Dosarul nr.2c-3322/21 /2-21172715-12-2c-23112021/

Partea introductivă.

H O T Ă R Â R E

În numele Legii

14 mai 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediul Central)
în componenţa:
preşedintele şedinţei, judecătorul Sergiu Suvac
grefier Adelina Țușca, Daniela Mihailov
Jana Cornescu

examinând în ședință publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Rinor-Grup” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Magdatrans Grup” cu privire la repararea prejudiciului material și încasarea cheltuielilor de judecată, concretizată prin cererea din 30 mai 2023,

c o n s t a t ă:

Argumentele participanților la proces

La 22 noiembrie 2021 Societatea cu Răspundere Limitată „Rinor-Grup” s-a adresat cu o cerere de chemare în judecată împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Magdatrans Grup” cu privire la repararea prejudiciului material și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a indicat că la data de 1 decembrie 2016, între Societatea cu Răspundere Limitată „Rinor-Grup” și Societatea cu Răspundere Limitată „Magdatrans Grup” a fost încheiat contractul de locațiune nr. 1/17.

Notează că, conform capitolului 1 din contractul de locațiune nr. 1/17, Societatea cu Răspundere Limitată „Rinor-Grup”, în calitate de locator, a oferit spre închiriere Societății cu Răspundere Limitată „Magdatrans Grup” o încăpere cu suprafața de 20 m² și un hangar cu suprafața de 150 m², ambele situate în mun. Chișinău, str. Grădina Botanică nr. 2.

Reține că, potrivit punctului 5.1.3 din contractul de locațiune nr. 1/17, Societatea cu Răspundere Limitată „Magdatrans Grup”, în calitate de locatar, s-a obligat să întrețină bunurile închiriate și să nu permită producerea de deteriorări asupra acestora.

Subliniază că, raportul juridic de locațiune între părți a durat până în vara anului 2021.

Reține că, prin notificarea din 12 mai 2021, în conformitate cu prevederile pct. 9.1 ale contractului de locațiune nr. 1/17, Societatea cu Răspundere Limitată „Magdatrans Grup” a adus la cunoștința locatorului intenția de reziliere a contractului.

Susține că, după expirarea termenului de două luni de la notificarea din 12 mai 2021, Societatea cu Răspundere Limitată „Magdatrans Grup” a evacuat în mod unilateral încăperile închiriate, fără a le preda locatorului conform procedurii prevăzute.

Subliniază că, la momentul ridicării bunurilor sale din spațiile date în locațiune și în urma părăsirii încăperilor respective, societatea pârâtă a cauzat anumite deteriorări încăperilor ce fac parte din patrimoniul Societății cu Răspundere Limitată „Rinor-Grup”.

Relatează că, la momentul părăsirii încăperii cu destinația de oficii, Societatea cu Răspundere Limitată „Magdatrans Grup” a demontat logotipul „EUROTRANSPORT.MD” instalat pe fațada clădirii în care erau amplasate bunurile date în locațiune, cauzând bunurilor reclamantei deteriorări vizibile, deteriorări care nu au fost remediate de către pârâtă la acel moment.

Conchide că, acțiunile de demontare a logotipului au generat prejudicii asupra imobilului ce aparține reclamantei.

Totodată, reține că, logotipul „EUROTRANSPORT.MD” a fost montat pe fațada clădirii fără acordul locatorului Societatea cu Răspundere Limitată „Rinor-Grup”.

Subliniază că, în timpul evacuării bunurilor din hangarul dat în locațiune, Societatea cu Răspundere Limitată „Magdatrans Grup” a cauzat și deteriorarea porții secționale a acestuia, provocând, astfel, un prejudiciu substanțial Societății cu Răspundere Limitată „Rinor-Grup”.

Susține că, având în vedere circumstanțele prezentate și pentru a stabili cuantumul prejudiciului cauzat de Societatea cu Răspundere Limitată „Magdatrans Grup” prin deteriorarea fațadei clădirii și a porții secționale, Societatea cu Răspundere Limitată „Rinor-Grup” a solicitat devizele de cheltuieli de la companii specializate în domeniu.

