Dosar nr.2-17763/22

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

12 iulie 2024 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Gheorghe Stratulat
Grefier Mihaela Blanovschi

în sediul instanței, în ședință publică, a examinat cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de "Centrul Comercial Jumbo" SRL împotriva lui Nazarenco Serghei și Dodi Alexandru privind încasarea datoriei și acțiunea reconvențională depusă de Nazarenco Serghei împotriva "Centrul Comercial Jumbo" SRL, intervenient accesoriu Agenția pentru Supraveghere Tehnică și Inspectoratul de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare și Protecția Consumatorilor, privind înlăturarea obstacolelor, demolarea construcției, încasarea venitului ratat, declararea nulității clauzelor, -

a c o n s t a t a t:

Circumstanțele cauzei:

1. La 05 august 2022, „Centrul Comercial Jumbo" SRL a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Dodi Alexandru și Nazarenco Serghei privind încasarea sumei totale de 140 919,65 lei, compuse din: 34 164.90 lei, cu titlu de cheltuieli pentru serviciile publicitare; 79 971 lei, cu titlu de cheltuieli pentru serviciile comunale; 26 782.86 lei, cu titlu de reparație și renovare.
2. În motivarea acțiunii, reclamanta a invocat că, la *****, între ÎM „Leutis" SRL în calitate de executor și pârâții Dodi Alexandru şi Nazarenco Serghei, în calitate de beneficiari, a fost încheiat contractul de prestări servicii ***** Obiectul contractului fiind prestarea de servicii comunale, precum şi publicitate, pentru imobilul cu nr. cadastral: *****, amplasat în Centrul Comercial "Jumbo" situat pe adresa: *****
3. Notează că, prin decizia Camerei Înregistrării de Stat din 06.06.2014 a fost înregistrată societatea "Centrul Comercial Jumbo" SRL, iar fondator al întreprinderi nou create, a devenit ÎM "Leutis" SRL.
4. Conform deciziei Camerei Înregistrării de Stat din 24.10.2014, înregistrată la OCT Chișinău la 28.11.2014, proprietar al imobilului - Centrul Comercial "Jumbo", situată în ***** *****, cu nr. cadastral: ***** este "Centrul Comercial Jumbo" SRL.

5. Relatează că, ca urmare a schimbării proprietarului imobilului - construcției comerciale situate în ***** *****, “Centrul Comercial Jumbo” SRL, a preluat de la 01.03.2015 toate contractele de locațiune şi prestări de servicii încheiate anterior cu ÎM ”Leutis” SRL, şi respectiv a preluat toate drepturile şi obligațiile care rezultă din aceste contracte prin Actul de primire-predare. Succesor al drepturilor şi obligațiunilor în baza reorganizării ÎM ”Leutis”SRL a devenit “Centrul Comercial Jumbo” SRL.
6. Prin contractul de prestări servicii *****, pârâții Dodi Alexandru si Nazarenco Serghei şi-au asumat obligația de a achita cu regularitate plata pentru serviciile comunale în perioada de la 05-10 a lunii curente pentru luna următoare, iar pentru serviciul reclamă și alte servicii locativ comunale până la data de 10 a lunii următoare.
7. Subliniază că, pârâții Dodi Alexandru și Nazarenco Serghei nu-și execută în mod corespunzător obligațiile asumate în baza contractului *****.
8. Accentuează că, întru soluționarea litigiului pe cale amiabilă, la 03 iunie 2019, a remis în adresa pârâților somațiile cu nr. 13 și 13/1, prin care ultimii au fost înștiințați despre datoria pentru serviciul reclamă şi serviciile comunale, care nu s-au soldat cu succes. La 01.07.2022 a remis în mod repetat notificarea cu nr. 91/mpc, care nu a fost recepționată de către ultimii.
9. Susține că, în luna august 2019 au fost nevoiți de a pregăti și de a depune cerere de chemare în judecată privire la încasarea datoriei, dar la rugămintea ultimilor că vor achita datoria formată a oprit înaintarea acțiunii în judecată, iar acest lucru s-a repetat și în luna iunie 2020.
10. Remarcă că, în abstracția respectivelor amânări de achitare şi promisiuni din partea pârâților la care administrația Centrului Comercial “Jumbo” le-a venit în întâmpinare, datoria formată nu a fost achitata de către pârâți până la ziua depunerii acțiunii.
11. Menționează că, datoriile restante al pârâților se încep cu data 01.04.2018. Astfel, la data de 01.07.2022, suma datoriei totale restante a lui Nazarenco Serghei față de Centrul Comercial “Jumbo” constituie 140 919,65 MDL unde: 34164,90 MDL - constituie suma serviciile publicitate; 79 971,00 MDL - suma serviciilor comunale; 26 782,86 MDL - reparație si renovare.
12. *Inter alia*, reclamanta îți întemeiază acțiunea pe următoarele prevederi legale: articolele8, 9, 200, 512, 514, 572, 585, 619, 602, 603, 666, 668, 679 din Codul Civil, articolele 5, 166, 167, 174, 175 din Codul de procedură civilă, art. 6 CEDO.
13. La 21 noiembrie 2022, prin intermediul Direcției evidență și documentare procesuală a instanței, pârâtul Dodi Alexandru, a depus referință la cererea de chemare în judecată, prin care a solicitat respingerea acțiunii, ca fiind neîntemeiată. (f.d.221-223)
14. În motivarea poziției, invocă că, la 10.12.2020, între Dodi Alexandru Vasile şi Nazarenco Serghei a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil constituit din 1/2 (o doime) cotă parte din încăperea izolată cu destinație nelocativă

