Dosarul nr. 2-19763/23
2-23139701-12-2-29092023

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

10 iunie 2024 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău, sediul Centru
în componenţă:
Judecătorul Holban Vladislav

examinând în procedura cererilor cu valoare redusă, pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Macovei Natalia împotriva ÎM „Gravena Sanipro" SRL cu privire la încasarea datoriei,

a constat:

La data de 29 septembrie 2023 Macovei Natalia a depus cererea de chemare în judecată împotriva ÎM „Gravena Sanipro" SRL cu privire la încasarea datoriei.

În motivarea acţiunii reclamanta a indicat că, potrivit Contractului de Arendă a încăperii nelocuibile nr.***** din 01.12,2020 şi a anexelor la acesta, semnatarii Natalia Macovei în calitatea de „Locator/Arendator" şi IM „Gravena Sanipro" SRL în calitate de „Locatar/Arendaş" au convenit asupra transmiterii de către arendator şi luarea în folosinţă temporară de către arendaş a bunului imobil cu nr. cadastral ***** amplasat în m.*****.

Chiria şi alte plăti contractuale sunt stipulate la pct.3.2 al contract de arendă a încăperii nelocuibile, care prevede că plata conform contractului se va achita lunar în intervalul de timp de la data de 5 pînă la 10 a lunii curente, pentru luna următoare, clauză care nu a fost onorată de către Pîrît.

Conform pct.3.5.al contractului plata pentru locațiune se efectuează începînd cu data de 15.02.2021.

Obligațiuni asumate şi nerespectate de către pîrît, din care considerente, la data de 14.07.2023, IM "Gravena Sanipro" a format o datorie față de Natalia Macovei în sumă totală de 80323.67 lei, inclusiv plata chirie pentru luna iulie 2023.

La data de 14.07.2023, reclamanta Macovei Natalia, a notificat pîrîta în vederea achitării benevole a datoriei formate, pe cale extrajudiciară, însă fără careva rezultate.

Drept răspuns la notificare, pîrîta ÎM „Gravena Sanipro" SRL, a informat reclamanta că, ÎM „Gravena Sanipro" SRL, recunoaște datoria contractuală menționată de către locator.

Luînd în considerație că, de nenumărate ori reclamantul s-a adresat către pîrît , atît verbal cît şi în scris ca în mod benevol să achite datoria contractuală, pînă în prezent pîrîtul ÎM „ Gravena Sanipro" SRL, careva rambursări în scopul stingerii datoriei nu a efectuat.

În perioada de pîna la depunerea cererii în judecată, pîrîtul a fost notificat telefonic şi în scris referitor la achitarea datoriei amiabil, a fost atenționat că în cazul nerespectării obligațiunii de achitare va fi acționat în instanţa de judecată, competentă să soluționeze litigiul dat, însă fără rezultat, din care motiv reclamantul este nevoit să se adreseze în instanţă, în vederea recuperării silite a datoriei.

Solicită reclamanta, încasarea de la pîrîtul IM „Gravena Sanipro" SRL în beneficiul reclamantului, datoria contractuală pentru locațiune, în sumă totală de 80323,67 lei, a cheltuielilor de judecată compuse din: taxa de stat achitată de către reclamant la înaintarea acţiunii, în mărime de 2409,71 lei, alte cheltuieli necesare, cheltuieli de traducere a actelor în mărime de 1900 lei şi a cheltuielilor de asistenţă juridică în sumă de 10000 lei.

Poziţia părţilor la proces

La data de 18 decembrie 2023 reprezentatul pîrîtului a depus referință prin care a indicat la 01 decembrie 2020 între arendatorul Natalia Macovei şi arendaș IM „Gravena Sanipro" SRL a fost încheiat Contractul de arendă a încăperilor nelocuibile nr. *****.

Conform pct. 1.1 al Contractul de arendă a încăperilor nelocuibile nr. *****,

„1.1. Obiectul prezentului Contract îl constituie darea în arendă a unui teren de pământ, amplasat pe adresa: or. Edineţ, str. Independenţei,188, numărul cadastral: ***** în conformitate cu planul semnat de ambele părți."

La 29 septembrie 2021 părțile au încheiat Anexa nr. 1, Acordul Adițional la Contractul nr. 01/2021, prin care au prelungit durata Contractului până la data de 30.10.2024.

La 14 iulie 2023 reprezentantul reclamantului a adresat pârâtului o notificare prealabilă privind achitarea sumei de 80 323 lei, cu titlu de datorie contractuală.

Notificarea prealabilă a fost semnată şi adresată de către reprezentantului reclamantei, dl. Avocat-stagiar Vasile Luncaru, dar fără a fi anexate împuternicirile în temeiul căruia ultimul o reprezintă pe Tatiana Macovei.

La 26 iulie 2023 pârâtul a fost expediat răspunsul la notificare reclamantului. Pârâtul a accentuat că va achita benevol datoria, solicitând inițierea negocierilor amiabile, totodată IM „Gravena Sanipro" SRL a recunoscut datoria contractuală menționată de locator. Se obligă să achite datoria de 80 323,67 lei şi chiria aferentă, fără penalități, până la sfârșitul lunii septembrie al anului curent.

