dosarul nr. 2c-1825/24

H O T Ă R Î R E
în numele Legii

01 aprilie 2025 mun.Chișinău
Judecătoria Chişinău (sediul Rîșcani)
judecătorul Lupașcu Natalia

examinând în procedura cererilor cu valoare redusă cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Î.S. F.E.P. "Tipografia Centrală" către "Vitalitifruct-Grup" S.R.L. cu privire la încasarea sumelor,

a constatat:

I. *Argumentele şi pretenţiile reclamantului*

La 07.08.2024 Î.S. F.E.P. "Tipografia Centrală" a depus cerere de chemare în judecată împotriva Vitalitifruct-Grup" S.R.L. cu privire la încasarea sumelor.

În susținerea poziției notează că între S.R.L. „Vitalitifruct-Grup” și ÎS FEP ’’Tipografia Centrală” a fost încheiat Contractul de locațiune nr. 07/1342, în baza căruia ÎS FEP ’’Tipografia Centrală” (în calitate de locator) a transmis S.R.L. „Vitalitifruct- Grup” (în calitate de locatar) în folosință temporară, cu plată, încăperea cu destinația, depozit cu suprafața de 120,00 m2, amplasată pe adresa: mun. Chișinău, str. ***** 1. Raportul de locațiune dintre părți a început din data de 01.01.2020 și a durat până la 30 noiembrie 2022.

Potrivit pct. 2.1 din Contract, plata anuală de arendă se stabilește în mărime de 48353 lei 76 bani (pentru 1 m^2 - 402,95 lei/an), conform calculului, care este parte integrantă a contractului de locațiune. Plata chiriei include taxa pe valoare adăugată.

Prin pct. 2.2, 2.3 din Contract se stabilește că locatorul poate modifica cuantumul chiriei în cazul schimbării prețurilor, tarifelor, plăților sau normelor de amortizare reglementate de stat. Plata chiriei se achită de către Locatar lunar în avans până la data de 10 a lunii curente. Astfel, anual plata chiriei pentru spațiul închiriat de pârâtă se calcula potrivit calculului statuat în Legea bugetului de stat pentru anul de referință.

Menționează că în baza pct. 2.4 din Contract plata pentru serviciile comunale, energia electrică, telefon și altele se achită de către Locatar lunar, în conformitate cu indicii contoarelor, notele de plată și calculele prezentate de către Locator.

Potrivit pct. 3.4.2 din Contract, Locatarul se obligă să achite la timp plata pentru arendă conform p. 2.3. și 2.4.

Totodată, în conformitate cu pct. 2.5 din Contract, în cazul neachitării plăților indicate (în pct. 2.3 și 2.4) în termenele stabilite de prezentul contract, se aplică penalități în mărime de 0,5% din suma plății neachitate pentru fiecare zi de întârziere.

Subliniază că S.R.L. „Vitalitifruct-Grup” nu și-a onorat obligațiile de plată a chiriei asumate prin Contract, beneficiind, însă de spațiul închiriat și necătând la faptul că ÎS FEP ’’Tipografia Centrală” perfecta și expedia, lunar spre plată facturile fiscale enumerate în anexă la acțiune.

Astfel, potrivit Actului de verificare privind decontările reciproce pentru situația existentă la data de 04 iulie 2024 aceasta a acumulat față de reclamantă o datorie în sumă de 32 158,17 lei.

În scopul menținerii relațiilor amicale și evitării unui proces judiciar, în prealabil au fost notificate pârâtei pretenția nr. 01/110 cu privire la achitarea, pe cale amiabilă, a datoriei acumulate și actul de verificare privind decontările reciproce.

Drept urmare, pârâta nu și-a onorat obligația de achitare a datoriei și n-a intervenit în adresa întreprinderii cu vreun răspuns, în acest sens. Precizează că administratorului pârâtei i s-a solicitat onorarea obligațiilor asumate prin contractul de locațiune și prin intermediul apelurilor telefonice, la care acesta de fiecare dată asigura că urmează în scurt timp să achite datoriile acumulate.