*****cu suprafața totală de 33,2 (treizeci şi trei întregi şi două zecimi) m.p., cu nr. cadastral *****.*****, situat în **********

15. Conform pct. 3 din contract, vânzătorul declară la momentul semnării contractului, că nu sunt datorii la serviciile comunale și impozitul pe imobil.
16. Susține că în pct. 4 din contract, se menționează că, la momentul încheierii prezentului contract vânzătorul declară şi garantează următoarele: bunul imobil înstrăinat se transmite fără vicii ale bunului şi de natură juridică, este liber de orice drepturi reale şi servitute apărute în temeiul contractelor sau legii. N-a fost propusă încheierea şi nu s-au încheiat contracte cu alte persoane, inclusiv contractual de locațiune, n-a fost gajat în temeiul legii sau acordurilor, nu se află sub arest, sechestru şi alte interdicții la dreptul de folosință şi administrare, nu formează obiectul unor litigii în instanța de judecată şi nu sunt persoane terțe care ar fi avut dreptul preferențial asupra obiectului. Faptele sus expuse sunt confirmate prin Extras din Registrul Bunurilor Imobile din 26.11.2020.
17. Relatează că, acest fapt este confirmat în continuare şi de către cumpărător la pct. 7, şi anume, vânzătorul şi cumpărătorul: își asumă răspunderea penală, materială şi administrativă, pentru veridicitatea informației, care a fost pusă la baza prezentului contract. Răspunderea pentru diminuarea, tăinuirea sau comunicarea prețului nereal al bunului, altor date eronate sau prezentarea de documente false în procesul încheierii actului juridic o poartă partea vinovată; în prezența notarului exprimă consimțământul cu discernământ și confirmă, că acordul lor la perfectarea și autentificarea actului notarial nu este viciat, ei nu sunt lipsiți sau limitați în capacitatea lor de exercițiu, inclusiv lipsesc orice circumstanțe, care i-ar fi impus să încheie contractul în condiții neavantajoase pentru ei.
18. Subliniază că, conform pct. 10, cumpărătorul se obligă să înregistreze prezentul contract în registrul bunurilor imobile, fapt executat de către cumpărător în modul și termenul stabilit de legislația cadastrală.
19. Pentru motivele descrise afirmațiile reclamantului “Centrul Comercial Jumbo” SRL privind necunoașterea pe un termen atât de mare, mai ales în condițiile de nefuncționare a bunului imobil constituit din încăperea izolată cu destinație nelocativă *****cu suprafața totală de ***** cu nr. cadastral *****.*****, situat în ***** s***** despre faptul încheierii între pârâți a contractului de vânzare-cumpărare, nu rezistă nici o critică şi este vădit neîntemeiată, deoarece careva servicii comunale în acest răstimp bunului imobil n-au fost acordate, iar careva servicii de reclamă n-au fost solicitate din partea pârâtului Dodi Alexandru.
20. La 10 noiembrie 2023, prin intermediul Direcției evidență și documentare procesuală a instanței, reprezentantul pârâtului Nazarenco Serghei, avocatul Cojocaru Adrian, a depus referință la cererea de chemare în judecată, prin care a solicitat respingerea acțiunii, ca fiind neîntemeiată. (f.d.235-237, vol.I)

21. În motivarea poziției expuse în referință, declară că, pârâtul Nazarenco Serghei, nu a semnat contractul de prestare a serviciilor ***** pe care reclamantul își întemeiază pretențiile, din motiv că reprezentanții ,,Leutis" SRL au refuzat să negocieze clauzele contractuale care erau abuzive.
22. Susține că, reclamantul nu a anexat la materialele cauzei civile anexa la Actul de predare- primire în care se confirmă faptul ca ÎM ,,Leutis" SRL a transmis ,,Centrul Comercial Jumbo" SRL, Contractul de prestarea serviciilor *****Respectiv reclamantul ,,Centrul Comercial Jumbo" SRL, nu a probat că este succesorul în drept a ÎM ,,Leutis" SRL, în privința drepturilor şi obligațiunilor prevăzute de Contractul de prestarea a serviciilor ***** iar cele invocate de reclamant au un caracter declarativ unilateral şi nu este recunoscut de pârât.
23. Cu privire la faptul nerecepționării somațiilor de către Nazarenco Serghei se datorează trimiterilor acestora de către ,,Centrul Comercial Jumbo" SRL, pe adresă greșită și anume ***** str. ***** 8 ap. 13, Nazarenco Serghei având domiciliu pe adresa mun. ***** str. ***** 8 ap.9, fapt probat inclusiv prin Extrasul de la IP ASP.
24. Relatează că, contractul de prestare a serviciilor *****, este încheiat între proprietarul imobilului Nazarenco S.F., Dodi A.F., Complexul Comercial "Jumbo"-locator, "Alovextrem"SRL-locatar și ÎM "Leutis" SRL-prestator, iar conform p.1.1 al contractului de prestare a serviciilor ***** locatarul este în drept sa se folosească de serviciile specificate la p.1.2 şi nu o obligație.
25. Notează că, conform p.2.2.2 al contractului de prestare a serviciilor *****, reclamantul nu a prezentat nici o probă care ar dovedi faptul că pârâtul a participat împreună cu prestatorul la alegerea conținutului publicității şi alegerea furnizorului de servicii de publicitate. Prin urmare, acțiunile de publicitate organizate de prestator au fost unilaterale, și au fost foarte ineficiente. Ținând cont de faptul că pe parcursul ultimilor ani nu sunt potențiali doritori să închirieze spațiile comerciale, prin ce se argumentează faptul că solicitarea de a încasa 34 164,90 lei, constituie suma serviciile de publicitate este una neîntemeiată.
26. Cu privire la cerința de încasarea sumei serviciilor comunale, în mărime de 79 971 lei, remarcă că reclamantul nu prezintă nici un calcul din ce se compune această pretinsă datorie, cum s-a format această pretinsă datorie, care este modalitatea de calcul, în baza la care date a căror contoare reiese această pretinsă datorie.
27. Reține că, conform 1.2. din contract, prestatorul se obliga să presteze serviciile următoare: condiționare şi termoficare, alimentare cu apă şi canalizare, alimentarea generală cu energie electrică, colectarea şi evacuarea deșeurilor, prelucrarea sanitară a spațiilor, paza spațiilor şi a teritoriilor adiacente, dereticare în spații şi pe teritoriile adiacente, deservirea ascensoarelor şi a escalatoarelor.
28. Remarcă că, facturile fiscale şi actele de verificare emise în mod unilateral de către reclamant ,,Centrul Comercial Jumbo" SRL şi neacceptate de pârât nu pot constitui

