nr. 2-23028959-12-2c-2402023-1
Dosarul nr. 2c-486/23

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

Dispozitivul hotărârii pronunţat public la 19 decembrie 2023
Cererea de apel depusă de avocatul reclamantului la 27 decembrie 2023, recepţionat de judecător la data de 15 ianuarie 2024
Hotărârea integrală întocmită la 27 februarie 2024

19 decembrie 2023 mun. Chişinău
Judecătoria Chișinău, sediul Centru
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecător – Olga Boțan
grefier – Nina Zestrea, Mariana Spataru

cu participarea reprezentantului reclamantului și a reprezentatului pârâtului,

a examinat în ședința de judecată publică pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL ”*****” împotriva SRL ”*****” privind încasarea prejudiciului material, a dobânzii de întârziere și a cheltuielilor de judecată,

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanţilor la proces:

La 23 februarie 2023 a fost înregistrată cererea de chemare în judecată depusă de SRL ”*****” împotriva SRL ”*****” privind încasarea prejudiciului material, a dobânzii de întârziere și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii a invocat că, la data de 26 mai 2022, între SRL „*****” și SRL „*****” a fost încheiat un contract de arvună în sensul cumpărării bunului imobil amplasat pe adresa str. *****. Contractul de arvună garanta încheierea contractului de vânzare cumpărare a bunului imobil cel târziu până la data de 15.07.2022.

Menţionează că, pe parcursul perioadei 22.06.2022-06.07.2022, de către SRL „*****” au fost transferate sume bănești în mărime totală de 1 548 698.40 Lei către SRL „*****” în vederea procurării bunului imobil cu nr. cadastral *****, amplasat pe adresa str. *****, înregistrat cu dreptul de proprietate asupra SRL „*****”.

Pretinde că, prin scrisoarea de garanție semnată de către SRL „*****”, a fost recunoscută achitarea integrală a bunului imobil. Totodată, SRL „*****” a asigurat faptul că transferul dreptului de proprietate a imobilului supra menționat către SRL „*****” va avea loc până la data de 31.07.2022.

Consideră că, SRL „*****”, și-a îndeplinit pe deplin obligațiile asumate de a achita prețul stabilit, pe când obligația corelativă a SRL „*****” de a transfera dreptul de proprietate în termenul stabilit, nu a fost efectuată în termenul convenit de părți.

Ma invocă că, în aceste circumstanțe, SRL „*****” a fost nevoită să apeleze la serviciile unui avocat in vederea apărării dreptului legitim lezat.

Relatează că, la data de 25.08.2022, reprezentantul SRL „*****” a expediat în adresa SRL „*****” cerere prealabilă cu următoarea solicitare:

1. Să vă prezentați în fața notarului pînă la data de 30 august inclusiv în vederea înstrăinării bunului imobil cu nr. cadastral ***** și înregistrării dreptului de proprietate după SRL „*****”.
2. Să achitați, în termen de 7 zile calendaristice din data recepționării prezentei cereri, dobânda legală de întîrziere în sumă de 30 337.52 lei;
3. Să achitați serviciile avocatului în sumă de 5 000.00 lei.

Invocă că, partea pârâtă nu a reacționat în nici un mod la solicitările indicate de către reclamanta in cererea prealabilă.

La data de 15 noiembrie 2022, de către SRL „*****” în calitate de vânzător și SRL .*****” în calitate de cumpărător a fost încheiat contractul de vânzare cumpărare a bunului mobil cu nr. cadastral ***** și înregistrat dreptul de proprietate după SRL „*****”.

Menționează că, dreptul de folosință asupra bunului imobil din speță a fost transmis la începutul lunii septembrie 2022.

Mai invocă că, deși, vânzătorul s-a obligat transmiterea dreptului de proprietate până la data de 15.07.2022, ulterior până la data de 31.07.2022, transmiterea acestui drept a avut loc abia la data de 15.11.2022.

Pretinde că, i s-a cauzat rejudiciul ca urmare a contractării creditului bancar pentru procurarea imobilului.

Aici, menţionează că, în sensul procurării bunului imobil indicat supra, SRL „*****” la data de 04.07.2022 i semnat un credit bancar de la Banca comercială „MAIB” în valoare de 1 170 000,00 lei pe un termen de până la 36 luni.Potrivit pct.3.1 al contractului de credit, scopul acordăr ii creditului fiind procurarea bunului . mcrcial situat pe strada *****.

Invocă că, din cauza că, SRL „*****” nu și-a onorat obligația în termenul convenit, reclamanta a achitat lunar, în dezavantajul acesteia, corpul creditului în sumă de 32 500 Lei, dar și dobânda aferentă creditului în valoare de 18 500 Lei, pe când, partea pârâtă beneficia de suma în valoare de 1 548 698,40 Lei transferată integral de către reclamant din data de 06.07.2022.

