârâte cât şi în calitatea sa de persoană fizică – au prejudiciat material reclamanţii, temei de solicitare spre recunoaşterea ultimului în calitatea sa de copârât;

5) Nerezolvarea/lipsa voinţei copârâţilor de ameliorare/anihilare a conflictului pe cale amiabilă, a contribuit la înregistrarea prezentei acţiuni şi suferirea de către coreclamant a cheltuielilor suplimentare de prestări servicii judiciare în cuantum de 25 500 lei, precum şi plata taxei de stat.

Aşadar, coreclamanţii ***** şi ***** prin concretizarea acţiunii, au solicitat: atragerea în proces a persoanei fizice *****, în calitate de copârât; încasarea solidară din contul pârâtului şi copârâtului în beneficiul coreclamantului ***** cu titlu de datorie a sumei de 162 087,13 lei, achitată de către

coreclamant la serviciile gospodăreşti, folosite de către pârâţi; precum şi compensarea cheltuielilor de judecată.

În drept, coreclamanţii ***** şi ***** şi-au întemeiat acţiunea pe prevederile articolelor 9-16, 19, 308, 312, 327-328, 334, 500-501, 581, 774-776, 901, 921, 954-956 din Codul civil.

*Poziţia pârâţilor Societăţii cu Răspundere Limitată „Micio Service" şi *****.*

La 25 noiembrie 2024, administratorul SRL „Micio Service", ***** a depus referinţă asupra acţiunii înaintate de reclamanţii ***** şi *****, prin care a indicat că acţiunea este neîntemeiată, nejustificată şi contradictorie, fiind pasibilă respingerii integrale, reieşind din următoarele considerente.

Partea pârâtă a evidenţiat că, la materialele cauzei au fost anexate mai multe facturi de plată care, însă, nu au fost achitate, dar la acestea s-au anexat şi unele bonuri de plată, în total fiind suma de 28 682,31 lei, nicidecum suma de 162 087,13 lei, după cum se pretinde în acţiune.

Mai mult ca atât, partea pârâtă a remarcat că pretinsele prejudicii la caz s-au invocat pentru perioada în care SRL „Micio Service", ***** şi familia acestuia nu se mai aflau în bunul imobil amplasat pe str. *****, mun. Chişinău, fiind evacuaţi la data de 10 decembrie 2022, anume urmare a acţiunilor ilegale ale lui ***** şi *****.

Aşadar, acţiunea civilă la caz este total nejustificată, sub aspectul acţiunilor ilegale ale lui ***** şi *****, şi care la moment sunt investigate de către organele de ocrotire a normelor de drept. Or, în cazul de faţă pârâţii atestă o acţiune total ilegală şi inadmisibilă din partea reclamanţilor ***** şi *****, anume din motivul că, aceştia au acţionat total ilegal, şi anume prin aceea că, au creat şi înaintat pretinsele datorii în detrimentul faptului că, pârâţii, SRL „Micio Service", ***** şi familia acestuia nu se mai foloseau de imobilul în litigiu, fiind evacuaţi forţat de către ***** şi ***** la data de 10 decembrie 2024, iar întru confirmarea acestui fapt vine nemijlocit materialele cauzei penale nr. 2023020973.

Aşadar, urmărirea penală în cauza nr. 2023020973, a fost pornită la 19 septembrie 2023 de către organul de urmărire penală al Inspectoratului de Poliţie Rîşcani al Direcţiei de Poliţie mun. Chişinău, în temeiul unei bănuieli rezonabile de săvârşire a infracţiunii prevăzute de art. 179 alin. (2) şi art. 352 alin. (2) lit. c) Cod penal, la indicaţia scrisă a procurorului conducător, Octavian Pavlovschi.

Conform ordonanţei de pornire a urmăririi penale, la 13.12.2022 în Registrul de evidenţă a sesizărilor cu privire la infracţiuni al Inspectoratului de Poliţie Centru al Direcţiei de Poliţie mun. Chişinău, a fost înregistrat procesul penal cu nr. 20220102460, pe faptul acţiunilor ilegale ale lui ***** şi al soţiei sale, care la data de 10.12.2022 între orele 11:00 şi 13:00 dar şi la ora 22:00, au pătruns abuziv în apartamentul din mun. Chişinău, str. *****, aparţinând numitului *****, nr. 74/1, unde se afla sediul SRL „Micio Service", *****, în calitate de administratorul SRL „Micio Service", *****, în urma căreia l-a îmbrâncit pe el, precum şi soţia acestuia *****, care împreună cu copilul minor domiciliau temporar în imobil, au schimbat lăcatele de acces în hotel, fiindu-le astfel limitat accesul la bunurile personale, dar şi sistată activitatea societăţii comerciale.

Partea pârâtă a subliniat că, la 25 octombrie 2023, ***** a fost recunoscut în calitate de bănuit, fiindu-i incriminată comiterea infracţiunilor prevăzute de art. 179 alin. (2) şi art. 352 alin. (2) lit. c) Cod penal. De asemenea, la 25 octombrie 2023, ***** a fost recunoscut în calitate de bănuit, fiindu-i incriminată comiterea infracţiunilor prevăzute de art. 179 alin. (2) şi art. 352 alin. (2) lit. c) Cod penal.

Ulterior, prin ordonanţa Procuraturii mun. Chişinău, Oficiul Rîşcani din 31 ianuarie 2024, s-a dispus scoaterea de sub urmărire penală a lui ***** şi *****, din motiv că, fapta acestora nu întruneşte elementele constitutive ale infracţiunilor prevăzute de art. 179 alin. (2) şi art. 352 alin. (2) lit. c) Cod penal, şi clasarea cauzei penale nr. 2023020973.