Notează că, conform devizului de cheltuieli întocmit de Societatea cu Răspundere Limitată „ALVAGO”, pentru lucrările de reparație exterioară a fațadei clădirii, cauzate de montarea și ulterior ridicarea neautorizată a logotipului companiei, este necesară suma de 3.704 euro.

Evidențiază că, pe fațadă au rămas găuri vizibile, urme ale logotipului, care nu se pot șterge, precum și alte tipuri de deteriorări care continuă să prejudicieze locatorul.

Relatează că, potrivit devizului de cheltuieli întocmit de Societatea cu Răspundere Limitată „CVANTID”, costul lucrărilor necesare pentru repararea porții secționale constituie suma de 15 950 lei.

Reține că, în vederea respectării procedurii prealabile și oferirii pârâtei posibilitatea de a remedia prejudiciul cauzat companiei reclamante, la data de 8 septembrie 2021 a expediat o notificare prin care i s-a cerut expres să repare prejudiciul, fie prin efectuarea personală a lucrărilor necesare la fața locului, cu proprii lucrători, fie prin compensarea echivalentului bănesc al prejudiciului în cuantum de 3 704 euro și 15 950 lei.

Totodată menționează că, termenul limită pentru îndeplinirea acestei obligații a fost stabilit pentru data de 24 septembrie 2021, sub sancțiunea aplicării tuturor măsurilor legale pentru recuperarea integrală a prejudiciului cauzat.

Subliniază că, notificarea a fost recepționată de pârâtă la data de 13 septembrie 2021, conform avizului de primire, iar la expirarea termenului acordat prin notificare, respectiv, la data de 24 septembrie 2021, pârâta nu a remediat prejudiciul cauzat.

Menționează că, având în vedere gravitatea și cuantumul prejudiciului suportat de societatea reclamantă, precum și refuzul nejustificat al pârâtei de a proceda la repararea acestuia, reclamanta a formulat prezenta cerere de chemare în judecată, susținută de documentele și dovezile anexate, în vederea reparării integrale a prejudiciului suferit.

De asemenea, consideră că în prezenta speță sunt întrunite elementele privind tragerea la răspundere delictuală a părții pârâte.

Evidențiază că, rea-credința pârâtei se reflectă și prin faptul că, fără a obține acordul prealabil al reclamantei, aceasta a oferit în sublocațiune spațiul închiriat către societatea cu răspundere limitată „SABLAJ", contrar prevederilor expres stipulate în contract, potrivit cărora sublocațiunea poate fi efectuată doar cu consimțământul scris al locatorului.

În drept, a făcut referire la prevederile art. 8, 11, 14, 875, 892, 1416 Cod civil redacția în vigoare la data cauzării prejudiciilor, până la modificările operate începând cu 01.03.2019.

Solicită partea reclamantă admiterea integrală a acțiunii, încasarea din contul Societății cu Răspundere Limitată „Magdatrans Grup" în beneficiul Societății cu Răspundere Limitată „Rinor-Grup" a prejudiciului material cauzat în sumă de 3 704 euro și 15 950 lei, a cheltuielilor de judecată formate din taxa de stat în sumă de 2 736, 46 lei, precum și cheltuielile de asistență juridică în sumă de 7 500 lei.

La 30 mai 2023, reprezentantul Societății cu Răspundere Limitată „Rinor-Grup", avocat Cristian Iustin, a înaintat o cerere de concretizare a acțiunii prin care a solicitat admiterea acțiunii, încasarea din contul Societății cu Răspundere Limitată „Magdatrans Grup" în beneficiul Societății cu Răspundere Limitată „Rinor-Grup" a prejudiciului material cauzat în sumă de 91 827 lei, a cheltuielilor de judecată formate din taxa de stat în sumă de 2 756, 46 lei, precum și cheltuielile de asistență juridică în sumă de 7 500 lei. *(f.d. 69-70)*

În susținerea poziției sale, Societatea cu Răspundere Limitată „Rinor-Grup" a menționat că, pentru montarea și demontarea carcasei deteriorate de Societatea cu Răspundere Limitată „Magdatrans Grup", precum și pentru achiziționarea carcasei metalice, a achitat Societății cu Răspundere Limitată „ARTEPRIM & CO" suma de 75 932 lei.