Aici, subliniază că, în situația în care, reclamanta cunoștea cu certitudine că vânzarea cumpărarea bunului mobil nu va fi până la data de 15.07.2022, termen prevăzut în contractul de arvună, aceasta nu lua r-prumut bancar la data de 06.07.2022, respectiv, nu achita ratele (corpul creditului) și dobânzile acestuia, sume care au fost asumate în defavoarea/prejudicierea sa.

Mai mult ca atît, faptul că creditul bancar a fost luat în acest scop se mai probează și prin - circumstanța că, la data încheierii creditului bancar și transferării în contul reclamantei a sumei creditului de 1 170 000.00 lei, SRL „*****” în aceeași zi, 06.07.2022 a transferat la contul pârâtei suma de 1 143 400.40 Lei.

Cu referire la solicitarea de a încasa corpul creditului, menționează că, reclamantul în perioada 22.06.2022-06.07.2022 a transferat integral la contul pîrîtului suma imobilului în valoare de 1 548 698,40 lei.

Reieșind din faptul că, reclamantei i-a fost garantat transferarea dreptului de proprietate până la data de 15.07.2022 (conform contractului de arvună) aceasta a fost nevoită de a contracta creditul bancar în scopul achitării imobilului în volumul integral până la data transferării/vânzării stabilită de SRL „*****”.

Mai menționează că, până la acordarea creditului din data de 06.07.2022, reclamanta a efectuat transferuri bănești către pârât în vederea procurării imobilului, și anume: data de

22.06.22 - suma de 110 000 lei, 23.06.22- suma de 250 000 lei, 24.06.2022- suma de 20 000 lei, 28.06.2022- suma de 25 298 lei. Aceste transferuri au fost efectuate din contul mijloacelor financiare personale ale reclamantului, obținute ca urmare a desfășurării activității sale.

Consideră că, reieșind din volumul transferurilor bănești efectuate de reclamant în contul pârâtului, este evident faptul că, reclamantul avea posibilitatea financiară de a achita prețul imobilului în rate lunare și fără a contracta un credit bancar.

Evidenţiază că, în situația în care aceasta cunoștea cu certitudine că transferarea dreptului de proprietate nu va fi în termenul garantat de pârât: până la 15.07.2022, reclamantul nu era să contracteze creditul bancar la data de 06.07.2022, dar încheia ulterior un contract de credit bancar pentru achitarea integrală a prețului pentru imobil (și anume la data transmiterii dreptului de proprietate 15.11.2022), care era să fie într-o sumă mai mică decât creditul contractat la data de 06.07.2022 (reieșind din faptul că lunar avea posibilitatea să achite prețul imobilului în rate din n ioacele financiare proprii, obținute din activitatea întreprinderii).

Concluzionează că, din aceste considerente, atât corpul creditului bancar cît și celelalte sume aferente contractului de credit suportate de reclamant pe perioada de întârziere a pârâtului, urmează a fi puse în sarcina SRL „*****”.

Consideră că, partea pîrîtă, prin neexecutarea obligațiilor în termenul convenit, i-a cauzat reclamantei un prejudiciu, format din: comisionul la acordarea creditului în sumă de 17 550 lei; plata corpului creditului pe perioada 06.07.2022-06.11.2022 care constituie 130 000 Lei (32.500 rata lunară * 4 luni = 130 000 Lei); dobânda creditului în sumă de 71 811.99 Lei (18 146.22 dobânda pentru luna 07.2022 + 18 230.23 dobânda pentru luna 08.2022 + 17 138.10 dobânda pentru luna 09.2022 + 18 297.44 dobânda pentru luna 10.2022 = 71 811.99 Lei).

Mai pretinde la repararea prejudiciului ca urmare a achitării unei noi locațiuni pe perioada neexecutării obligațiilor pârâtului în termen, invocţnd că, reclamanta nu a prelungit contractul de locațiune a spațiului comercial care l-a deținut bi data expirării fiind 30.06.2022, aceasta fiind convinsă că încheierea contractului de ere cumpărare a bunului imobil de pe adresa ***** va avea loc cel târziu la data de 15.07.2022, conform primei înțelegeri a părților, dovada căruia a fost încheiat contractul de arvună din 26.05.2022 cît și transmisă arvună în sumă de 2 700 Euro.