Ordonanţa a fost contestată în conformitate cu prevederile art. 299 – art. 299[1] Cod de procedură penală, la procurorul ierarhic superior, iar prin ordonanţa procurorului ierarhic superior din 19 noiembrie 2024, a fost anulată ordonanţa Procuraturii municipiul Chişinău, Oficiul Rîşcani din 31 ianuarie 2024, prin care s-a dispus scoaterea de sub urmărire penală a lui ***** şi *****.

Mai mult ca atât, prin răspunsul serviciului 112 din 21 octombrie 2024, reiese că, la data de 10 decembrie 2022, au fost efectuate două apeluri telefonice pentru intervenţia organelor de poliţie, precum şi ambulanţă, anume ca urmare a acţiunilor ilegale ale lui ***** şi *****, scopul cărora a fost evacuarea ilegală şi forţată a companiei SRL „Micio-Service" şi a familiei ***** din imobilul ocupat legal, în detrimentul faptului că, în cazul de faţă urmau să purceadă exclusiv la procedura de evacuare prin adresarea unei cereri de chemare în judecată, ca ulterioara executare prin intermediul executorului judecătoresc.

Respectiv, partea pârâtă a reiterat că, cererea de chemare în judecată, cât şi cea completată depusă de către ***** şi ***** împotriva SRL „Micio Service" şi ***** cu privire la declararea nulităţii contractului de locaţiune, evacuarea din bunul imobil, încasarea venitului ratat, a datoriei şi a cheltuielilor de judecată, este total neîntemeiată, fiind pasibilă respingerii integrale.

Poziţia participanţilor la proces expusă în şedinţa de judecată.

În şedinţa de judecată, *reprezentantul coreclamantului ***** – avocatul Barbaroş Mihail* citat legal nu s-a prezentat, însă, prin cererea din 12 iunie 2025 *(f.d. 139)* a solicitat examinarea cauzei în lipsă.

Totodată, cu aceiaşi dată, *avocatul Barbaroş Mihail* a depus pledoarii la materialele cauzei, solicitând instanţei – încasarea solidară din contul SRL „Micio Service", cât şi din contul lui *****, în beneficiul lui *****, cu statut de prejudiciu material cauzat şi venit ratat, în cuantum de datorie achitată/stinsă la furnizori de servicii de către coreclamant, acumulată de către locatar şi persoana fizică cu membrii familiei sale, care foloseau bunul imobil în interes personal de familie – cuantum total de 162 087,13 lei; venitul ratat pentru perioada de nefolosire a spaţiului de către proprietar 17.07.2021 – 19.09.2023, plata chiriei lunare fiind de minim calculat pentru spaţiul în locaţiune, cu suprafaţa totală de 1003,9 mp = 1 500 euro/1 lună (total 26 luni) cuantum total de 39 000 euro; precum şi compensarea cheltuielilor de judecată.

În şedinţa de judecată, *reprezentantul coreclamantului ***** – avocatul Lazăr Andrieş* citat legal nu s-a prezentat, instanţa considerând posibilă examinarea cauzei în lipsa acestuia.

În şedinţa de judecată, administratorul SRL „Micio Service", ***** a pledat pentru respingerea acţiuni formulate de coreclamanţii ***** şi *****, în baza temeiurilor de fapt şi de drept indicate în referinţă.

Aprecierea instanţei de judecată.

Audiind participanţii la proces asupra acţiunii înaintate, studiind materialele dosarului şi înscrisurile probatorii administrate, verificând argumentele expuse de coreclamanţi şi obiecţiile părţii pârâte expuse prin referinţă şi în şedinţa de judecată, instanţa de judecată constată că, cererea de chemare în judecată înaintată de ***** şi *****, este neîntemeiată, urmând a fi respinsă, din următoarele considerente.

Din sensul art. 5 din Codul de procedură civilă, *orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime. Nici unei persoane nu i se va refuza apărarea judiciară din motiv de inexistenţă a legislaţiei, de imperfecţiune, coliziune sau obscuritate a legislaţiei în vigoare.*

Renunţarea uneia dintre părţi la dreptul de a se adresa în judecată prin încheierea în prealabil a unei convenţii nu are efect juridic, cu excepţia cazurilor de încheiere, în condiţiile legii, a unei convenţii arbitrale.

Potrivit art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, *instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.*

În temeiul art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, *la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.*

Conform art. 239 Codul de procedură civilă, *hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.*

În contextul pretenţiilor deduse judecării instanţa reţine că, potrivit art. 9 Cod civil, *(1) drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sunt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile. (2) Drepturile şi obligaţiile civile apar: a) din contracte şi din alte acte juridice; b) din acte emise de o autoritate publică, prevăzute de lege drept temei al apariţiei drepturilor şi obligaţiilor civile; c) din hotărâre judecătorească în care sunt stabilite drepturi şi obligaţii; d) în urma creării şi dobândirii de bunuri în temeiuri neinterzise de lege; e) în urma elaborării obiectelor de proprietate intelectuală; f) în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane; g) în urma îmbogăţirii fără justă cauză; h) în urma altor fapte ale persoanelor fizice şi juridice şi a unor evenimente de care legea leagă apariţia unor efecte juridice în materie civilă.*

Totodată, potrivit art. 10 alin.(1) Cod civil, *persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă până la proba contrară.*