Pârâtul a achitat sumele solicitate de reclamant. Fapt confirmat prin: Ordin de plată nr. *****; Ordin de plată nr. *****, din 28 iulie 2023; Ordin de plată nr. ***** din 17 august 2023; Ordin de încasare nr. *****, din 27 octombrie 2023; Ordin de încasare nr. ***** din 23 noiembrie 2023.

La 22 noiembrie 2023 pârâtul a expediat către reclamant notificarea de rezoluțiune a Contractului de locațiune nr. *****. Astfel, contractul a fost rezoluționat din data de 22 noiembrie 2023. Conform avizului de recepție, notificarea de rezoluțiune a fost recepționată la 29 noiembrie 2023.

La 28 septembrie 2023 reclamantul a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva pârâtului, consideră pîrîtul nefondată cererea de chemare în judecată şi pasibilă de a fi respinsă integral.

Aprecierea instanței de judecată

Examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate şi raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speţă, Judecătorul consideră necesar de a admite parţial acţiunea, reieşind din următoarele considerente.

Potrivit art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale, iar conform art. 121 Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

În baza art. 130 alin. (1) și (3) Cod 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. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficiența pentru soluționarea cauzei.

În temeiul art. 240 alin. (1) codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii 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.

Iar art. 276^4 codul de procedură civilă stabilește că instanța soluționează cauza și adoptă dispozitivul hotărârii într-un termen de cel mult 6 luni de la data depunerii cererii. Dacă, după ce i s-au comunicat cererea de chemare în judecată și înscrisurile anexate, pîrîtul nu depune referință, soluționarea cererii se face în baza materialelor anexate la dosar. Hotărîrea judecătorească adoptată se publică pe pagina web a instanţei judecătoreşti şi se comunică participanților la proces, inclusiv prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor. Hotărîrea judecătorească poate fi atacată cu apel, care se examinează în condițiile prezentului cod. Deciziile instanței de apel nu se supun recursului, fiind definitive și irevocabile de la pronunțare. Instanța de apel examinează cererea de apel în procedură scrisă sau cu citarea participanților la proces, prevederile art. 276^3 fiind aplicabile corespunzător.

Din materialele cauzei se atestă că, la data de 01 decembrie 2020 între Natalia Macovei şi IM „Gravena Sanipro” SRL a fost încheiat Contractul de arendă a încăperilor nelocuibile nr. *****.

Conform pct. 1.1 al Contractul de arendă a încăperilor nelocuibile nr. *****: „1.1. Obiectul prezentului Contract îl constituie darea în arendă a unui teren de pământ, amplasat pe adresa: or. Edineţ, str. Independenţei,188, numărul cadastral: ***** în conformitate cu planul semnat de ambele părți.”(f.d.-8-9)

Potrivit pct. 9.1 al contractului „Contractul se supune rezilierii în conformitate cu legislația RM, precum şi dispozițiilor speciale ale acestuia”

La 29 septembrie 2021 părțile au încheiat Anexa nr. 1, Acordul Adițional la Contractul nr. 01/2021, prin care au prelungit durata Contractului până la data de 30.10.2024.(f.d-11)

La 14 iulie 2023 reprezentantul reclamantului a adresat pârâtului o notificare prealabilă privind achitarea sumei de 80 323 lei, cu titlu de datorie contractuală. (f.d.-21)

La data de 26 iulie 2023 pîrîtul a remis un răspuns la notificare prin care a recunoscut existența datoriei în mărime de 80 323 lei. (f.d.-23)

Prin Ordin de plată nr. ***** a fost achitată datoria în mărime de 22175,45 lei; prin ordin de plată nr. ***** din 28 iulie 2023 a fost achitată datoria în mărime de 21939,94 lei; prin ordin de plată nr. ***** din 17 august 2023 a fost achitată datoria în mărime de 19448,37 lei; Ordin de încasare nr. *****, din 27 octombrie 2023 a fost achitată datoria în mărime de 21164,75 lei şi Ordin de încasare nr. ***** din 23 noiembrie 2023 a fost achitată datoria în mărime de 21498,96 lei. (f.d.-42-46)

La 22 noiembrie 2023 pârâtul a expediat către reclamant notificarea de rezoluțiune a Contractului de locațiune nr. *****. Conform avizului de recepție, notificarea de rezoluțiune a fost recepționată la 29 noiembrie 2023.(f.d.-40-41)

În conformitate 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.”

În conformitate cu art. 1283 codul civil: „ Locatarul este în drept să ceară rezoluţiunea locaţiunii în cazul în care: a) şi-a pierdut capacitatea de muncă şi nu poate folosi bunul închiriat;

b) este privat de libertate şi nu-şi poate executa obligaţiile contractuale. Legea sau contractul pot prevedea şi alte motive decît cele de la alin.(1) de rezoluţiune a locaţiunii din iniţiativa locatarului.

În conformitate cu art. 921 codul civil: „ Dreptul la rezoluţiune se exercită de către partea îndreptăţită prin declaraţie scrisă notificată celeilalte părţi contractante.