temei pentru încasarea sumelor, atâta timp cât reclamantul nu va prezenta probe concludente sau pertinente că a prestat anumite servicii comunale pârâtului și în ce cantitate.

29. Cu privire la pretinsa sumă de 26 782,86 lei, cu titlu de reparație și renovare, reține că, reclamantul nu prezintă, nici un acord al coproprietarilor pentru aceste lucrări, nici un calcul din ce se compune această pretinsă datorie, cum s-a format această pretinsă datorie, care este modalitatea de calcul, unde s-au efectuat lucrările de reparație şi renovare, ținând cont de faptul că reclamantul ,,Centrul Comercial Jumbo" SRL, deține în proprietate din bunul imobil situat pe adresa ***** ***** și se folosește exclusiv de circa 1000 m2 la subsol (spălătorie auto, etc,) și circa 1000 m2 la ultimul etaj unde dispune de un hotel, etc. cine a decis necesitatea acestor lucrări, sau efectuat lucrări la partea structurală a clădirii, sa nu, etc.
30. La 14 martie 2023, prin intermediul Direcției evidență și documentare procesuală a instanței, pârâtul Nazarenco Serghei, a depus cererea privind dispunerea efectuării expertizei judiciare grafoscopice. (f.d.241, vol.I)
31. Prin Încheierea protocolară din 24 ianuarie 2024, s-a respins cererea privind numirea expertizei grafoscopice, referitor la contractul de prestare a serviciilor din *****, având în vedere că prin decizia Curții de Apel din 04 aprilie 2019, s-a constatat semnarea acestui contract, de către Nazarenco Serghei, acest fapt potrivit art. 123 Cod de procedură civilă, constituit un fapt degrevat de probațiune. (f.d.81,vol.II)
32. La 05 septembrie 2023, prin intermediul Direcției evidență și documentare procesuală a instanței, reprezentantul pârâtului Nazarenco Serghei, avocatul Cojocaru Adrian, a depus cerere reconvențională prin care solicitat:
    - apărarea dreptului de proprietate, înlăturarea tulburării dreptului de proprietate a lui Nazarenco Serghei, referitor la bunul imobil, încăpere, numărul cadastral *****, amplasat în ***** ***** modul de folosință nelocativă suprafața *****;
    - dispunerea demontării construcției edificate în nemijlocită vecinătate a bunului său imobil, contrar documentației de proiect și care îngrădește calea de acces la bunul său imobil;
    - încasarea de la ,,Centrul Comercial Jumbo" SRL în beneficiul lui Nazarenco Serghei a venitului ratat, pe ultimii 3 ani, în mărime de 18 000 lei;
    - declararea nulității clauzelor abuzive ale contractului de prestare serviciilor ***** din ***** în special p.2.2.8 "Prestatorul este în drept să înceteze activitatea în spațiul ocupat, sigilând spațiul, până la momentul achitări complete", care constituie o ingerință ilegală în dreptul de proprietate a reclamantului Nazarenco Serghei. (f.d.57-59, vol.II)
33. Prin Încheierea protocolară din 14 septembrie 2023, cererea reconvențională concretizată, a fost pusă pe rol. (f.d.80, vol. II)