Potrivit art. 16 Cod civil, *(1) apărarea dreptului civil se face, în condiţiile legii, prin: a) recunoaşterea dreptului; b) restabilirea situaţiei anterioare încălcării dreptului şi suprimarea acţiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui; c) constatarea sau, după caz, declararea nulităţii actului juridic; d) declararea nulităţii actului emis de o autoritate publică; e) impunerea la executarea obligaţiei în natură; f) autoapărare; g) repararea prejudiciului patrimonial şi, în cazurile prevăzute de lege, a celui nepatrimonial; h) încasarea dobânzii de întârziere sau, după caz, a penalităţii; i) rezoluţiunea sau modificarea contractului; j) neaplicarea de către instanţa de judecată a actului ce contravine legii emis de o autoritate publică; k) alte căi prevăzute de lege. (2) Metodele de apărare prevăzute la alin.(1) pot fi invocate dacă sunt întrunite condiţiile stabilite de lege şi, după caz, de actul juridic pentru aplicarea acestora.*

În şedinţa de judecată, instanţa de judecată a constatat că, la 13 mai 2021, între *****, în calitate de *locator*, reprezentat de ***** împuternicit în baza procurii nr. 4460 din 9 martie 2017 şi SRL „Micio Service”, în calitate de *locatar*, reprezentată prin administratorul *****, a fost încheiat un contract de locaţiune.

Conform pct. 1.1. şi 1.2. din contract, obiectul contractului îl constituie posesia şi folosinţa temporară, cu plată, a bunului imobil cu suprafaţa de 1003,9 (o mie trei, 9) m.p., situat pe adresa

municipiul Chişinău, strada *****, blocurile 1, 2, 3 şi 4, fiind înregistrate în Registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral *****. Bunul închiriat constituind proprietatea privată a locatorului. *(f.d. 12-15)*

Din textul pct. 1.4. din contract, contractul este încheiat pe un termen de 2 ani.

Potrivit pct. 2.1. din contract, locatorul şi locatarul, de comun acord, au stabilit că plata pentru chirie este indicată în acordul adiţional care este parte componentă a prezentului contract.

Din sensul pct. 1 din acordul adiţional la contract, locatorul şi locatarul, de comun acord, au stabilit că plata pentru chirie constituie un mie (1000) euro pe luna. *(f.d. 16)*

Conform pct. 2.3. din contractul de locaţiune, plăţile pentru serviciile comunale: gaz, energia electrică, apă, canalizare etc., nu sunt incluse în cuantumul plăţii pentru chirie şi vor fi trecute după locatar şi se achită de către locatar, lunar conform indiciilor contoarelor şi/sau facturilor de plată, în termenele stabilite în facturile eliberate de organele şi instituţiile prestatoare de aceste servicii, impozitele pe imobil le achită locatorul.

În continuare, din materialele cauzei rezultă că, la 16 iulie 2021, între *****, în calitate de vânzător, şi *****, în calitate de cumpărător, a fost încheiat un contract de vânzare-cumpărare învestit cu formulă executorie. *(f.d. 18-21)*

Potrivit pct. 2.1.2 din contractul de vânzare-cumpărare, obiectul contractului îl constituie, inclusiv şi terenul cu modul de folosinţă pentru construcţii, situat în municipiul Chişinău, strada *****, cu suprafaţa totală de 0,0514 ha, înscris în Registrul bunurilor imobile, ţinut de către IP „ASP”, Serviciul Cadastral Chişinău, cu numărul cadastral *****, împreună cu partea sa componentă, constituită din construcţia cu modul de folosinţă construcţie cu funcţii comasate, cu suprafaţa totală la sol de 289,10 m.p., înscrisă în Registrul bunurilor imobile, ţinut de către IP „ASP”, Serviciul Cadastral Teritorial Chişinău, cu numărul cadastral *****. *(f.d. 18-verso)*

Referitor la formula executorie a contractului, din sensul pct. 5.2. din contract, părţile au învestit cu formulă executorie contractul în partea ce ţine de încasarea preţului. *(f.d. 20)*

De asemenea, din materialele cauzei rezultă că, la 28 octombrie 2022, între *****, în calitate de vânzător, şi *****, în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare (cu rezerva proprietăţii) asupra terenului pentru construcţii, cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,0514 ha, şi a construcţiei cu funcţii comasate, cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 289,1 mp., situat pe adresa municipiul Chişinău, strada *****. *(f.d. 22-23)*

Aşadar, conform susţinerilor părţii reclamante din acţiune, la 3 noiembrie 2022, în adresa administratorului SRL „Micio Service”, *****, a fost expediată notificarea privind eliberarea spaţiului folosit temporar, achitarea serviciilor comunale, rezervându-şi dreptul ca în caz de neexutarea a notificării de a evacua forţat locatarul cu toate bunurile sale.

La fel, potrivit susţinerilor din acţiune, la 9 noiembrie 2022, în adresa CA „Barbaraş Mihail”, a parvenit notificarea de la reprezentantul SRL „Micio Service”, avocat Grigore Sarsaman, potrivit căreia, a susţinut că, contractul de locaţiune din 13.05.2021 este un contract valabil până la data de 13.04.2024, iar coreclamantul, *****, în momentul dobândirii dreptului de proprietate asupra bunului imobil, obiect al contractului de locaţiune din 13.05.2021, s-a subrogat de drept locatorului (fostului proprietar *****) în drepturile şi obligaţiile ce decurg din contractul de locaţiune din 13.05.2021.

Ţinând cont că, solicitările nu au fost satisfăcute, iniţial, prin acţiune, coreclamanţii au solicitat declararea nulităţii contractului de locaţiune din 13 mai 2021 şi actelor subsecvente acestuia, evacuarea SRL „Micio Service” din imobilul situat pe strada *****, din municipiul Chişinău cu nr. cadastral *****, cu membrii familiei, cât şi toate persoanele care se vor afla în acest imobil la momentul evacuării,

încasarea din contul SRL „Micio Service” în beneficiul reclamantului, ***** prejudiciul material, inclusiv venitul ratat, precum şi compensarea cheltuielilor de judecată.