Notează că, achitarea sumei de 75 932 lei este confirmată prin ordinul de plată nr. 972 din 22 mai 2023, emis în baza facturii fiscale nr. AAP4198487 din 3 februarie 2023 și a actului de predare-primire nr. 1 din februarie 2023, motiv pentru care, acest prejudiciu urmează a fi suportat de către societatea pârâtă, întrucât aceasta a cauzat daunele respective.

Menționează că, în ceea ce privește remedierea prejudiciului cauzat porții hangarului închiriat, partea reclamantă a suportat cheltuielii în sumă de 15 895 lei, fapt confirmat prin factura fiscală seria IM 3127072 din 12 noiembrie 2021 și prin ordinul de plată nr. 256 din 12 octombrie 2021, potrivit căruia a fost efectuată plata în avans pentru prejudiciul cauzat.

Concluzionează că, valoarea acțiunii este de 91 827 lei, reflectând remedierea prejudiciului prin mijloace proprii și achitarea costurilor aferente.

La 30 mai 2023, iar ulterior la data de 4 august 2023 Societatea cu Răspundere Limitată „Magdatrans Grup”, reprezentată de avocatul Dorin Popescu, a depus referință pe marginea acțiunii înaintate de Societatea cu Răspundere Limitată „Rinor-Grup” solicitând respingerea, atât a acțiunii inițiale, cât și a cererii de concretizare, ca fiind neîntemeiate și nefondate. *(f.d. 80-81, 85-91)*

În susținerea poziție sale, partea pârâtă a confirmat că la 1 decembrie 2016, între Societatea cu Răspundere Limitată „Rinor-Grup” și Societatea cu Răspundere Limitată „Magdatrans Grup” a fost încheiat contractul de locațiune nr. 1/17 potrivit căruia Societatea cu Răspundere Limitată „Rinor-Grup” în calitate de locator, a transmis în folosință temporară Societății cu Răspundere Limitată „Magdatrans Grup”, în calitate de locatar, o încăpere cu destinația oficiu, cu suprafața totală de 20 m², precum și o boxă cu suprafața totală de 150 m², ambele situate în municipiul Chișinău, strada Grădina Botanică nr. 2.

Reține că, potrivit contractului de locațiune nr. 1/17 din 1 decembrie 2016, încheiat inițial în limba rusă și existent și în varianta tradusă în limba română, la pct. 1 – obiectul contractului, se face referire anume la boxă, și nu la hangar, așa cum este indicat în cererea de chemare în judecată și în cererea privind concretizarea pretențiilor și majorarea cuantumului acțiunii.

Conchide că, în circumstanțele relatate nu este clar dacă este vorba de unul și același obiect al contractului de locațiune.

Susține că, potrivit pct. 5.1.3. din contract, în calitate de locatar, Societatea cu Răspundere Limitată „Magdatrans Grup” s-a obligat să mențină spațiile închiriate în perfectă ordine și siguranță pe întreaga durată a locațiunii și până la predarea acestora către locator, obligație contractuală care a fost respectată cu strictețe de către locatar.

Totodată, susține că locatarul a îndeplinit toate obligațiile prevăzute în capitolele 2, 3, 4 și la pct. 5.1.3. și 9.1. din contractul de locațiune.

Menționează că, la data de 12 mai 2021, locatarul, în baza prevederilor pct. 9.1 din contract, a transmis locatorului o notificare prin care a adus la cunoștință intenția de reziliere unilaterală a contractului.

Notează că, în urma notificării de reziliere, reclamanta a înaintat către pârâtă o comunicare oficială, prin care a confirmat acceptarea rezilierii contractului și a solicitat achitarea integrală a obligațiilor pecuniare restante până la data de 31 mai 2021, anexând actul de verificare aferent perioadei 1 ianuarie 2021 - 31 mai 2021.

Susține reprezentantul pârâtei că, la sfârșitul lunii mai 2021, pârâta a eliberat încăperile închiriate, iar în luna iunie 2021 a achitat integral datoriile restante către locator, fapt confirmat prin ordinul de plată nr. 158 din 15 iunie 2021.