În atare circumstanțe, reclamanta a încheiat un nou contract de locațiune nr.15 din 01.07.2022, conform căruia, plata lunară pentru locațiunea spațiului constituie suma de 10 000 lei. efectiv, în perioada 01.07.22-01.09.22 (data acordării dreptului de folosință asupra bunului imobil reclamanta a achitat pentru locațiunea spațiului suma de 20 000 lei.

Mai pretinde la încasarea uni dobânzi de întârziere, invocând că, în perioada 22.06.2022-15.11.2022, SRL „*****” a fost în imposibilitate de a se folosi de banii proprii în sumă de 1 548 698.40 lei (valoarea contractului de vânzare cumpărare).

Calculul dobânzii legale de întârziere pentru suma de 1 548 698.40 lei, în perioada 22.06.2022 (transferurile efectuate de reclamanta în perioada 22.06.2022-06.07.2022) - 15.11.2022 data vânzării-cumpărării imobilului situat pe str. *****) constituie suma de 158076.28 lei.

Reiterează că, creditul a fost luat pentru procurarea bunului imobil, iar din culpa pârâtului, reclamantul a fost nevoit să achite în zadar creditul și dobânzile acestuia pe perioada 07.07.2022-06.09.2022. Mai mult ca atît, aceasta, în perioada 22.06.2022-15.11.2022, a fost în imposibilitate de a se folosi de banii proprii, de acești bani a beneficiat nejustificat partea pârâtă.

Solicită reclamanta:

1. încasarea din contul lui SRL „*****” în beneficiul lui SRL „*****” sumei de 239 361.99 lei cu titlu de prejudiciul material;

2. încasarea din contul lui SRL „*****” în beneficiul lui SRL „*****” sumei de 158 076.28 lei cu titlu de dobândă legală de întîrziere;

3. încasarea din contul lui SRL „*****” în beneficiul lui SRL „*****” raturor cheltuielilor de judecată suportate în prezentul proces (taxa de stat în sumă de 8 910 Lei, serviciile de asistență juridică în sumă de 10 000 Lei și alte cheltuieli).

În ședința de judecată reprezentantul reclamantei avocatul Chira Constantin s-a prezentat, a susținut cererea de chemare integral, a solicitat admiterea acesteia integral și încasarea și a cheltuielilor de judecată suportate pentru executarea încheierii de asigurare.

În ședința de judecată reprezentanții pârâtei avocatul Perțu Ina și administratorul Croitoru Andrei nu au recunoscut pretențiile înaintate de SRL ”*****”, au solicitat respingerea cererii de chemare în judecată și încasarea din contul reclamantei a cheltuielilor de judecată suportate pentru asistență juridică.

Aprecierea instanței:

Audiind părţile, examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate şi raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speţa, instanţa de judecată consideră necesar de a respinge acțiunea, reieşind din următoarele considerente.

Analizând circumstanțele faptice ale cauzei și actele anexate la materialele dosarului, instanța de judecată reține următoarele.

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile din 26 februarie 2021 bunul imobil – încăpere nelocativă amplasată pe adresa din mun. Chişinău, str. ***** a aparţinut cu drept de proprietate pârâtului SRL „*****”, fiind ipotecat în favoarea BC „Mobiasbanca-OTP Group” SA (f.d.208).

La data de 26 mai 2022, între SRL „*****” și SRL „*****” a fost încheiat un contract de arvună în sensul cumpărării bunului imobil amplasat pe adresa str. ***** (f.d.17).

Conform pct. 3.1. din Contract s-a stipulat că, contractul de arvună garantează încheierea contractului de vânzare cumpărare a bunului imobil cel târziu până la data de 15.07.2022.

Reclamanta SRL „*****” pretinde că, și-a îndeplinit pe deplin obligațiile asumate de a achita prețul stabilit, pe când obligația corelativă a SRL „*****” de a transfera dreptul de proprietate în termenul stabilit, nu a fost efectuată în termenul convenit de părți.

Prin cererea prealabilă din 25 august 2022 adresată pârâtei SRL „*****” reclamanta SRL „*****” a solicitat executarea obligaţiei de transmiterea dreptului de proprietate asupra bnului imobil din speţă către SRL „*****”, achitarea venitului ratat în sumă de 1200 Euro, a dobânzii de întârziere şi a serviciilor de asistenţă juridică (f.d.134-137).

La data de 15 noiembrie 2022 între SRL „*****” în calitate de vânzător și SRL „*****” în calitate de cumpărător a fost încheiat contractul de vânzare cumpărare a bunului imobil cu nr. cadastral ***** și înregistrat dreptul de proprietate după SRL „*****” (f.d.129-132).

Reclamanta pretinde la încasarea prejudiciului material în partea sumelor de 130000 lei cu titlu de plata corpului creditului pe perioada 06.07.2022 – 06.11.2022, suma de 17550 lei u titlu de comision pentru acordarea creditului, suma de 71811,99 lei cu titlu de dobânda creditului.