34. La 23 noiembrie 2023, societatea reclamantă „Centrul Comercial Jumbo” SRL, a depus o cerere finală de concretizare a pretențiilor privind majorarea pretențiilor din acțiune, prin care solicită: încasarea sumei de 195 791,44 lei, compusă din 130 667 lei, cu titlu da datorie pentru serviciile comunale; 26 782,86 (douăzeci și șase mii șapte sute optzeci și doi,86) lei, suma pentru reparații și renovare; 34 867, 15 (treizeci și patru mii opt sute șaizeci și șapte,15) lei, suma pentru servicii de publicitate; 3 474,43 (trei mii șaptezeci) lei, suma pentru energie electrică.
35. Cererea de concretizare a pretențiilor din acțiune, a fost pusă pe rol, prin]ncheierea protocolară din 24 ianuarie 2024. (f.d.122,Vol.II)
36. La 18 ianuarie 2024, societatea reclamantă „Centrul Comercial Jumbo” SRL, a depus o cerere privind ridicarea excepției de tardivitate la acțiunea reconvențională, prin care solicită respingerea acțiunii reconvenționale depusă de Nazarenco Serghei împotriva “Centrul Comercial Jumbo” SRL, ca fiind depusă cu omiterea termenului general de prescripție. (f.d.35-40, vol.II)
37. În motivarea poziției expuse în cererea privind excepția de tardivitate, relatează că, „Centrul Comercial Jumbo” SRL a depus la 09.11.2017, cerere de chemare în judecată cu privire la încasarea datoriei formate în baza de contractului de prestări servicii *****, pentru perioada de 31.01.2015-20.04.2018, în suma totală de 85 935,41 lei.
38. În esență, invocă că, Judecătoria *****, sediul Central în cadrul ședințelor de judecată a constatat că Nazarenco Serghei și Dodi Alexandru contrar prevederilor contractuale ***** în coraport cu prevederile Codului civil, art. 512, 514, 572, nu şi-a onorat pe deplin obligațiunile contractuale asumate şi nu a achitat datoria formată în sumă de 85 935,41 lei.
39. De asemenea, reține că instanţa de judecată a considerat că în speţă nu poate fi reţinut argumentul pîrîţilor precum că începînd cu 07 iunie 2014 între arendatorii Nazarenco Serghei şi Dodi A.V şi arendaşul SRL „Alovextrem” nu mai existau relaţii de închiriere a imobilului în cauză, respectiv nu au mai fost oferite servicii comunale pentru arendaş de către prestator de servicii SRL „Leutis” către arendaş. Or, potrivit pct. 6.1 al contractului de prestare a serviciilor *****cu certitudine rezultă că neutilizarea de către locator, în speţă Nazarenco Serghei şi Dodi A.V., a spaţiilor care sunt în proprietatea acestora sau renunţarea la folosirea locurilor de uz comun, a echipamentelor inginereşti etc., nu constituie un temei pentru exonerarea sa completă sau parţială de achitarea costului serviciilor, în mărimea în modul stabilit de contract.
40. Astfel, remarcă faptul că Nazarenco Serghei şi Dodi A.V. nu utilizează spaţiile comerciale a căror proprietari sunt, nu constituie temei de respingere a acțiunii, or potrivit art. 572 alin.(2) Cod civil, obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.
41. Reiterează că, în timpul examinării acţiunii iniţiate de către „Centrul Comercial Jumbo” SRL în perioada 2017, Nazarenco Serghei și Dodi Alexandru au avut

posibilitatea de a depune toate cererile în faţa ,,Centrului Comercial Jumbo” SRL şi, de asemenea, avea opţiunea de a depune o acțiune reconvențională sau de a-şi apăra toate drepturile încălcate de către celelalte persoane.

42. Totodată, susține că, Nazarenco Serghei a avut posibilitatea de a iniția acțiuni referitoare la sigilarea încăperii imobilului pe care-l deține în instanța de judecată încă din perioada semnării contractului de prestări servicii numărul *****, în anul 2017, când au fost acționați în instanța de judecată cu privire la încasarea datoriei, ceea ce nu au făcut.
43. În legătură cu sigilarea spațiului comercial deținut de către Nazarenco Serghei, reține că, conform pct. 2.2.8 al contractului nominalizat, prestatorul are dreptul să înceteze activitatea în spațiul ocupat, sigilând spațiul până în momentul achitării complete, prevederi care au fost cunoscute de către Nazarenco Serghei și Dodi Alexandru, odată cu semnarea contractului.
44. În ceea ce ține de solicitarea ,,clauzelor abuzive ”, menționează că, pentru a admite o astfel de cerință, este necesar de a demonstra aceste clauze ca fiind abuzive, precum și faptul încercării soluționării litigiului pe cale amiabilă.
45. Relevă că, Nazarenco Serghei și Dodi Alexandru, nu au înaintat cereri de întoarcere a executării în interiorul termenului de prescripție, astfel a fost omis termenul de prescripție pentru înaintarea cererii respective.
46. Reține că, prescripția extinctivă se răsfrânge asupra posibilității apărute la persoană (fizică sau juridică) de a-şi apăra dreptul încălcat pe calea acțiunii civile. Aşa dar, prescripţia extinctivă este termenul, la expirarea căruia în cazul în care acţiunea n-a fost înaintată, se stinge dreptul civil, apărut în urma delictului civil, la admiterea acţiunii - dreptul la apărare pe calea acţiunii civile - dreptul la acţiune. Expirarea prescripţiei extinctive nu duce la încetarea dreptului subiectiv civil încălcat, ci stinge dreptul subiectiv civil la apărare pe calea acţiunii civile.
47. Remarcă faptul că, acțiunea urma a fi depusă pînă la 01.11.2016, or, Curtea de Apel *****, în dosarul civil nr. 2a-4373/18 din 04 aprilie 2019 a confirmat legalitatea contractului de prestări servicii *****.
48. Pe cale de consecință, conchide că cererea reconvențională urmează a fi respinsă ca tardivă.
49. Prin Încheierea protocolară din 24 ianuarie 2024, s-a lăsat deschisă soluționarea excepției de tardivitate odată cu fondul cauzei, având în vedere că cererea privind ridicare excepției de tardivitate constituie apreciere a aspectelor, ce țin de fondul cauzei. (f.d.81,vol.II)