Accentuează că, atât la rezilierea contractului de locațiune, cât și la eliberarea încăperilor închiriate în luna mai 2021, reclamanta nu a avut careva obiecții și pretenții față de Societatea cu Răspundere Limitată „Magdatrans Grup”.

Conchide că, pretențiile reclamantei privind presupusul prejudiciu cauzat de pârâtă sunt nefondate și neîntemeiate.

Subliniază faptul că locatarul a eliberat spațiile închiriate până la data de 31 mai 2021, ceea ce se confirmă prin actul de verificare pentru perioada 1 ianuarie 2021 – 31

mai 2021, întocmit între Societatea cu Răspundere Limitată „Rinor-Grup” și Societatea cu Răspundere Limitată „Magdatrans Grup”.

Notează că, din cuprinsul actului de verificare rezultă că, chiria a fost calculată numai până la data de 31 mai 2021, iar după această dată, societatea pârâtă nu a mai utilizat spațiile anterior închiriate. Prin urmare, pentru perioada ulterioară datei de 31 mai 2021, locatorul Societatea cu Răspundere Limitată „Rinor-Grup” nu a solicitat achitarea vreunei plăți.

Accentuează că, notificarea privind pretinsa cauzare a unui prejudiciu a fost expediată de Societatea cu Răspundere Limitată „Rinor-Grup” către Societatea cu Răspundere Limitată „Magdatrans Grup” la data de 9 septembrie 2021, adică la mai mult de trei luni după eliberarea spațiilor închiriate.

Susține că în perioada indicată societatea pârâtă nu a avut acces la încăperile anterior închiriate și nu a utilizat în niciun mod bunurile imobile ale reclamantei. Prin urmare, pârâta nu putea să cauzeze niciun fel de prejudiciu în perioada ulterioară datei de 31 mai 2021.

Conchide că, în circumstanțele date orice prejudiciu a cărui reparare este pretinsă de reclamantă, chiar presupunând că existența acestuia ar fi dovedită, putea fi generat, fie de terțe persoane, fie chiar de către reclamantă, întrucât pârâta nu mai deținea controlul, posesia ori folosința spațiilor respective.

În ceea ce privește pretinsul prejudiciu care ar fi fost cauzat carcasei (fațadei) clădirii, reclamanta susține că s-au produs anumite deteriorări pe carcasa clădirii, prin montarea fără acordul companiei reclamante și ulterior ridicarea samavolnică a logotipului companiei pârâte, totuși, aceste afirmații nu corespund realității. Or, însuși materialul probator prezentat de reclamantă, inclusiv din fotografiile anexate, rezultă în mod evident că fațada clădirii nu a suferit nicio deteriorare. Totodată, este de menționat că se observă că pe fațadă au existat și alte logotipuri decât cele atribuite pârâtei, ceea ce contrazice afirmațiile reclamantei privind existența unor daune cauzate exclusiv de Societatea cu Răspundere Limitată „Magdatrans Grup”.

Reține că, pârâta nu a instalat niciun fel de logotip pe fațada clădirii sau pe carcasa imobilului aparținând societății reclamante și, în consecință, nu a cauzat niciun prejudiciu în acest sens, lipsind, așadar, fapta ilicită.

În această ordine de idei, reprezentantul pârâtei accentuează că societatea reclamantă nu a indicat elementele constitutive ale faptei ilicite, care reprezintă o condiție obligatorie a răspunderii delictuale. Or, reclamanta nu a specificat momentul în care ar fi fost săvârșită pretinsa faptă de montare/demontare a logotipului, și nici nu a prezentat probe care să demonstreze caracterul ilicit al acestei presupuse acțiuni și faptul că ar fi fost comisă de societatea pârâtă.

Menționează că, din fotografiile prezentate de reclamantă nu rezultă clar perioada în care acestea au fost realizate, însă se observă că în partea superioară a fațadei, denumită de reclamantă „carcasa clădirii”, există urme suprapuse ale unor logotipuri diferite.

Totodată, susține că, din pozele anexate la materialele cauzei nu se poate concluziona cu certitudine dacă imobilul sau fațada/carcasa surprinsă în fotografii

corespunde clădirii în care pârâta a închiriat suprafața de 20 m² conform contractului de locațiune nr. 1/17 din 1 decembrie 2016.