Instanţa de judecată consideră această pretenţie neîntemeiată din următoarele considerente.

Conform art. 774 Cod civil, (1) În virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face.

Potrivit art. 775 Codul civil, (1) Debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.

Art. 776 Cod civil stabilește că, obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

În baza art. 858 Cod civil, (2) Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

Conform art. 934 Codul civil, (1) Creditorul are dreptul la despăgubiri pentru întregul prejudiciu cauzat prin neexecutarea obligaţiei, cu excepţia cazului în care debitorul demonstrează că neexecutarea este justificată. (2) Despăgubirile trebuie să acopere doar prejudiciul suferit de creditor care este consecinţa directă şi necesară a neexecutării.

Prin contractul de credit bancar nr. CC202207S493/7370/1 din 06.07.2022 reclamanta SRL „*****” a contract de la BC „MAIB” SA un credit în sumă de 1170000 lei, iar potrivit pct. 3.1 din contract creditul se acordă pentru procurarea imobilului din mun. Chişinău, str. ***** (f.d.19-33).

Argumentele reclamantei precum că, în situația în care, reclamanta cunoștea cu certitudine că vânzarea cumpărarea bunului mobil nu va fi până la data de 15.07.2022, termen prevăzut în contractul de arvună, aceasta nu lua împrumut bancar la data de 06.07.2022, respectiv, nu achita ratele (corpul creditului) și dobânzile acestuia, sume care au fost asumate în defavoarea/prejudicierea sa, instanța de judecată le respinge ca neîntemeiate.

Or, reclamanta nu a fost condiționată de către pârât la contractarea unui credit bancar.

Aici, instanța de judecată remarcă că, aceste argumente vin în contradicție cu alte argumente ale reclamantei potrivit cărora tot reclamanta invocă că, a avut posibilitatea financiară de a achita prețul bunului în rate fără a contracta creditul bancar.

Respectiv, reclamanta urma să negocieze cu pârâta modalitatea de plată.

La caz, la materialele dosarului nu se regăsește nici un înscris care să probeze tentativa reclamantei de a solicita de la pârâta stabilirea modalității de plată în rate a prețului bunului sau eventualul refuz în aceste sens.

Mai mult ca atât, eventual dacă reclamanta nu dispunea de întreagă sumă pentru achitarea prețului bunului și ar contracta creditul cu 2 sau 4 luni mai târziu, oricum creditul ar fi fost acordat pe un termen fix, 3 ani, cu termenul limită de rambursare a creditului data și luna corespunzătoare în anul până la care s-a oferit creditul, or, acestea sunt contracte tip standard.

La fel, instanța de judecată reține că, plata comisionului pentru acordarea creditului, restituirea căreia reclamanta pretinde de la pârâta, la fel urma să fie suportată de către reclamanta, necondiționat de data încheierii contractului de credit, or, aceasta la fel este o clauză standard.

Totodată, instanța de judecată reiterează că, în temeiul art. 934 Codul civil, creditorul are dreptul la despăgubiri pentru întregul prejudiciu cauzat prin neexecutarea obligaţiei, cu excepţia cazului în care debitorul demonstrează că neexecutarea este justificată.

La caz, nu s-a probat lipsa de justificare la neexecutarea în termen a obligației.

În speță, pârâtul a demonstrat că, o condiție substanțială pentru încheierea contractului de vânzare – cumpărare a fost obținerea acordului de la creditorul gajist.

Aici, instanța de judecată atrage atenția că, materialele dosarului atestă incontestabil faptul că, reclamanta SRL „*****” a cunoscut despre ipotecarea imobilului din mun. Chişinău,

str. ***** în favoarea OTP Bank SA, respectiv şi despre necesitatea exprimării acordului din partea creditorului ipotecar pentru înstrăinarea bunului.

La fel și pârâtul a manifestat bună-credință, confirmând prin scrisoare de garanție ***fără dată*** recepționarea banilor de la reclamant și informarea reclamantei că, transferul dreptului de proprietate se va produce după ridicarea gajului de pe bun (f.d.18).

Or, conform art. 675 Codul civil, 5) Gajul se stinge și în cazul: a) acordului scris al creditorului gajist de a radia gajul.

Potrivit art. 740 Codul civil, (1) În cazul înstrăinării bunului gajat, gajul nu se stinge. (2) Prin derogare de la dispozițiile alin. (1), bunul se dobîndește liber de gaj dacă: a) creditorul gajist a permis vînzarea sau înstrăinarea în alt mod a bunului, liber de gaj, în conformitate cu dispozițiile art. 741 alin. (1).