Elucidarea prezenței și poziției participanților la proces:

50. În ședință de judecată s-au prezentat reprezentanții reclamantului “Centrul Comercial Jumbo” SRL, Ceban Alexandru și avocatul Plein Valentin, care au susținut cererea de chemare în judecată concretizată din 23 noiembrie 2023, pe temeiurile de fapt și de

drept invocate și au solicitat admiterea acesteia, administrând suplimentar pledoarii în formă scrisă. (f.d.70-76, vol.II)

51. În ședință de judecată pârâtul Dodi Alexandru, nu s-a prezentat, fiind citat legal despre data, locul și ora ședinței de judecată.
52. În ședință de judecată reprezentantul pârâtului Nazarenco Serghei, avocatul Cojocaru Adrian nu s-a prezentat, însă la 26 iunie 2024, a depus suplimentar pledoarii în formă scrisă, solicitând respingerea acțiunii, ca fiind neîntemeiată, cu admiterea acțiunii reconvenționale. (f.d.61-69,vol.II)

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

53. Audiind participanții la proces, studiind materialele dosarului și înscrisurile probatorii administrate, instanța de judecată ajunge la concluzia a admite parțial cererea de chemare în judecată și a respinge cererea reconvențională, din următoarele considerente.
54. Audiind participanții la proces, studiind materialele dosarului și înscrisurile probatorii administrate, instanța de judecată ajunge la concluzia a admite cererea de chemare în judecată din următoarele considerente.
55. 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.
56. Conform prevederilor art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale, dacă legea nu dispune altfel. Totodată, prevederile art. 122 alin. (1) din Codul de procedură civilă stabilesc că, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace probante nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace.
57. Conform prevederilor art. 121 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare şi 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, iar conform prevederilor art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța 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.
58. În ședința de judecată, s-a constatat că, la *****, între Nazarenco Serghei, Dodi Alexandru, proprietarul imobilului cu nr. cadastral **********, situat în ***** *****, Complexul Comercial „Jumbo”, în calitate de locator, SRL „Alovextrem”, în calitate

de locatar și ÎM „Leutis” SRL, în calitate de prestator, a fost încheiat contractul de prestare a serviciilor *****. (f.d.1, vol.II)

59. În această ordine de idei, s-a stabilit că, Dodi Alexandru și Nazarenco Serghei ac’ionatu]n calitate de coproprietarii încăperii nelocative (butic) cu o suprafață de ***** amplasată în ***** *****, *****cu nr. cadastral **********, proprietate dobândită în temeiul contractului de vânzare-cumpărare *****.
60. Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, pârâtul Nazarenco Serghei este proprietarul efectiv a bunului imobil, cu nr. cadastral **********, în baza contractului de vânzare-cumpărare ***** (f.d.49, vol.II)
61. Potrivit pct. 1.2. din contractul de prestare a serviciilor enunțat, prestatorul se obligă să presteze următoarele servicii: condiționare și termoficare; alimentare cu apă și canalizare; alimentarea generală cu energie electrică; colectarea și evacuarea deșeurilor; prelucrarea sanitară a spațiilor; paza spațiilor și a teritoriilor adiacente; dereticarea în spații și pe teritoriile adiacente; deservirea ascensoarelor și a escalatoarelor.
62. Conform pct. 2.1. din contract de prestare a serviciilor enunțat, prestatorul este obligat să presteze serviciile cu calitatea corespunzătoare și integral, iar conform pct.2.2. din contract, locatarul este obligat să achite costul serviciilor la prețul specificat la p. 3 al prezentului contract, între data de 5 și 10 a lunii curente pentru luna următoare, conform contractului. Aceste plăți vor fi efectuate separat, conform facturilor prezentate.
63. În această ordine de idei, în conformitate cu prevederile pct. 2.2.1 din contractul de prestare a serviciilor enunțat, locatarul efectuează achitarea individual, conform facturilor eliberate, la primirea serviciilor, până la data de 10 a lunii următoare pentru luna care aceste servicii au fost prestate: servicii de comunicații; alimentarea suplimentară cu energie electrică; alimentarea suplimentară cu apă; alte servicii comunale utilizate de locatar suplimentar.
64. Totodată, instanța atestă că, ÎM „Leutis” SRL, a fost reogranizată, astfel încât prin decizia Camerei Înregistrării de Stat din 06 iunie 2014, a fost înregistrată societatea “Centrul Comercial Jumbo” SRL, iar potrivit deciziei Camerei Înregistrării de Stat din 24.10.2014, înregistrată la OCT ***** la 28.11.2014 proprietar al imobilului, situat în ***** *****, cu nr. cadastral: *****, a devenit “Centrul Comercial Jumbo” SRL.
65. Instanța notează că, urmare a schimbării proprietarului imobilului, construcției comerciale situate în ***** *****, “Centrul Comercial Jumbo” SRL, a preluat de la 01.03.2015 toate contractele de locațiune şi prestări de servicii încheiate anterior cu ÎM ”Leutis” SRL, precum și toate drepturile şi obligațiile care rezultă din aceste contracte prin actul de primire-predare, devenind succesorul în drepturi şi obligațiunilor al acesteia.