Iar, prin cererea de completare a acţiunii din 29 februarie 2024, coreclamanţii au solicitat: atragerea în proces a persoanei fizice *****, în calitate de copârât; încasarea solidară din contul pârâtului şi copârâtului în beneficiul coreclamantului ***** cu titlu de datorie a sumei de 162 087,13 lei, achitată de către coreclamant la serviciile gospodăreşti, folosite de către pârâţi; precum şi compensarea cheltuielilor de judecată. *(f.d. 66-67)*

Prin urmare, din conţinutul pledoariilor *avocatului Barbaroş Mihail* s-a solicitat instanţei – încasarea solidară din contul SRL „Micio Service”, cât şi din contul lui *****, în beneficiul lui *****, cu statut de prejudiciu material cauzat şi venit ratat, în cuantum de datorie achitată/stinsă la furnizori de servicii de către coreclamant, acumulată de către locatar şi persoana fizică cu membrii familiei sale, care foloseau bunul imobil în interes personal de familie – cuantum total de 162 087,13 lei; venitul ratat pentru perioada de nefolosire a spaţiului de către proprietar 17.07.2021 – 19.09.2023, plata chiriei lunare fiind de minim calculat pentru spaţiul în locaţiune, cu suprafaţa totală de 1003,9 mp = 1 500 euro/1 lună (total 26 luni) cuantum total de 39 000 euro; precum şi compensarea cheltuielilor de judecată. *(f.d. 137-138)*

Instanţa de judecată reţine că, copârâţii SRL „Micio Service” şi ***** au contestat temeinicia şi legalitatea pretenţiilor formulate de coreclamanţii ***** şi *****.

Prin prisma art. 774 Codul 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. Obligaţia poate fi pură şi simplă sau afectată de modalităţi. Prestaţia trebuie să fie posibilă şi determinată sau determinabilă, să nu contravină legii, ordinii publice şi bunelor moravuri.*

Din textul art. 775 alin.(1) Cod civil, *debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bunăcredinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.*

Potrivit art. 776 Codul civil, *obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.*

Din sensul art. 858 alin. (1), (2) Codul civil, *temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.*

La caz, instanţa notează că, potrivit art. 1251 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*

Analizând materialele dosarului, instanţa califică raportul juridic material litigios dintre părţi ca fiind un raport obligaţional izvorât dintr-un contract de locaţiune, încheiat la 13 mai 2021 între ***** (locator) şi SRL „Micio Service” (locatar), precum şi efectele subrogării drepturilor şi obligaţiilor locatorului în favoarea lui *****, în contextul transferului de proprietate asupra bunului imobil situat pe strada *****, municipiul Chişinău.

În concret, obiectul litigiului constă în obligarea SRL „Micio Service” şi *****, privind încasarea în beneficiul lui *****, cu statut de prejudiciu material cauzat şi venit ratat, în cuantum de datorie achitată/stinsă la furnizori de servicii de către coreclamant, acumulată de către locatar şi persoana fizică cu membrii familiei sale, care foloseau bunul imobil în interes personal de familie – cuantum total de 162.087,13 lei; venitul ratat pentru perioada de nefolosire a spaţiului de către proprietar 17.07.2021 – 19.09.2023, plata chiriei lunare fiind de minim calculat pentru spaţiul în locaţiune, cu suprafaţa totală de 1003,9 mp = 1.500 euro/1 lună (total 26 luni) cuantum total de 39.000 euro; precum şi compensarea cheltuielilor de judecată.

Aşadar, instanţa reţine că, potrivit pct. 1.4. din contract, contractul de locaţiune din 13 mai 2021 a fost încheiat pe un termen de 2 ani şi 11 luni. Respectiv, termenul contractului a fost stabilit până la 13 aprilie 2024.

Deci, pe perioada valabilităţii contractului de locaţiune, la 16 iulie 2021, între *****, în calitate de vânzător, şi *****, în calitate de cumpărător a fost încheiat un contract de vânzare-cumpărare învestit cu formulă executorie, obiectul contractului îl constituie, inclusiv şi terenul cu modul de folosinţă pentru construcţii, situat în municipiul Chişinău, strada *****, cu suprafaţa totală de 0,0514 ha, înscris în Registrul bunurilor imobile, ţinut de către IP „ASP", Serviciul Cadastral Chişinău, cu numărul cadastral *****, împreună cu partea sa componentă, constituită din construcţia cu modul de folosinţă construcţie cu funcţii comasate, cu suprafaţa totală la sol de 289,10 m.p., înscrisă în Registrul bunurilor imobile, ţinut de către IP „ASP", Serviciul Cadastral Teritorial Chişinău, cu numărul cadastral *****. *(f.d. 18-verso)*

De asemenea, din materialele cauzei rezultă că, la 28 octombrie 2022, între *****, în calitate de *vânzător,* şi *****, în calitate de *cumpărător*, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare (cu rezerva proprietăţii) asupra terenului pentru construcţii, cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 0,0514 ha, şi a construcţiei cu funcţii comasate, cu nr. cadastral *****, cu suprafaţa de 289,1 mp., situat pe adresa municipiul Chişinău, strada *****. *(f.d. 22-23)*

Potrivit celor indicate de partea reclamantă, urmare a dobândirii dreptului de proprietate a construcţiei cu nr. cadastral ***** situat pe adresa municipiul Chişinău, strada *****, la 3 noiembrie 2022, a fost expediată în adresa administratorului SRL „Micio Service", *****, o notificarea privind eliberarea spaţiului folosit temporar, cu eliberarea spaţiilor folosite temporar de către SRL „Micio Service".