Respectiv, în circumstanțele în care S.R.L. „Vitalitifruct-Grup” nu și-a onorat obligațiile de plată, până la etapa actuală, asumate în baza Contractului, a intervenit necesitatea valorificării creanței în valoare de 147221,67 lei (32158,17 lei - datorie și 115063, 5 lei - penalitatea de întârziere), prin intermediul instanței de judecată.

Reclamanta își întemeiază poziția pe prevederile art. 9 alin. (2) lit. a), art. 15, art. 16 alin. (1) lit. e), h), art. 19 alin. (2), art. 858, 936, 947 din Codul civil, art. 166 din Codul de procedură civilă.

Solicită reclamanta încasarea din contul S.R.L. „Vitalitifruct-Grup” în beneficiul ÎS FEP ’’Tipografia Centrală” suma datorată, în mărime de 32 158,17 lei, a penalității în sumă de 115063,51 lei, precum și taxa de stat în mărime de 1336,29 lei.

II. *Poziția pârâtului*

După acceptarea cererii în procedură cu valoare redusă, întru respectarea dispozițiilor art. 276^3 alin. (3) Cod de procedură civilă, pârâtului i-a fost remisă copia cererii de chemare în judecată cu anexe, fiind explicat inclusiv dreptul de a depune referință asupra cererii cu valoare redusă în termen de 30 de zile de la data recepționării copiei pe cerere cu anexe.

Se reține că în conformitate cu prevederile art. 104 alin.(1) lit.b) Cod de procedură civilă, corespondența cu aviz de recepție recomandat a fost expediată S.R.L. „Vitalitifruct-Grup” la sediul acesteia conform înregistrării de stat -str. Alexandru cel Bun 108/1 ap.35 mun.Chișinău, însă potrivit adeverinței IS Poșta Moldovei, corespondența nu a fost recepționată, fiind restituită cu mențiunea nereclamat(f.d.49,50).

În același timp, au fost întreprinse acțiuni suplimentare pentru citarea eficientă a companiei pârâte, fiind expediate la adresa electronică a companiei indicată în cererea de chemare în judecată -vitalitifruct@gmail.com, însă în termenul acordat de instanță cît și pînă la data momentul examinării acțiunii, nu a formulat careva cereri.

III. Procedura examinării

În conformitate cu prevederile art. 276[3] Cod de procedură civilă, procedura cu privire la cererile cu valoare redusă este scrisă, judecătorul poate dispune citarea participanților la proces dacă apreciază acest fapt ca fiind necesar sau dacă admite solicitarea uneia dintre părți de a examina cererea în ședință publică.

Conform art.276[4] alin.(2) CPC dacă, după ce i s-au comunicat cererea de chemare în judecată şi înscrisurile anexate, pîrîtul nu depune referință, soluționarea cererii se face în baza materialelor anexate la dosar.

E de subliniat că potrivit art.22 alin. (4)Cod civil, notificarea se consideră ajunsă la destinatar:

a) cînd este predată destinatarului;

b) cînd este predată la adresa poştală indicată de destinatar în acest scop ori, în lipsa acesteia, la sediul destinatarului persoană juridică sau la domiciliul destinatarului persoană fizică;

c) în cazul unei notificări transmise prin poştă electronică sau prin alt mijloc de comunicare individuală, cînd poate fi accesată de către destinatar; sau

d) cînd este pusă în orice alt fel la dispoziţia destinatarului într-un loc şi într-un mod care fac posibil în mod rezonabil accesul destinatarului, fără întîrziere.

Reieșind din cadrul legal citat supra, odată ce după ce i s-au comunicat cererea de chemare în judecată şi înscrisurile anexate, pârâtul nu a prezentat referință și/sau alte cereri, nefiind prezente circumstanțe ce ar dicta necesitatea citării părților, examinarea cererii a avut loc în lipsa participanților la proces.

III. Aprecierea judecătorului

Studiind materialele dosarului și înscrisurile probatorii administrate, verificând temeinicia argumentelor expuse în cererea cu valoare redusă, instanța reține următoarele.