Partea îndreptăţită, dacă invocă un interes justificat, poate, în locul rezoluţiunii conform alin.(1), să ceară instanţei de judecată să declare rezoluţiunea prin hotărîre judecătorească. În condiţiile Codului de procedură civilă, partea îndreptăţită poate modifica acţiunea în declarare a rezoluţiunii într-o acţiune în executare silită a obligaţiei contractuale şi invers.

În cazul în care notificarea făcută conform art.917 prevede rezoluţiunea de plin drept dacă debitorul nu execută în termenul suplimentar acordat prin notificare, rezoluţiunea operează, fără vreo altă declaraţie, la expirarea respectivului termen sau a unei perioade rezonabile după notificare (care trebuie să fie mai lungă decît termenul acordat prin notificare).”

Potrivit pct. 5.1 al contractului „Arendaşul se obligă să-l înștiințeze de Arendator despre eliberarea obiectului cu o lună înainte.”

Astfel, la caz, instanţa de judecată reține parțial întemeiată cererea de chemare în judecată ori din materialele cauzei s-a constat cu certitudine faptul că la data de 14 iulie 2023 pîrtul avea o datorie față de reclamant pentru locațiune în mărime de 80323,67 lei, ulterior pîrîtul a achitat prin Ordinul de plată nr. ***** a fost achitată datoria în mărime de 22175,45 lei; prin ordinul de plată nr. ***** din 28 iulie 2023 a fost achitată datoria în mărime de 21939,94 lei; prin ordinul de plată nr. ***** din 17 august 2023 a fost achitată datoria în mărime de 19448,37 lei în total suma de 63563,76 lei , ia la data de 09 octombrie 2023 prin încheierea judecătorească a fost intentat prezenta cauză civilă şi ulterior acestui moment prîtul a mai achitat diferența datoriei solicitate de reclamant în mărime de 16759,91 lei prin Ordinul de încasare nr. *****, din 27 octombrie 2023 a fost achitată datoria în mărime de 21164,75 lei şi prin Ordinul de încasare nr. ***** din 23 noiembrie 2023 a fost achitată datoria în mărime de 21498,96 lei.

Astfel, instanţa de judecată reține neîntemeiată cerința reclamantului în partea solicitării încasării datoriei în mărime de 63563,76 lei ori aceasta a fost achitată pînă la momentul intentării acţiunii, iar în partea încasării datoriei în mărime de 16759,91 lei pretenția este întemeiată, însă în această partea hoinărirea nu va fi pusă în executare ori datoria a fost stinsă după momentul intentării acţiunii.

În conformitate cu art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească părţii care a avut câștig de cauză toate cheltuielile de judecată.

Reclamantul a achitat suma de 2409,71 lei cu citul de taxă de stat precum şi suma de 1900,00 lei pentru traducerea actelor, astfel, odată ce acțiunea a fost admisă parțial , instanţa va dispune încasarea cheltuielilor suportate proporțional părţii admise pentru taxa de stat în mărime de 502,94 şi pentru cheltuieli pentru traducerea actelor în mărime de 1900,00 lei

În conformitate cu art. 96 alin. (1) CPC, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile.

Instanţa apreciază că, volumul de lucru efectuat de avocat, este rezonabilă de a fi compensată suma de 3000 lei cu titlu de cheltuieli de asistenţă juridică, în rest suma de 7000,00 lei instanţa de judecată o reține neîntemeiată.

În cadrul Hotărârii CEDO Van de Hurk vs. Ţările de Jos din 19.04.1994, Înalta Curte a statuat că motivarea hotărârii nu atestă obligația instanței de a da fiecărui argument un răspuns detaliat.

Concomitent, în cadrul Hotărârii CEDO Balani vs. Spania din 09 decembrie 1994 par. 27, s-a statuat că întinderea acestei obligații, derivă din natura hotărârii şi este determinată de circumstanţele cauzei, instanţa urmând să analizeze toate argumentele importante ale cauzei.

Se atestă că, alte argumente pertinente şi importante pentru obiectul prezentei cauze, nu au fost invocate de părți.

În conformitate cu art. art. 238-240 276^2 - 276^4 CPC, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ş t e

Se admite parţial cererea de chemare în judecată depusă de Macovei Natalia împotriva ÎM „Gravena Sanipro” SRL cu privire la încasarea datoriei rezultate din neexecutarea obligației.

Se încasează din contul ÎM „Gravena Sanipro” SRL în beneficiul Macovei Natalia datoria în mărime de 16764,67 lei, în această parte hotărîrea nu se pune în executare fiind executată pînă la momentul pronunţării hotărîrii.

Se încasează din contul ÎM „Gravena Sanipro” SRL în beneficiul Macovei Natalia cheltuieli de judecată pentru taxa de stat în mărime de 502,94, cheltuieli pentru traducerea actelor în mărime de 1900,00 lei şi pentru asistenţă juridică în mărime de 3000,00 lei în total suma de 5402,94 lei (cinci mii patru sute doi lei şi 94 bani)

În rest cererea de chemare în judecată se respinge drept neîntemeiată.

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

Judecător Holban Vladislav