La fel, *potrivit acţiunii,* la 9 noiembrie 2022, în adresa CA „Barbaraş Mihail", a parvenit notificare, prin care s-a menţionat că, contractul de locaţiune din 13 mai 2021 este un contract valabil până la data de 13 aprilie 2024, iar coreclamantul, *****, în momentul dobândirii dreptului de proprietate asupra bunului imobil, obiect al contractului de locaţiune din 13 mai 2021, s-a subrogat de drept locatorului (fostului proprietar *****) în drepturile şi obligaţiile ce decurg din contractul de locaţiune.

În conformitate cu art. 1276 din Codul civil, *(1) Dacă bunul închiriat este înstrăinat de locator unui terţ, acesta din urmă* ***se subrogă de drept locatorului în drepturile şi obligaţiile care decurg din locaţiune dacă locaţiunea este opozabilă terţului****. (2) Locaţiunea este opozabilă terţului care dobândeşte dreptul de proprietate sau alt drept real asupra bunului închiriat dacă, la data dobândirii, terţul cunoştea sau trebuia să cunoască existenţa locaţiunii sau dacă bunul închiriat se afla în posesia locatarului. (3) În cazul bunurilor asupra cărora dreptul de proprietate se dobândeşte, conform legii, prin înregistrare într-un registru de publicitate prevăzut de lege, locaţiunea, de asemenea, este opozabilă terţului dobînditor dacă, la data dobîndirii, era notată în acel registru. În absenţa acestei notări, locaţiunea este opozabilă în temeiul alin. (2) doar dacă termenul ei nu depăşeşte 3 ani, în cazul bunului imobil, sau 1 an, în cazul celorlalte bunuri asupra cărora dreptul de proprietate se dobândeşte, conform legii, prin înregistrare într-un registru de publicitate prevăzut de lege. (4) Locatorul iniţial rămâne răspunzător pentru prejudiciul cauzat locatarului anterior înstrăinării.*

Analizând conţinutul contractului de locaţiune din 13 mai 2021, potrivit pct. 5.6. din contract, *în cazul în care locatorul vinde bunul închiriat unei persoane terţe, prezentul contract rămâne valabil, până la expirarea termenului acestuia.*

Din pct. 3.1.9. din contract, locatarul se obligă să restituie şi să elibereze locatorului bunul închiriat, în decurs de 10 zile de la data încetării prezentului contract sau rezilierii anticipate a acestuia, în

starea funcţională bună cu întocmirea unui act de restituire, luându-se în calcul uzura normativă produsă în perioada locaţiunii. *(f.d. 13)*

Din textul art. 1282 din Codul civil, *(1) 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.*

La acest aspect, examinând materialele cauzei prin prisma prevederilor contractuale şi a dispoziţiilor legale incidente, instanţa reţine că, temeiurile invocate de partea reclamantă pentru obligarea pârâţilor la eliberarea bunului închiriat nu au fost întrunite.

Din clauzele contractuale aplicabile cauzei rezultă că, părţile au prevăzut expres condiţiile în care locatorul este îndreptăţit să solicite rezilierea contractului de locaţiune, inclusiv, după caz, în situaţia neexecutării obligaţiilor esenţiale de către locatar. Totodată, în baza pct. 5.1. şi 5.2. din contract, părţile au convenit că rezilierea unilaterală din partea locatorului poate interveni numai în caz de neachitare a plăţii pentru chirie şi plăţii pentru serviciile comunale, pentru ambele cazuri în decurs de 10 zile din ziua expirării termenului stabilit de contract şi de factura organelor prestatoare de servicii comunale.

Din actele dosarului instanţa constată că, partea reclamantă nu a făcut dovada existenţei unei încălcări contractuale grave din partea pârâţilor. Astfel, nu s-a probat neexecutarea obligaţiilor de plată, nefiind prezentate dovezi privind producerea vreunui prejudiciu, degradare sau schimbare a destinaţiei imobilului. De asemenea, nu rezultă că, locatorul (sau persoana subrogată în drepturile acestuia) ar fi transmis locatarului o notificare prealabilă în condiţiile contractului, cu menţionarea circumstanţelor imputate şi acordarea unui termen de remediere, aşa cum impune atât clauza contractuală, cât şi principiul bunei-credinţe în executarea contractelor.

În acest sens, partea reclamantă nu a demonstrat că, pârâţii ar fi utilizat bunul în alt scop decât cel convenit prin contract, nefiind prezentate probe privind o schimbare a destinaţiei, o exploatare neconformă sau o încălcare a prevederilor contractuale cu privire la modul de folosinţă. Totodată, nu a fost probată existenţa vreunei deteriorări, înrăutăţiri sau riscuri reale de degradare a imobilului, reclamantul nefăcând dovada că starea bunului ar fi fost afectată de modul de utilizare imputat locatarului.

Instanţa mai observă că, potrivit art. 1276 Cod civil, subrogaţia are drept efect transmiterea tuturor drepturilor şi obligaţiilor care decurg din locaţiune dacă locaţiunea este opozabilă terţului. Prin urmare, persoana subrogată în drepturile locatorului preia raportul contractual în starea în care acesta se afla la momentul transmiterii, fără a putea extinde, modifica sau crea motive noi de încetare care nu existau anterior. Subrogaţia nu schimbă natura obligaţiilor, nici condiţiile de încetare stabilite iniţial de părţi.

Or, din probe nu rezultă că la momentul subrogării ar fi existat o situaţie contractuală care să justifice încetarea, iar subrogaţia însăşi nu poate servi ca motiv autonom pentru încetarea raportului de locaţiune sau evacuarea locatarului, întrucât art. 1276 Cod civil exclude o asemenea posibilitate.

În aceste circumstanţe, întrucât reclamantul nu a demonstrat existenţa vreunui temei legal sau contractual care să permită rezilierea anticipată a contractului de locaţiune cu evacuarea locatarului, iar condiţiile procedurale prealabile (notificare, termen de remediere, probarea încălcării) nu au fost întrunite, instanţa reţine că notificarea de eliberare a bunului nu poate fi susţinută.