66. Potrivit actului de verificare privind decontările reciproce pe perioada 01.06.2020-19.07.2022, între Centrul Comercial Jumbo și Nazarenco Serghei, și facturile fiscale anexate la materialele cauzei se atestă că, Nazarenco Serghei înregistrează față de Centrul Comercial "Jumbo" o datoriei în mărime de 140 919,65 MDL unde: 34 164,90 MDL - constituie suma serviciile publicitate; 79 971,00 MDL - suma serviciilor comunale; 26 782,86 MDL - reparație si renovare. (f.d.17,18-23, vol.I)
67. Prin cererea de majorarea a cuantumului acțiunii din 23 noiembrie 2023, instanța atestă că suma datoriei restante s-a majorat la 195 791,44 lei, fapt ce derivă din actul de verificare a decontărilor reciproce și extrasul din cont. (f.d.44-47, 50, 51, vol.II)
68. Este imperios de evidențiat faptul că la materialele dosarului nu se atestă probe prezentate de către pârâtul Nazarenco Serghei, care ar demonstra inexistența datoriei revendicate de către reclamant în cererea de chemare în judecată, or Codul de procedură civilă prevede expres la art.123 alin.(6) că faptele invocate de una din părți nu trebuie dovedite în măsura în care cealaltă parte nu le-a negat.
69. Pe cale de consecințe, analizând înscrisurile probatorii anexate la materialele cauzei și prevederile legale la care s-a făcut referire supra, instanța de judecată conchide că pârâtul Nazarenco Serghei nu și-a executat corespunzător obligațiile pecuniare asumate, în partea ce ține de achitarea la timp a plăților pentru serviciile comunale care i-au fost prestate de reclamantul "Centrul Comercial Jumbo" SRL, în mărime de 130 667 lei, serviciile de publicitate-34 867,15 lei, 26 782,86 lei - servicii de reparație și renovare, 3 474,43 lei - energie electrică.
70. Instanța de judecată apreciază critic alegațiile pârâtului Nazarenco Serghei, precum că nu utilizează spațiile comerciale, prin urmare nu-i sunt prestate servicii de către "Centrul Comercial Jumbo" SRL, or, potrivit pct. 6.1. din contract, neutilizarea de către locator a spațiilor care sunt în proprietatea acestuia sau renunțarea la folosirea locurilor de uz comun, a echipamentelor inginerești, etc. nu constituie un temei pentru exonerarea sa completă sau parțială de achitarea costului serviciilor, în mărimea și în modul stabilit în prezentul contract.
71. Astfel, faptul că, pârâtul Nazarenco Serghei, nu utilizează spațiile comerciale a cărui proprietar este, nu constituie temei de respingere a acțiunii, or, potrivit art. 572 alin. (2) Cod civil, obligația trebuie executată în mod corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.
72. În circumstanțele descrise supra, pârâtul Nazarenco Serghei, având obligația de plată în sensul prevederile contractuale, este nefondat și inopozabil argumentul acestuia referitor la netemeinicia încasării datoriei din contul ultimului, în condițiile în care nu a contestat actul de primire-predare din 26 februarie 2015, facturile fiscale și ordine de plată emise pe numele ultimului, din care rezultă datoria acestuia, situație în care acestea sunt prezumate legale până la proba contrarie.

73. Reieșind din prevederile normelor precizate și circumstanțelor de fapt stabilite, instanța de judecată a ajuns la concluzia de a admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de "Centrul Comercial Jumbo" SRL împotriva lui Nazarenco Serghei și Dodi Alexandru privind încasarea datoriei.
74. *Inter alia*, conform art. 82, Cod de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.
75. Într-o altă ordine de idei, 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.
76. 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.
77. Având în vedere faptul că, la depunerea cererii de chemare în judecată, reclamanta "Centrul Comercial Jumbo" SRL a achitat taxa de stat, instanța de judecată, ajunge la concluzia de a dispune încasarea de la Nazarenco Serghei în beneficiul "Centrul Comercial Jumbo" SRL a taxei de stat de 5 874 lei.
78. Cu privire la pretenția de încasare a datoriei restante din contul lui Dodi Alexandru, instanța reține că, contractului nominalizat nu mai este opozabil ultimului, or, începând cu 10.12.2020, proprietarul efectiv a bunului imobil cu nr. cadastral **********, este pârâtul Nazarenco Serghei, dreptul de proprietate fiind dobândit în temeiul contractului de vânzare-cumpăre *****. (f.d.49, 224-225,226, vol.II)
79. Totodată, instanța notează că, beneficiarul exclusiv a serviciilor prestate de reclamanta este Nazarenco Serghei, fapt care derivă și din facturile fiscale anexate la materialele cauzei.
80. Prin urmare, reclamanta "Centrul Comercial Jumbo" SRL, nu dispune de dreptul material de a solicita încasarea datoriei din contul lui Dodi Alexandru.
81. Cu privire la acțiunea reconvențională instanța de judecată ajunge la concluzia de a o respinge, din următoarele considerente.
82. Cu privire la pretenția privind apărarea dreptului de proprietate prin dispunerea înlăturării obstacolelor, instanța notează că, conform art. 501, alin. (1) Cod civil, proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă.
83. În acord cu art. 585 alin. (1) și (2) Cod civil, dacă dreptul proprietarului este tulburat în alt mod decît prin uzurpare sau privare de posesie, proprietarul este în drept să ceară instanței să fie apărat. El poate cere, de asemenea, despăgubiri pentru prejudiciul cauzat. Pot fi solicitate despăgubiri şi în cazul în care nu se cere încetarea încălcării sau executarea acestei cerinţe este imposibilă. Instanța de judecată poate să dispună apărarea proprietarului, în funcție de circumstanțe, prin interzicerea tulburării

iminente, interzicerea tulburării curente, precum și înlăturarea consecințelor tulburării din trecut.