Conform prevederilor art.118 alin.(1),(3) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părților şi ale altor participanți la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

După cum se desprinde din materialele administrate și împotriva cărora nu a obiectat nici o parte în proces, la 30.12.2019 între Î.S. F.E.P. "Tipografia Centrală" în calitate de locator și „Vitalitifruct-Grup" S.R.L. în calitate de locatar a fost încheiat contractul de locațiune nr.07/1342 (f.d.35-37).

Potrivit pct. 1.1 din contractul de locațiune sus menționat, s-a stabilit că societatea pârâtă a primit în folosință temporară, cu plata pentru chirie a încăperilor cu destinația depozit-120 m^2 pe adresa: mun. Chișinău, str. ***** 1, fără drept de privatizare (f.d.35-39).

Conform prevederilor art.992 alin.(1) Cod civil, contract este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

În corespundere cu art.1251 Codul 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.

Conform articolului 1262 alin. (1) din Codul civil, plata chiriei poate fi efectuată integral la expirarea termenului locaţiunii. Dacă plata chiriei este stabilită pentru anumite perioade, ea trebuie efectuată la expirarea lor.

Așadar, judecătorul reține că potrivit clauzei contractuale inserată la pct. 2.1 și 2.3 al contractului de locațiune menționat supra, plata anuală a chiriei s-a stabilit în mărime de 48353, 76 lei (pentru 1m^2- 402, 95 lei/an). Conform calculului, care este parte integrantă a contractului de locațiune, plata chiriei include taxa pe valoarea adăugată. Plata chiriei se achită de către locatar lunar în avans până la data de 10 a lunii curente.

În sensul circumstanțelor sus-expuse, judecătorul stabilește că materialele cauzei confirmă transmiterea în locațiune a bunului, fapt ce se probează prin contractul menționat supra și Actul de primire-predare a încăperilor nelocuibile date în chirie prin contractul nr. 07/1342 din 30 decembrie 2019, precum și prin facturile fiscale: seria/numărul EAB000180464 din 25.05.2022, EAB000670939 din 28.06.2022, EAB000996683 din 19.07.2022, EAC000530339 din 25.08.2022, EAD000038549 din 27.09.2022, EAD000512976 din 25.10.2022, EAE000114740 din 28.11.2022 (f.d. 13-26, 35-39).

Din cele menționate supra, instanța reține că reclamanta a respectat obligațiile asumate prin contractul încheiat între părți.

Prin urmare, din moment ce contractul de locațiune este unul sinalagmatic, iar locatorul şi-a îndeplinit obligația de a transmite în locațiune bunul, nu a întreprins acțiuni care ar fi împiedicat locatarul să folosească bunul conform destinației, locatarul, la rândul său, este obligat la plata locațiunii în termenul prevăzut de contract.

Conform art. 10 alin. (1) Cod civil, persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară.

Potrivit art. 11 din Codul civil, (1) Buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic. (2) În special, este contrar bunei-credințe ca o parte să acționeze în contradicție cu declarațiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul pe care l-a avut anterior în cazul în care cealaltă parte, în detrimentul său, s-a bazat în mod rezonabil pe acele declarații sau acel comportament.

În temeiul art.774 alin.(1) Cod civil, în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face.

Prin prisma art.775 alin.(1) Cod civil, debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună credință la momentul nașterii, pe durata existenței, la momentul executării şi stingerii obligației.

Prevederile art.858 alin.(2) Cod civil stipulează că obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul şi în momentul stabilit.

Potrivit Actului de verificare privind decontările reciproce pe perioada de la 01.01.2023 până la 03.07.2024 între Î.S. F.E.P. "Tipografia Centrală" și "Vitalitifruct-Grup" S.R.L., datoria constituie 32 158, 17 lei (f.d.27).