Cu referire la ultimele concretizări ale acţiunii, instanţa reţine că, partea reclamantă a solicitat încasarea în beneficiul lui *****, cu statut de prejudiciu material cauzat şi venit ratat, în cuantum de datorie achitată/stinsă la furnizori de servicii de către coreclamant, acumulată de către locatar şi persoana fizică cu membrii familiei sale, care foloseau bunul imobil în interes personal de familie – cuantum total de 162 087,13 lei; venitul ratat pentru perioada de nefolosire a spaţiului de către proprietar 17.07.2021 – 19.09.2023, plata chiriei lunare fiind de minim calculat pentru spaţiul în locaţiune, cu suprafaţa totală de 1003,9 mp = 1 500 euro/1 lună (total 26 luni) cuantum total de 39 000 euro; precum şi compensarea cheltuielilor de judecată.

Din sensul art. 1287 din Codul civil, *în cazul în care a rezolvit contractul de locaţiune pentru neexecutarea fără justificare a obligaţiilor de către locatar, locatorul nu are dreptul de a cere chiria pe care o va rata din cauza încetării înainte de termen a locaţiunii. Această regulă nu împiedică locatorul să ceară, conform dispoziţiilor privind neexecutarea obligaţiilor, repararea prejudiciului cauzat. Dispoziţiile alin. (1) se aplică în special atunci cînd locatarul a renunţat, contrar condiţiilor locaţiunii, la folosinţa bunului, iar locatorul a acceptat restituirea lui.*

În ceea ce priveşte obligaţia de plată a chiriei, instanţa constată că, nu există dovezi că locatarul s-ar fi aflat în restanţă pentru o perioadă care să depăşească termenul de 3 luni prevăzut de art. 1282 lit. c) Cod civil, nici că ar fi fost încălcat termenul de 10 zile pentru achitarea în avans de la data de 1 până la data de 15 a lunii curente, aşa cum a fost stabilit în pct. 2.2. din contract.

Potrivit susţinerilor pârâţilor, în perioada invocată de către partea reclamantă referitor pretinsele prejudicii, compania SRL „Micio Service”, ***** şi familia acestuia nu se mai aflau în bunul imobil cu nr. cadastral ***** situat în municipiul Chişinău, strada *****, pârâţii fiind evacuaţi la 10 decembrie 2022, urmare a acţiunilor ilegale ale lui ***** şi *****.

La acest aspect, pârâţii au făcut trimitere la cauza penală nr. 2023020973, prin care au fost cercetate acţiunile lui ***** şi ***** din 10 decembrie 2022. Potrivit ordonanţei de pornire a urmăririi penale, ***** şi alte persoane, la 10 decembrie 2022 au pătruns abuziv în imobilul cu nr. cadastral ***** situat în municipiul Chişinău, strada *****, unde se află sediul hotelului „Florence”, deţinut în locaţiune de către administratorul SRL „Micio Service”, *****, în urma căreia l-a îmbrâncit pe cel din urmă, precum şi soţia acestuia *****, care împreună cu copilul minor domiciliau temporar în imobil, au schimbat lacătele de acces la hotel, fiindu-le limitat accesul la bunurile personale, dar şi sistată activitatea societăţii-pârâte.

Prin răspunsul serviciului 112 din 21 octombrie 2024, rezultă că, la data de 10 decembrie 2022, de către ***** au fost efectuate două apeluri telefonice pentru intervenţia organelor de poliţie, precum şi ambulanţă. *(f.d. 121-123)*

Deci, prin răspunsul serviciului 112, pârâţii au evidenţiat că, apelurile telefonice au fost efectuate anume ca urmare a acţiunilor ilegale ale lui ***** şi *****, scopul cărora a fost evacuarea ilegală şi forţată a companiei SRL „Micio-Service” şi a familiei ***** din imobilul ocupat legal, în detrimentul faptului că, în cazul de faţă urmau să purceadă exclusiv la procedura de evacuare prin adresarea unei cereri de chemare în judecată, ca ulterioara executare prin intermediul executorului judecătoresc.

În continuare, instanţa mai reţine că, partea pârâtă a anexat la materialele cauzei procesele-verbale de audiere a părţii vătămate, ***** şi ***** din 16 iunie 2025, prin care au fost audiaţi în legătură cu evenimentele din 10 decembrie 2022, în urma cărora au fost evacuaţi forţat din imobilul închiriat.

În speţă, pentru confirmarea cuantumului sumei de 162.087,13 lei, cu titlu de datorie achitată/stinsă furnizorilor de servicii de către coreclamant, acumulată de către locatar şi persoana fizică cu membrii familiei sale, care foloseau bunul imobil în interes personal de familie, reprezentantul reclamantului ***** – *avocatul Barbaroş Mihail* a anexat un şir de bonuri şi facturi de plată pentru servicii comunale.