84. În această ordine de idei, art. 588 Cod civil, prevede că, proprietarul poate cere interzicerea ridicării sau exploatării unor construcţii sau instalaţii despre care se poate afirma cu certitudine că prezenţa şi utilizarea lor atentează în mod inadmisibil asupra terenului său. Dacă construcţia sau instalaţia a fost ridicată respectîndu-se distanţa de la hotar stabilită de lege, demolarea sau interzicerea exploatării acestora poate fi cerută doar în cazul în care afectarea inadmisibilă s-a produs în mod evident.
85. În particular, întru justificarea poziției sale, pârâtul Nazarenco Serghei, a invocat că la momentul procurării bunului imobil avea acces atât din partea scărilor vecine cât şi din centrul holului, fiind amplasat benefic traficului de potențiali cumpărători, ceea ce îl făcea atractiv comercianților pentru închiriere, însă, ulterior ”Centrul Comercial Jumbo” SRL a efectuat edificarea unor construcții contrar documentației de proiect, pe coridorul comun, folosind ilegal spațiul comun, căile de acces, în interes personal, prin ce a blocat accesul la proprietatea lui Nazarenco Serghei din partea scărilor din apropiere.
86. Astfel, solicită demontarea construcției edificate în nemijlocita vecinătate a bunului său imobil, contrar documentației de proiect și care îngrădește calea de acces la bunul său imobil.
87. Conform art. 118 alin.(1) Cod civil, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.
88. Analizînd pretenția solicitată, instanța constată că la materialele cauzei nu se atestă nici un act confirmativ în acest sens, or, sarcina probațiunii îi revine exclusiv proprietarului efectiv al bunului imobil, care de este pârâtul Nazarenco Serghei.
89. Cu privire la pretenția privind încasarea venitului ratat, în mărime de 18 000 lei, instanța reține că, ultima poartă un caracter declarativ, fiind lipsită de suport probatoriu, or, la materialele cauzei nu se atestă un calcul a venitului ratat, precum și proveniența acestuia.
90. Totodată, este de evidențiat faptul că, ipotetic admiterea încasării venitului ratat, ar fi posibilă doar ca efect al constatării atentării la dreptul de proprietate a pârâtului Nazarenco Serghei de către reclamanta “Centrul Comercial Jumbo” SRL, fapt care nu a fost constatat de către instanța de judecată.
91. Aserțiunile pârâtului Nazarenco Serghei referitor la caracterul abuziv al clauzei 2.2.8 din contractului de prestări servicii *****sunt apreciate de instanța de judecată ca fiind declarative. În esență, pentru justificarea poziției sale, pârâtul a invocat lipsa negocierii clauzelor contractuale, precum și faptul că clauza nominalizată constituie o ingerință ilegală în dreptul de proprietate a reclamantului Nazarenco Serghei.

92. Apreciind contextul obiecției privind caracterul prestabilit și lipsa negocierii acestei clauze, instanța de judecată determină că pârâtul Nazarenco Serghei nu a prezentat absolut nici o probă ce ar confirma cele invocate, rezumându-se la simple afirmații. În acest context, instanța de judecată evidențiază caracterul previzibil al stabilirii unui mijloc de garantare a executării obligațiilor, la încheierea unui contract de prestări servicii.
93. Reieșind din prevederile normelor precizate și circumstanțelor de fapt stabilite, instanța de judecată a ajuns la concluzia de a respinge acțiunea reconvențională depusă de Nazarenco Serghei împotriva "Centrul Comercial Jumbo" SRL, intervenient accesoriu Agenția pentru Supraveghere Tehnică și Inspectoratul de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare și Protecția Consumatorilor, privind înlăturarea obstacolelor, demolarea construcției, încasarea venitului ratat, declararea nulității clauzelor.
94. În aprecierea excepției de tardivitate formulată de reclamanta "Centrul Comercial Jumbo" SRL, instanța de judecată reține că în conformitate cu art. 186^1, alin. (1) Cod Procedură Civilă, cererile depuse în instanța de judecată peste termenul de prescripție extinctivă, a căror tardivitate a fost invocată în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare de partea în proces, persoana în a cărei favoare a curs prescripția, de creditorul persoanei sau de către oricare altă persoană care are interes legitim, se examinează în fond doar după examinarea de către instanța de judecată a excepției de tardivitate. Dacă reclamantul a solicitat repunerea în termenul de prescripție sau solicită repunerea odată cu ridicarea excepției, instanța de judecată examinează excepția de tardivitate concomitent cu cererea de repunere în termen.
95. Conform încheierii protocolare din 24 ianuarie 2024, având în vedere că cererea privind ridicarea excepției de tardivitate constituie apreciere ce ține de fondul cauzei, stabilind pronunțarea concomitent cu fondul cauzei. (f.d.81,vol.II)
96. După cum urmează din actele dosarului, reclamanta "Centrul Comercial Jumbo" SRL, a invocat excepția de tardivitate a acțiunii reconvenționale, indicând asupra faptului că, în timpul examinării acțiunii inițiate de către "Centrul Comercial Jumbo" SRL, în perioada anului 2017 avea posibilitatea de a depune toate cererile față de reclamntă, și de asemenea avea opțiunea de a iniția o acțiune reconvențională sau de a-și apăra toate drepturile încălcate de către celelalte persoane. Totodată în opinia sa, termenul de prescripție a expirat la 01 noiembrie 2016, însă acțiunea reconvențională fiind depusă la 14 martie 2023.
97. Conform art. 391 alin.(1) Cod civil, termenul general în interiorul căruia persoana poate să-și apere, pe calea intentării unei acțiuni în instanță de judecată, dreptul încălcat este de 3 ani.
98. Potrivit art. 395 Cod civil, termenul de prescripție extinctivă începe să curgă de la data nașterii dreptului la acțiune. Dreptul la acțiune se naște la data când persoana a