Reține că, din captura de ecran anexată la materialele cauzei rezultă cu certitudine că sediul societății pârâte este situat pe str. Armenească și nu pe str. Grădina Botanică 2.

Accentuează că, partea reclamantă nu a prezentat nicio probă care să confirme că anumite logotipuri ar fi ocupat o suprafață de 44 m² și că acestea ar fi deteriorat hidroizolarea fațadei.

Evidențiază că potrivit facturii fiscale seria AAP4198487 din 3 februarie 2023 și a actului de predare-primire nr. 1 din februarie 2023, prezentate de partea reclamantă în cadrul cererii privind concretizarea pretențiilor și majorarea cuantumului acțiunii, Societatea cu Răspundere Limitată „ARTEPRIM & CO" a efectuat lucrări de demontarea/montarea a frizei copertinei oficiului cu suprafața de 44 m², precum și montarea carcasei metalice cu hidroizolație, iar valoarea totală a lucrărilor fiind de 75 932 lei.

Subliniază că, lucrările efectuate de Societatea cu Răspundere Limitată „ARTEPRIM & CO" diferă de devizul de cheltuieli întocmit la 25 august 2021 de Societatea cu Răspundere Limitată „Alvago". Totodată, din aceste înscrisuri nu rezultă că fațada sau carcasa clădirii situate pe str. Grădina Botanică nr. 2 ar fi fost deteriorate.

Apreciază că, pozele prezentate nu probează nicidecum circumstanțele invocate de reclamantă, precum și faptul că urmele de la diferite logotipuri au fost produse prin careva acțiuni/inacțiuni ale Societății cu Răspundere Limitată „Magdatrans Grup".

Reține că, Societatea cu Răspundere Limitată „Magdatrans Grup" nu a instalat careva logotipuri pe fațada clădirii societății reclamante, iar prin urmare afirmațiile reclamantei sunt neîntemeiate și urmează a fi respinse.

Susține că, pretinsul prejudiciu invocat în legătură cu deteriorarea porții secționale a hangarului reprezintă simple afirmații neconforme cu realitatea, care nu sunt susținute și nici dovedite prin probele administrate în cauză.

Evidențiază că, societatea reclamantă nu a indicat elementele faptei ilicite, ca element obligatoriu al răspunderii civile delictuale. Mai mult ca atât, afirmă că reclamanta nu a precizat momentul în care ar fi fost săvârșită pretinsa faptă ilicită în cererea de chemare în judecată și nici nu a administrat probe din care să rezulte caracterul ilicit al acesteia, precum și imputabilitatea faptei.

Relatează că, din fotografiile anexate la dosar nu rezultă că acestea ar reprezenta poarta boxei situată la locația din mun. Chișinău, str. Grădina Botanică nr. 2.

Totodată, reține că, fotografiile prezentate nu probează circumstanțele invocate de partea reclamantă, respectiv faptul că pretinsele deteriorări ale porții secționale ar fi fost cauzate prin anumite acțiuni sau inacțiuni ilicite ale pârâtei.

Constată că, societatea reclamantă nu a prezentat probe din care să rezulte că ar fi avut loc un accident rutier sau un incident. Or, în acest sens, nu a fost depus niciun act de constatare a accidentului/incidentului din care să rezulte existența faptei ilicite, a unui eventual prejudiciu, precum și legătura de cauzalitate dintre pretinsul prejudiciu și manevra ori deplasarea unui autobus.

Accentuează că reclamanta nu a probat că autobuzul ar aparține societății pârâte, că la volanul acestuia s-ar fi aflat un angajat al pârâtei și nici că societatea pârâtă ar fi ținută să răspundă pentru prejudiciul pretins.

Reține că, din fotografiile prezentate de partea reclamantă se observă că poarta secțională prezintă anumite denivelări minore, care nu afectează funcționalitatea acesteia, poarta aflându-se în stare normală de funcționare, iar prin urmare, nu poate fi reținută existența unui prejudiciu.