Potrivit art.1262 Cod civil, (1) Plata chiriei poate fi efectuată integral la expirarea termenului locaţiunii. Dacă plata chiriei este stabilită pentru anumite perioade, ea trebuie efectuată la expirarea lor. (2) Fără a aduce atingere dispoziţiilor art.1264 alin.(1) lit.c), plata cheltuielilor suplimentare este obligatorie numai în cazul în care există un acord între părţi. (3) Dacă în folosirea bunului închiriat au apărut piedici din vina locatarului, acesta nu va fi exonerat de plata chiriei.

Ținînd cont de faptul că pârâtă nu și-a executat în termen obligația de plată locațiunii conform contractului încheiat, judecătorul conchide asupra temeiniciei cerinței reclamantei cu privire la încasarea datoriei pretinse.

Potrivit art. 947 din Codul civil, clauza penală este o prevedere contractuală prin care părţile evaluează anticipat prejudiciul, stipulînd că debitorul, în cazul neexecutării obligaţiei, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun (penalitate). (2) Prin clauză penală se poate garanta numai o creanţă valabilă. (3) Penalitatea poate fi stipulată în mărime fixă sau sub forma unei cote din valoarea obligaţiei garantate prin clauza penală sau a părţii neexecutate, inclusiv sub forma unei dobînzi de întîrziere. (4) Părţile pot conveni asupra unei penalități mai mari decît prejudiciul. (5) Debitorul nu este obligat să plătească penalitate în cazul în care neexecutarea obligației este justificată. (6) Nulitatea obligației atrage nulitatea clauzei penale. Nulitatea clauzei penale nu atrage nulitatea obligației.

În conformitate cu pct. 2.5 din Contract, în cazul neachitării plăților indicate în pct. 2.3 și 2.4 în termenele stabilite de prezentul contract se aplică penalități în mărime de 0,5% din suma plății neachitate pentru fiecare zi de întârziere.

Ținând cont de prevederile art. 947 alin. (4) din Codul civil ce statuează că părţile pot conveni asupra unei penalități mai mari decît prejudiciul, suma restantă a datoriei și raportând prevederile contractuale speței, cu efectuarea unui calcul matematic, pentru perioada 01.01.2023-03.07.2024, se obține suma de 115 063,50 lei cu titlu de penalitate contractuală.

Corespunzător, ținând cont de faptul că pârâtul nu și-a executat în termen obligația de plată a unei sume bănești în baza contractului de locațiune, judecătorul conchide asupra temeiniciei cerinței reclamantei cu privire la încasarea datoriei în sumă de 32 158,17 lei și suma de 115 063,50 lei cu titlu de penalitate contractuală, care urmează a fi admisă integral.

Cu privire la cheltuielile de judecată

Potrivit prevederilor art.94 alin.(1) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată.

Instanţa de judecată atestă că la înaintarea cererii de chemare în judecată, reclamanta a achitat taxa de stat în suma de 4967,82 lei precum și taxa de timbru în mărime de 200 lei.

În același timp, conform textului cererii de chemare în judecată reclamanta a solicitat compensarea cheltuielilor în mărime de 1336,29 lei.

Astfel, conducîndu-se de prevederile art.240 Cod de procedură civilă ce dictează că instanţa judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant, se va încasa de la "Vitalitifruct-Grup" S.R.L. în beneficiul Î.S. F.E.P. "Tipografia Centrală" cheltuielile de judecată pentru compensarea taxei de stat în mărime solicitată de 1336,29 lei.

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

h o t ă r ă ş t e :

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de Î.S. F.E.P. "Tipografia Centrală".

Se încasează de la "Vitalitifruct-Grup" S.R.L. (IDNO 1005600044518) în beneficiul Î.S. F.E.P. "Tipografia Centrală" (IDNO 1003600105901) datoria în suma de 32 158,17 (treizeci și două mii una sută cinzeci și opt) lei, suma de 115 063,50 (o sută cincisprezece mii șaizeci trei) lei cu titlu de penalitate contractuală, precum și cheltuieli de judecată în suma de 1336,29 (una mie trei sute treizeci și șase)lei ce reprezintă taxa de stat achitată la înaintarea acțiunii în justiție.

Hotărârea este cu drept de atac în ordine de apel în Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunţării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Judecător /semnătura/ Lupașcu Natalia