Aşadar, instanţa analizând bonurile şi facturile fiscale, reţine următoarele:

- bonul fiscal nr. 1775509 din 28 septembrie 2023, în sumă de 10 000 lei, pentru prestarea serviciului de alimentare cu apă şi canalizare;
- bonul fiscal nr. 1775514 din 28 septembrie 2023, în sumă de 10 000 lei, pentru prestarea serviciului de alimentare cu apă şi canalizare;
- bonul fiscal nr. 1775517 din 28 septembrie 2023, în sumă de 10 000 lei, pentru prestarea serviciului de alimentare cu apă şi canalizare;(f.d. 71)
- bonul fiscal nr. 1775516 din 28 septembrie 2023, în sumă de 10 000 lei, pentru prestarea serviciului de alimentare cu apă şi canalizare;
- bonul fiscal nr. 1775515 din 28 septembrie 2023, în sumă de 10 000 lei, pentru prestarea serviciului de alimentare cu apă şi canalizare;
- bonul fiscal nr. 1775521 din 28 septembrie 2023, în sumă de 10 000 lei, pentru prestarea serviciului de alimentare cu apă şi canalizare;
- bonul fiscal nr. 1775518 din 28 septembrie 2023, în sumă de 10 000 lei, pentru prestarea serviciului de alimentare cu apă şi canalizare;(f.d. 72)
- ordin de încasare nr. QSG2768*4175250 din 9 februarie 2023, în sumă de 6 415,38 lei, pentru gaze naturale; (f.d. 73)
- factura SA „Moldovagaz” nr. 6149476157 din 9 februarie 2023, în sumă de 6 351,86 lei, pentru gaze naturale;
- factura de plată SA „Moldovagaz” nr. 100617511 din 30 noiembrie 2022, în sumă de 5 881,35 lei, pentru gaze naturale;
- factura fiscală seria nr. AAP 6674426 din 30 noiembrie 2022, în sumă de 6 351,86 lei, pentru gaze naturale – luna noiembrie 2022;
- ordin de încasare nr. QSG2768*4175238 din 9 februarie 2023, în sumă de 2 903,53 lei, pentru gaze naturale;
- factura SA „Moldovagaz” nr. 6149476157 din 9 februarie 2023, în sumă de 2 874,78 lei, pentru gaze naturale;
- factura de plată SA „Moldovagaz” nr. 100617512 din 31 decembrie 2022, în sumă de 1 870,11 lei, pentru gaze naturale – perioada decembrie 2022;
- factura de plată SA „Moldovagaz” nr. 100617501 din 31 ianuarie 2023, în sumă de 1 219,64 lei, pentru gaze naturale – perioada ianuarie 2023;
- factura fiscală seria nr. AAP 6695143 din 31 ianuarie 2023, în sumă de 1 317,21 lei, pentru gaze naturale – luna ianuarie 2023;
- bon fiscal nr. 00356309 din 9 februarie 2023, în sumă de 9 392,15 lei, pentru energia electrică;
- bon fiscal nr. 00356309 din 9 februarie 2023, în sumă de 8 078,19 lei, pentru energia electrică; *(f.d. 71-83)*

Examinând pretenţia părţii reclamante privind încasarea din contul pârâţilor a sumei de 162.087,13 lei, pretins a reprezenta datoriile la serviciile comunale acumulate de către locatar şi ulterior achitate de către coreclamant, instanţa reţine următoarele.

Prin prisma reglementărilor contractului de locaţiune, întinderea obligaţiilor locatarului decurge din folosinţa efectivă a bunului şi din posibilitatea acestuia de a exercita în mod liber posesia asupra imobilului. Astfel, pentru a atrage pârâtul la repararea prejudiciilor cauzate, este posibilă numai în măsura în care acestea rezultă din folosinţa bunului de către locatar sau din imposibilitatea locatorului de a-l utiliza.

În speţă, din materialele cauzei rezultă că, la data de 10 decembrie 2022, pârâţii au fost evacuaţi forţat din imobilul închiriat, prin acţiunile lui ***** şi *****, fiind schimbate lacătele şi limitat accesul acestora atât la bunurile personale, cât şi la spaţiul dat în locaţiune. Evacuarea nu a fost efectuată prin intermediul executorului judecătoresc, în condiţiile legii, ci printr-o intervenţie unilaterală a reclamantului, fapt de natură să suprime pârâţilor accesul la imobil şi posibilitatea de a continua folosinţa acestuia.

Această împrejurare este confirmată şi prin răspunsul serviciului 112 din 21 octombrie 2024, care atestă efectuarea apelurilor de urgenţă în legătură cu incidentul evacuării, precum şi prin procesele-verbale de audiere ale lui ***** şi *****.

Instanţa constată că, după 10 decembrie 2022, pârâţii nu s-au mai aflat în posesia şi folosinţa spaţiului, accesul acestora fiind imposibil din cauza acţiunilor reclamantului. În consecinţă, orice consum de resurse utilitare aferent perioadelor ulterioare evacuării nu poate fi imputat pârâţilor, aceştia neavând nici control, nici acces la utilităţi şi neputând influenţa acumularea sau stingerea datoriilor.

Mai mult, prin evacuarea forţată, pârâţii au fost privaţi de posibilitatea obiectivă de a cunoaşte situaţia curentă a contoarelor şi a datoriilor la serviciile comunale, fiind lipsiţi de orice acces la spaţiu, la actele contabile interne ale imobilului şi la informaţiile transmise de furnizori. În asemenea circumstanţe, nu poate fi reţinută culpa acestora în neplata unor datorii a căror existenţă şi cuantum nu le erau accesibile.

Instanţa mai reţine că, facturile şi bonurile invocate de reclamant sunt emise preponderent în septembrie 2023 sau în alte perioade în care pârâţii nu mai ocupau imobilul, astfel încât acestea nu pot reprezenta consum atribuit folosinţei pârâţilor. Reclamantul nu a oferit probe privind consumul real al serviciilor pe perioada anterioară evacuării sau privind legătura directă dintre pârâţi şi sumele achitate.

Pe de altă parte, potrivit regulilor generale privind executarea obligaţiilor şi subrogarea legală, persoana care stinge o datorie în locul debitorului se subrogă în drepturile creditorului numai în limitele obligaţiei existente, certe şi exigibile. În speţă, reclamantul nu a probat că sumele achitate reprezintă obligaţii neachitate de pârâţi pentru perioada în care aceştia deţineau folosinţa imobilului. În lipsa unei datorii certe, subrogarea nu poate opera.