Reieşind din prevederile legale, încheierea unei convenţii privind transmiterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil din speță putea să aibă loc doar după obţinerea acordului scris al creditorului gajist.

Astfel, analizând cronologia evenimentelor, contractul de vânzare – cumpărare a fost încheiat la 15 noiembrie 2022, respectiv imediat după acordul creditorului gajist în acest sens din 10 noiembrie 2022 (f.d.130).

Argumentele reclamantei precum că, pârâta a asigurat reclamanta că, până la data de 31 iulie 2022 bunul va fi eliberat de sub gaj, nu pot fi acceptate ca temei de despăgubire a reclamantei.

Or, pârâtul nu a avut dreptul de dispoziție asupra bunului din speță, acesta fiind condiționat de voința creditorului gajist, iar în cazul reclamanta a avut eventual dreptul de a refuza la astfel de bun.

Prin răspunsul de la OTP Bank SA din 12 septembrie 2022 adresat ÎP Agenția Servicii Publice SCT ”Chișinău” creditorul gajist a exprimat ***acordul condiționat*** în privința înstrăinării bunului din speță de către SRL ”*****”.

Instanța de judecată reține că, prin acest înscris se atestă că, pârâtul nu a tărăgănat soluționarea obținerii acordului pentru înstrăinarea bunului.

Respectiv, după executarea de către ÎP Agenția Servicii Publice SCT ”Chișinău” a condiției impuse de către OTP Bank SA, ultima a expirat acordul, menționat în clauzele contractului de vânzare – cumpărare.

La fel, instanța de judecată remarcă că, deși reclamanta prin prezenta acțiune civilă înaintează pârâtului pretențiile privind repararea prejudiciului, invocând neexecutarea în modul corespunzător a obligațiilor din partea pârâtului, totuși a declarat n prezenta notarului că, contractul de vânzare – cumpărare a fost încheiat în condiții reciproc avantajoase (f.d.130).

Mai mult ca atât, reclamanta deși a semnat un acord de arvună și invocă că, din vina vânzătorului – pârâtului nu a fost încheiată tranzacția în termenul pretins, nu a pretins de la pârât restituirea dublei arvune.

Totodată, deși părțile nu neagă existența contractului de arvună din 26 mai 2022 anexat la materialele dosarului, instanța de judecată nu poate aprecia acest înscris ca confirmare a stabilirii termenului limită de încheierea contractului de vânzare – cumpărare.

Or, conform art. 954 Codul civil, (1) Arvuna este o suma de bani sau un alt bun pe care o parte contractantă o dă celeilalte părţi pentru a confirma încheierea contractului şi a-i garanta executarea. În caz de dubii, suma plătită este considerată avans. (2) ***Convenția cu privire la arvună trebuie să fie întocmită <u>în formă autentică dacă legea cere forma autentică pentru</u>***

actul juridic din care rezultă obligaţia garantată. În celelalte cazuri, convenția cu privire la arvună trebuie să fie întocmită în scris, sub sancțiunea nulității absolute.

Potrivit art. 323 Codul civil, Forma autentică a actului juridic este obligatorie: a) dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile sau grevarea acestora cu drepturi reale limitate, cu excepţia cazurilor prevăzute expres de lege.

În temeiul art. 324 Codul civil, (1) Nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic.

Astfel, la caz, nu poate fi adoptată eventuală soluție de admitere a pretențiilor în baza actului lovit de nulitate absolută.

Respectiv, nu și-a găsit confirmare faptul neexecutării nejustificate a obligației de transmitere a dreptului de proprietate din partea pârâtei SRL ”*****”.

Referitor la pretenţiile reclamantei privind încasarea prejudiciului material în partea sumelor de 20000 lei cu titlu de plata pentru locaţiunea altui spaţiu comercial, instanţa de judecată ajunge la concluzia respingerii şi acestora, din aceleași considerente.

În susţinerea pretenției sale partea reclamantă a prezentat copia contractului de locaţiune nr. 04 din 09 octombrie 2018 încheiat între SRL „*****” şi SA „Lexcolect Consulting”, prin care ultima a transmis reclamantei în locaţiune bunul imobil din mun. Chişinău, str. Alexandru cel Bun 97, of. 01 cu suprafaţa de 26 m.p. (f.d.34-36,154), copia actului de predare primire a încăperii din 09 octombrie 2018 (f.d.158), copia acordului de rezilere a contractului de locaţiune nr. 04 din 09 octombrie 2018, semnat între SRL „Collection Ceo” şi SRL „*****” la 30 iunie 2022, copia contractului de locaţiune nr. 15 din 01 iulie 2022 încheiat între SRL „*****” şi Talmaci Roman, prin care ultimul a transmis reclamantei în locaţiune bunul imobil din mun. Chişinău, str. Alexandru cel Bun 97, of. 01 cu suprafaţa de 26 m.p. (f.d.38-40), copia actului de predare primire a încăperii din 01 iulie 2022 (f.d.41), copia acordului adiţional nr. 01 din 31 august 2022 privind rezilerea contractului de locaţiune nr. 15 din 01 iulie 2022, semnat între Talmaci Roman şi SRL „*****” (f.d.42).