Subliniază că, la data de 31 iulie 2023, reprezentanții societății pârâte s-au deplasat la fața locului, la adresa mun. Chișinău, str. Grădina Botanică nr. 2, unde se află bunurile descrise, iar din constatările efectuate rezultă că în incintă există mai multe încăperi, inclusiv o spălătorie auto, iar poarta uneia dintre boxe/hangar prezintă aceleași denivelări care se regăsesc și în fotografiile depuse de societatea reclamantă.

Conchide că, denivelările identificate coincid cu cele vizibile în fotografiile realizate la data de 31 iulie 2023.

Accentuează că, potrivit ordinului de plată nr. 256 din 12 octombrie 2021, prin care a fost achitată în avans suma pretinsă pentru remedierea presupusului prejudiciu cauzat porții secționate, precum și potrivit actului de predare-primire întocmit în temeiul contractului nr. 37429 din 13 ianuarie 2021, documente prezentate de partea reclamantă odată cu cererea privind concretizarea pretențiilor și majorarea cuantumului acțiunii, rezultă că au fost efectuate lucrări de reparație a două foi ale porții secționate dintr-o spălătorie, fără ca în cuprinsul acestor acte să fie indicată adresa spălătoriei respective.

Conchide că societatea reclamantă Societatea cu Răspundere Limitată „Rinor-Grup” nu a dovedit existența unui prejudiciu în cuantum de 15 895 lei, pretins a fi suportat pentru repararea porții secționate a hangarului/boxei ce constituie obiectul litigiului.

Totodată, reține că înscrisurile prezentate în susținerea pretențiilor: ordinul de plată nr. 256 din 12 octombrie 2021, factura fiscală seria IM nr. 3127072 din 12 noiembrie 2021, precum și actul de predare-primire întocmit în baza contractului nr. 37429 din 13 ianuarie 2021, încheiate între Societatea Comercială „Cvantid” Societate cu Răspundere Limitată și Societatea cu Răspundere Limitată „Rinor-Grup” nu au legătură directă cu obiectul litigiului.

Concluzionează că, înscrisurile prezentate de partea reclamantă nu întrunesc condițiile de pertinență, concludență și relevanță, motiv pentru care nu pot fi admise ca mijloace de probă în prezenta cauză. Mai mult, consideră că partea reclamantă a prezentat instanței informație falsă cu privire la prejudiciul cauzat obiectului.

Accentuează că, potrivit devizului de cheltuieli din data de 25 august 2021, întocmit de Societatea cu Răspundere Limitată „ALVAGO”, potrivit facturii fiscale seria AAP4198487 din 3 februarie 2023 și a actului de predare-primire nr. 1 din februarie 2023, prezentate de partea reclamantă în cadrul cererii de concretizare a pretențiilor și de majorare a cuantumului acțiunii, rezultă că materialele utilizate și volumul lucrărilor efectuate de Societatea cu Răspundere Limitată „ARTEPRIM & CO”, inclusiv demontarea/montarea frizei (44 m²) și montarea carcasei metalice cu hidroizolare (1 buc.), destinate reparării totale a fațadei clădirii, nu reflectă existența unor deteriorări la momentul efectuării lucrărilor în valoare totală de 75 932 lei.

În ședința de judecată reprezentantul reclamantei, Societate cu Răspundere Limitată „Rinor-Grup”, avocat Cristian Iustin, precum și administratorul Ion Matcaș, au susținut pe deplin cererea de chemare în judecată formulată, concretizată pe parcurs, reiterând argumentele desprinse din actele întocmite.

Reprezentantul pârâtei, Societatea cu Răspundere Limitată „Magdatrans Grup”, avocat Dorin Popescu, deși nu s-a prezentat nemijlocit la examinarea cauzei, a prezentat pledoariile în formă scrisă la ședința din 14 mai 2025, prin care a pledat pentru respingerea acțiunii inițiale, cât și a cererii de concretizare a acțiunii.

Aprecierea instanței de judecată.

Audiind explicațiile participanților la proces, studiind înscrisurile anexate la materialele cauzei, instanța de judecată apreciază cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Rinor-Grup” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Magdatrans Grup” cu privire la repararea prejudiciului material și încasarea cheltuielilor de judecată, concretizată prin cererea din 30 mai 2023, ca fiind neîntemeiată și pasibilă respingerii, din următoarele considerente.