Instanţa mai reţine că, prin răspunsul nr. 05/2-976 din 18 martie 2025, emis de SA „Moldovagaz” la solicitarea pârâtului *****, s-a confirmat expres că, pentru perioada 01.01.2022 – 31.12.2022, furnizorul nu are încheiat şi nu a semnat niciun contract de furnizare a gazelor naturale cu SRL „Micio Service”.

Rezultă că, reclamantul nu a demonstrat, conform art. 776 Cod civil, existenţa unei obligaţii civile în sarcina pârâţilor de a achita prestaţiile pentru servicii comunale la care aceştia nu au avut acces şi pe care nu le-au generat în fapt.

Prin urmare, în raport cu probele administrate, instanţa reţine că nu sunt întrunite condiţiile angajării răspunderii pârâţilor pentru suma de 162 087,13 lei, întrucât plata efectuată de reclamant nu poate produce efectele subrogării legale în lipsa unei obligaţii reale a locatarului.

Referitor la cerinţa privind încasarea venitului ratat pentru perioada 17.07.2021 – 19.09.2023, calculat la chiria lunară de 1.500 euro pentru suprafaţa totală de 1.003,9 mp, în cuantum total de 39.000 euro, instanţa subliniază următoarele.

Conform dispoziţiilor art. 1287 Cod civil, în cazul în care contractul de locaţiune a fost rezolvit pentru neexecutarea fără justificare a obligaţiilor de către locatar, locatorul nu are dreptul de a pretinde plata chiriei pe care o va pierde ca urmare a încetării anticipate a locaţiunii, această regulă fiind aplicabilă în special atunci când locatarul a renunţat la folosinţa bunului şi locatorul a acceptat restituirea lui.

În speţă, instanţa reţine că, SRL „Micio Service" şi administratorul acesteia, *****, au fost evacuaţi forţat din imobilul închiriat la data de 10 decembrie 2022, urmare a acţiunilor reclamantului ***** şi ale lui *****, astfel că locatarul nu mai dispunea de acces la bunul imobil şi nu a putut folosi spaţiul în perioada ulterioară evacuării.

Instanţa nu poate reţine argumentul reprezentantului reclamantului ***** – *avocatul Barbaroş Mihail* potrivit căruia, după evacuarea pârâţilor, furnizorii de servicii comunale ar fi depistat utilizarea ilegală sau prin fraudă a serviciilor comunale de către locatar. Din analiza probelor depuse rezultă că pârâţii nu mai dispuneau de acces la bunul imobil şi, prin urmare, nu au avut posibilitatea de a utiliza efectiv spaţiul închiriat după data evacuării forţate din 10 decembrie 2022.

În plus, partea reclamantă nu a prezentat dovezi care să ateste posesia efectivă a bunului de către pârâţi în perioada ulterioară evacuării, precum nici acte care să demonstreze consumul direct al serviciilor comunale de către aceştia. Lipsa acestor dovezi exclude reţinerea în sarcina pârâţilor a vreunei obligaţii de plată pentru servicii comunale pretins consumate după ce nu mai aveau acces la imobil.

Instanţa reţine că, potrivit art. 901 din Codul civil, creditorul (reclamantul) are la dispoziţie mai multe mijloace juridice de apărare în caz de neexecutare a obligaţiilor de către debitor (locatar), inclusiv cererea rezoluţiunii contractului sau plata despăgubirilor pentru prejudiciul cauzat. Totuşi, conform alin. (3) al aceluiaşi articol, creditorul nu poate recurge la aceste mijloace în măsura în care propria sa conduită a cauzat neexecutarea obligaţiei debitorului.

În speţă, instanţa constată că, locatarul (pârât) a fost evacuat forţat din imobil de către reclamant şi alte persoane, astfel încât nu a mai avut acces la bunul închiriat şi nu a putut utiliza spaţiul sau serviciile comunale aferente. Prin urmare, orice neexecutare a obligaţiilor ulterioare, inclusiv neplata chiriei sau a utilităţilor, nu poate fi imputată pârâtului, ci este consecinţa directă a acţiunilor reclamantului.

Prin urmare, cerinţa privind încasarea venitului ratat pentru perioada invocată este neîntemeiată, întrucât locatarul nu a renunţat voluntar la folosinţa bunului şi nu a încălcat contractul de locaţiune. Lipsa accesului la imobil a fost determinată de acţiuni externe şi ilegale ale reclamantului, ceea ce exclude posibilitatea de a pretinde venit ratat din chirie.

În consecinţă, instanţa constată că, nu sunt întrunite condiţiile legale şi contractuale pentru solicitarea venitului ratat, iar cerinţa reclamantului privind încasarea chiriei pierdute se respinge ca neîntemeiată.

Totodată, din sensul prevederilor art. 94 din Codul de procedură civilă, partea care a pierdut procesul nu are dreptul la compensarea cheltuielilor de judecată. Deoarece acţiunea coreclamanţilor a fost respinsă integral, cerinţa privind compensarea cheltuielilor de judecată urmează, de asemenea, a fi respinsă.

Sintetizând cele expuse mai sus şi examinând probatoriul administrat la dosar prin raportarea acestuia la prevederile art. 118, 121 – 122 Codul de procedură civilă, instanţa reiterează că acţiunea înaintată de ***** şi ***** este neîntemeiată, urmând a fi respinsă.

în conformitate cu art. 238-241 şi art. 362 alin. (1) Cod de procedură civilă,

h o t ă r ă ş t e:

Cererea de chemare în judecată depusă de ***** şi ***** împotriva Societăţii cu Răspundere Limitată „Micio Service” şi ***** cu privire la încasarea sumei şi compensarea cheltuielilor de judecată *se respinge ca neîntemeiată*.

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

Preşedintele şedinţei,
judecător *Eugenia Culinca*