În speţă, nu s-a contestat existenţa sau valabilitatea acestor acte, astfel, instanţa de judecată va da apreciere acestor înscrisuri doar din punct de vedere temeiniciei acestora.

Aici, instanța de judecată apreciază critic argumentele reclamantei și ca fiind contradictorii.

Or, pe de o parte reclamanta invocă că, contractul de vânzare - cumpărare ar urma să fie încheiat la 15 iulie 2022, totodată, reziliază la 30 iunie 2022 contractul de locațiune de pe adresa mun. Chişinău, str. Alexandru cel Bun 97, of. 01, nu a dorit să-l prelungească deși până la încheierea tranzacției mai rămânea o perioadă de timp.

Totodată, reclamanta nu a argumentat necesitatea încheierii unui nou contract de locațiune pe o perioadă lungă de timp – 1 an de zile deși până la data pretinsă dată de încheierea tranzacției rămâse-se 15 zile.

Astfel, instanța de judecată va respinge pretențiile reclamantei ce țin de încasarea prejudiciului suportat în partea achitării locațiunii pentru 2 luni de zile.

Or, instanța de judecată nu găsește legătura cauzală între pretinsa neexecutarea obligației din partea pârâtei și necesitatea încheierii unui contract de locațiune la data de 01 iulie 2022.

Aici la fel sunt contradictorii argumentele reclamantei, or, la 01 iulie 2022 reclamanta nu putea să cunoască că, eventual la 15 iulie 2022 nu va fi încheiat contractul de vânzare – cumpărare.

Astfel, nu este justificată pretenția privind încasarea plății pentru chiria pe o perioadă inclusiv anterioară pretinsei date în care ar urma să fie încheiată tranzacția.

Mai mult ca atât, urmează a fi apreciate ca neîntemeiate argumentele reclamantei precum că, contractului de locaţiune nr. 04 din 09 octombrie 2018 expira la 30 iunie 2022.

Or, potrivit clauzelor acestui contract, termenul limită a fost stabilit 08 octombrie 2019, cu posibilitatea prelungirii tăcite (f.d.34,167), iar **potrivit acordului de reziliere** a contractului de locaţiune nr. 04 din 09 octombrie 2018, semnat între SRL „Collection Ceo" şi SRL „*****" la 30 iunie 2022, se atestă că, părțile au decis să rezilieze anticipat contractul.

Respectiv, contrar celor invocate de reclamanta, locațiunea a fost încetată nu din cauza expirării termenului, ci din inițiativa părților, la care pârâtul cu atât mai mult, nu este parte.

Astfel, reclamanta nu a justificat care a fost necesitatea rezilierii unui contract de locațiune la o dată anterioară așteptată de această pentru achiziționarea bunului imobil, iar ulterior, imediat a doua zi să încheie un nou contract de locațiune în privința aceluiași imobil, dar deja la un preț mult mai mare.

Respectiv, consecințele acestor acțiuni nejustificate din partea reclamantei nu pot fi imputate pârâtei.

La fel, urmează a fi respinse argumentele reclamantei întru încasarea prejudiciului în forma de dobânda legală de întârziere, or, instanța de judecată nu a găsit culpa în acțiunile/inacțiunile pârâtei și legătura cauzală cu contractarea creditului de către reclamanta.

Argumentele reclamantei precum că, pârâta a beneficiat nejustificat de banii reclamantei, urmează a fi respinse ca neîntemeiate, or, instanța de judecată reiterează că, reclamanta nu a prezentat o confirmare prin care ar fi fost obligată să transmită întreaga sumă pentru prețul bunului imobil, nu a fost îngrădită în dreptul de a achita prețul contractului și în ziua încheierii acestuia.

Astfel, contrar principiilor normelor legale, reclamantul nu a argumentat temeinicia admiterii cerințelor sale prin încasarea prejudiciului invocat.

Simplele argumente ale reclamantei nu pot constitui temei de pronunțarea unei hotărâri de admitere a pretențiilor.