aflat sau trebuia să afle despre încălcarea dreptului.Acțiunea privind apărarea dreptului încălcat se respinge în temeiul expirării termenului de prescripție extinctivă numai dacă persoana în a cărei favoare a curs prescripția, creditorii persoanei sau oricare altă persoană care are un interes legitim a ridicat excepția de tardivitate conform Codului de procedură civilă.

99. După cum urmează din materialele dosarului, prin acțiunea reconvențională concretizată din 05 septembrie 2023, pârâtul Nazarenco Serghei a solicitat apărarea dreptului de proprietate, înlăturarea tulburării dreptului de proprietate a lui Nazarenco Serghei referitor la bunul imobil, încăpere, numărul cadastral *****, amplasat în ***** ***** modul de folosință nelocativă suprafața *****; dispunerea demontării construcției edificate în nemijlocită vecinătate a bunului său imobil, contrar documentației de proiect și care îngrădește calea de acces la bunul său imobil; încasarea de la ,,Centrul Comercial Jumbo" SRL în beneficiul lui Nazarenco Serghei a venitului ratat, pe ultimii 3 ani, în mărime de 18 000 lei (500 lei lunar*36 luni); declararea nulității clauzelor abuzive ale contractului de prestare serviciilor ***** din ***** în special p.2.2.8 "Prestatorul este în drept să înceteze activitatea în spațiul ocupat, sigilând spațiul, până la momentul achitări complete", care constituie o ingerință ilegală în dreptul de proprietate a reclamantului Nazarenco Serghei. (f.d.57-59, vol.II)
100. La caz instanța atestă că acțiunea depusă privind înlăturarea obstacolelor, este o acțiune imprescriptibilă.
101. Subsecvent, instanța constată că acțiunea în constatarea nulității absolute a clauzei contractuale, anume pct. 2.2.8 din contractul nominalizat, la fel este o acțiune imprescriptibilă, or, acest fapt rezultă din prevederile art. 328 alin. (3) Cod civil, care statuează că, atît acțiunea în constatare a nulității absolute, cît și excepția de nulitate absolută sînt imprescriptibile. Cu toate acestea, se prescriu în termen de 10 ani acțiunile privind aplicarea efectelor nulității absolute conform art. 331, indiferent dacă sînt introduse împreună cu acțiunea în constatare a nulității absolute sau după admiterea acestei acțiuni.
102. Cu privire la pretenția privind încasarea venitului ratat în mărime de 18 000 lei, este o acțiune depusă în termenul general de prescripție de 3 ani, or, venitul ratat a fost calculat pentru ultimele 36 luni.
103. Corespunzător, acțiunea reconvențională inițiată este una în termen, motiv pentru care excepția de tardivitate urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.
104. în conformitate cu art. 238-241 CPC, instanța de judecată

h o t ă r ă ș t e

Se admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de “Centrul Comercial Jumbo” SRL împotriva lui Nazarenco Serghei și Dodi Alexandru privind încasarea datoriei.

Se încasează de la Nazarenco Serghei în beneficiul “Centrul Comercial Jumbo” SRL datoria totală în sumă de 195 791,44 (o sută nouăzeci și cinci mii șapte sute nouăzeci și unu,44) lei și taxa de stat de 5 874 (cinci mii opt sute șaptezeci și patru) lei.

În partea pretențiilor împotriva lui Dodi Alexandru privind încasarea datoriei, cererea de chemare în judecată se respinge ca neîntemeiată.

Se respinge ca neîntemeiată acțiunea reconvențională depusă de Nazarenco Serghei împotriva “Centrul Comercial Jumbo” SRL, intervenient accesoriu Agenția pentru Supraveghere Tehnică și Inspectoratul de Stat pentru Supravegherea Produselor Nealimentare și Protecția Consumatorilor, privind înlăturarea obstacolelor, demolarea construcției, încasarea venitului ratat, declararea nulității clauzelor.

Se respinge cererea privind excepția de tardivitate a acțiunii reconvenționale depusă de “Centrul Comercial Jumbo” SRL.

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

Președintele ședinței, Gheorghe Stratulat
judecătorul