Instanța de judecată, conchide că pretențiile reclamantei sunt neîntemeiate, iar criticele aduse în adresa pârâților nu pot constitui motiv de admitere a cererii de chemare în judecată.

Dat fiind faptul că, instanța nu a constatat neregularitățile menționate în acțiunile pârâtului, instanța găsește necesar de a respinge cererea de chemare în judecată în formă concretizată, integral.

Art. 118 Cod de procedură civilă prescrie, că fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Conform prevederilor art. 121 din Codul 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, iar conform prevederilor art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) şi (3) din 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.

Totodată, instanţa de judecată este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe, precum şi argumentarea preferinţei unor probe faţă de altele. Din interpretarea art. 6 din Convenția europeană a Drepturilor Omului, pronunţarea de către instanţele judecătoreşti a unor hotărâri motivate constituie una dintre garanţiile dreptului fundamental la un proces echitabil şi acesta presupune obligaţiunea instanţei judecătoreşti de a se expune în hotărârile contestate asupra tuturor cerinţelor acţiunii, precum şi argumentelor invocate de către părţi întru, respectiv, admiterea sau respingerea acestora (cauza Garcia Ruiz vs Spania, Hotărâre din 21 ianuarie 1999, § 26).

Astfel, judecătorul reiterează că, nu poate pronunța o hotărâre de admitere a pretențiilor bazată doar pe presupuneri și argumente nejustificate.

Astfel, instanța de judecată reține că, potrivit prevederilor art. 239 Cod de procedură civilă, hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărîrea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

Or, în conformitate cu prevederile art. 130 alin. (1), (5) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Proba este declarată ca fiind veridică dacă instanţa constată prin cercetare şi comparare cu alte probe că datele pe care le conţine corespund realităţii.

Astfel, deoarece nu s-a confirmat temeinicia pretenţiilor invocate de reclamantă, instanţa de judecată le va respinge ca neîntemeiate.

Referitor la chestiunea cu privire la cheltuielile de judecată, instanța de judecată hotărăște următoarele.

Ținând cont că, instanța de judecată a respins ca neîntemeiată pretenția de bază a reclamantului cu privire la încasarea prejudiciului şi a dobânzii de întârziere, urmează a fi respinsă și pretenția privind încasarea cheltuielilor de recuperare, deoarece instanța de judecată nu găsește nici un temei în vederea admiterii acesteia, precum și pretenția privind încasarea cheltuielilor de judecată, or, acestea se compensează doar în cazul de câştig de cauză.

Totodată, instanța de judecată va admite solicitarea reprezentantului pârâtei privind compensarea cheltuielilor de judecată și anume, încasarea de la SRL "**" în beneficiul SRL "*****" suma de 10000 lei cu titlu de cheltuieli pentru asistența juridică.***

Or, în conformitate cu art. 94 Cod de procedură civilă, (1) Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

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

În conformitate cu art.1 al Legii cu privire la avocatură, profesia de avocat este exercitată de persoane calificate şi abilitate, conform legii, să pledeze şi să acţioneze în numele clienţilor lor, să practice dreptul, să apară în faţa unei instanţe judecătoreşti sau să consulte şi să reprezinte în materie juridică clienţii lor. Profesia de avocat este liberă şi independentă, cu organizare şi

funcţionare autonomă, în condiţiile prezentei legi şi ale statutului profesiei de avocat. Activitatea avocatului nu este activitate de întreprinzător.

Astfel, acordarea asistenţei juridice, nu este activitate de întreprinzător şi se efectuează de avocat, care are licenţă care î-i acordă dreptul de a practica avocatura, a acorda asistenţă juridică şi a încheia contracte de asistenţă juridică.

Conform art. art.60,63 ale Legii cu privire la avocatură, avocatul acordă asistenţă juridică clientului în baza contractului de asistenţă juridică, încheiat în formă scrisă. Împuternicirile avocatului şi ale avocatului stagiar se confirmă prin mandat. Formularul mandatului este un document de strictă evidenţă. Conţinutul, forma şi modul de utilizare a mandatului se aprobă de către Guvern. Munca avocatului este remunerată din contul onorariilor primite de la persoanele fizice şi juridice. Mărimea onorariului se stabileşte prin acordul părţilor şi nu poate fi schimbată de autorităţile publice sau de instanţa de judecată. Cheltuielile suportate de client în legătură cu acordarea de către avocat a asistenţei juridice la apărarea drepturilor şi intereselor lui legitime în cauzele penale, civile şi administrative urmează a fi compensate integral şi proporţional cerinţelor admise (respinse) de partea adversă. Cheltuielile suportate în legătură cu acordarea de către avocat a asistenţei juridice în organele de urmărire penală şi instanţele de judecată în cauzele penale, civile şi administrative se încasează concomitent cu soluţionarea cauzei în fond, fără o procedură litigioasă prealabilă.

Potrivit art. 80 alin. (7) CPC RM, împuternicirile date avocatului sau avocatului stagiar se atestă printr-un mandat, eliberat de reprezentat şi certificat de avocat.

Astfel, instanţa de judecată reţine că avocatul Perțu Ina a participat în şedinţele de judecată în baza mandatului, eliberat de către Cabinetul avocatului (f.d.181), reprezentînd interesele pârâtei, ultima este avocat, are licenţă de acordare a asistenţei juridice, eliberată conform prevederilor Legii cu privire la avocatură.

Reieşind din prevederile art. 90 lit. (i) CPC al RM, din cheltuieli de judecare a pricinii fac parte cheltuielile de asistenţă juridică.

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

Astfel, instanţa de judecată va admite şi cerinţa pârâtei SRL ”*****” privind încasarea sumei achitate pentru asistenţa juridică acordată de către avocatul Perțu Ina în mărime de 10000 lei, considerându-le reale, rezonabile, corespunzătoare prevederilor normei menționate, având în vedere complexitatea și caracterul acțiunii supusă judecății, durata examinării pricinii civile. În confirmarea achitării plăţii avocatului a fost prezentat ordinul de plată din 24 octombrie 2023 (f.d.207).

Reieşind din cele menţionate supra, instanţa de judecată ajunge la concluzia de a respinge cererea de chemare în judecată depusă de SRL ”*****” împotriva SRL ”*****” privind încasarea prejudiciului material, a dobânzii de întârziere și a cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată.

Totodată, în scopul asigurării acțiunii, prin încheierea judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 20 martie 2023 s-a aplicat sechestru pe bunurile mobile şi imobile, precum și mijloacele băneşti de pe conturile bancare ale SRL ”*****”, în limita pretențiilor invocate în cererea de chemare în judecată de 409362,27 lei.

În conformitate cu art. 180 Cod de procedură civilă, (1) Măsura anterioară de asigurare a acţiunii poate fi anulată la cererea pîrîtului de către instanţa care a ordonat măsura de asigurare ori de instanţa în a cărei procedură se află cauza. (2) Anularea măsurii anterioare de asigurare a

acţiunii se soluţionează în şedinţă de judecată. Participanţilor la proces li se comunică locul, data şi ora şedinţei. Neprezentarea lor repetată însă nu împiedică examinarea problemei. Încheierea judecătorească privind anularea măsurilor de asigurare a acţiunii poate fi atacată cu recurs. Recursul împotriva încheierii de anulare a măsurilor de asigurare a acţiunii sau de substituire a unei forme de asigurare cu o alta suspendă executarea încheierii. (2/1) Anularea măsurilor de asigurare a acţiunii se dispune de instanţa de judecată odată cu pronunţarea asupra fondului printr-o hotărîre de respingere a acţiunii. Reglementările referitoare la caracterul definitiv al actului judecătoresc prin care se soluţionează fondul sînt aplicabile integral şi asupra prevederilor referitoare la măsurile de asigurare. (3) În cazul respingerii acţiunii, măsurile anterioare de asigurare a acţiunii se menţin pînă cînd hotărîrea judecătorească devine definitivă. În cazul admiterii acţiunii, măsurile anterioare de asigurare îşi păstrează efectul pînă la executarea hotărîrii judecătoreşti.

Anularea măsurilor de asigurare a acţiunii se dispune de instanţa de judecată odată cu pronunţarea asupra fondului printr-o hotărîre de respingere a acţiunii, respectiv, de asemenea, se va dispune anularea măsurilor de asigurare, efectele survenind în dependenţă de uzarea dreptului la apel şi de intrarea în vigoare a hotărârii respective.

Astfel, instanța de judecată va anula măsura de asigurare aplicată prin încheierea judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 20 martie 2023.

În conformitate cu art. art. 236, 238-241 Cod de procedură civilă al RM, instanţa de judecată –

H O T Ă R Ă Ş T E:

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de SRL ”*****” împotriva SRL ”*****” privind încasarea prejudiciului material, a dobânzii de întârziere și a cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată.

Se încasează de la SRL ”*****” în beneficiul SRL ”*****” suma de 10000 (zece mii,00) lei cu titlu de cheltuieli pentru asistența juridică.

Măsura de asigurare aplicată prin încheierea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 20 martie 2023 se menţine pînă cînd prezenta hotărîre judecătorească va deveni definitivă.

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

Preşedintele şedinţei,
Judecător ***Olga Boțan***

Copia corespunde originalului,
Judecător ***Olga Boțan***