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

În ședința de judecată instanța a constatat următoarele circumstanțe de fapt.

Potrivit materialului probatoriu administrat, instanța de judecată constată că la 1 decembrie 2016 între Societatea cu Răspundere Limitată „Rinor-Grup”, în calitate de locator, și Societatea cu Răspundere Limitată „Magdatrans Grup”, în calitate de locatar, a fost încheiat contractul de locațiune nr. 1/17, în baza căruia locatorul s-a obligat să transfere locatarului în proprietate temporară sau în folosință temporară spații cu o suprafață de 20m^2 pentru birou și o boxă de 150 m^2, situate pe adresa mun. Chișinău, str. Grădina Botanică 2, cu dreptul de sublocațiune a incintei închiriate, dar cu acordul și confirmarea locatorului *(f.d. 10-11, 12-13)*.

Instanța constată că pentru folosirea spațiilor sus enumerate, locatarul s-a obligat să achite locatorului o chirie lunară în valoare de 5 400 lei lunar, precum și costul serviciilor de inginerie (electricitate, încălzire, apă, canalizare), tarifele telefonice și alte servicii dacă vor fi furnizate, obligații stabilite la pct. 2.1. și 2.2. din contract.

Potrivit pct. 5.1.3. din contract, locatarul s-a obligat să mențină spațiile închiriate în perfectă ordine și siguranță până la predarea către locator.

Totodată, instanța notează că la pct. 9.1. a contractului părțile au prevăzut posibilitatea rezilierii contractului din motive care nu țin de încălcarea condițiilor de îndeplinire a acestuia, fiind admisă din inițiativa uneia dintre părți numai dacă se prezintă o notificare oficială din partea acesteia către cealaltă parte cu cel puțin două luni înainte de data încetării contractului.

Necesită a fi menționat că inițial durata contractului a fost convenită pentru o perioadă de un an, cu începere la 1 decembrie 2016 până la 31 decembrie 2017, iar

potrivit acordului nr. 01 din 1 aprilie 2017 la contractul de locațiune nr.1/17, părțile au decis prelungirea termenului contractului de la 1 an la 3 ani. *(f.d. 11)*

De asemenea, potrivit pct. 8.3 a contractului, părțile au prevăzut că la finalizarea contractului, acestea examinează chestiunea legată de prelungirea acestuia, iar în cazul lipsei de neînțelegeri, contractul se prelungește automat. *(f.d. 11)*

În continuare, instanța reține că la data de 12 mai 2021 directorul Societății cu Răspundere Limitată „Magdatrans Grup", Veaceslav Botnaru, a expediat în adresa Societății cu Răspundere Limitată „Rinor-Grup" o notificare privind intenția de reziliere a contractului de locațiune nr. 1/17, din lipsă de necesitate, fiind menționat faptul că după expirarea termenului indicat în pct. 9.1 din contract și după emiterea facturii corespunzătoare, Societatea cu Răspundere Limitată „Magdatrans Grup" va achita într-un termen rezonabil suma restantă aferentă chiriei pentru încăperi, conform pct. 2.1 din contract, iar până la expirarea a două luni de la data recepționării înștiințării, arendașul Societatea cu Răspundere Limitată „Magdatrans Grup", va elibera încăperile arendate. *(f.d. 15)*

În cadrul judecării cauzei, din analiza probelor administrate, s-a stabilit cu certitudine că reprezentantul Societății cu Răspundere Limitată „Rinor-Grup", în calitate de locator, a acceptat rezilierea contractului de locațiune nr. 1/17 din 1 decembrie 2016, începând cu data de 31 mai 2021, solicitând achitarea datoriilor până la această dată, fără a formula careva pretenții sau obiecții în privința stării bunurilor oferite în locațiune.

În acest sens, prin ordinul de plată nr. 158 din 15 iunie 2021, se confirmă stingerea tuturor datoriilor locatarului în sumă de 17 073, 16 lei, după cu rezultă din actul de verificare a decontărilor reciproce întocmit între părți la data de 31 mai 2021. *(f.d. 94, 95)*

Într-o altă ordine de idei, se atestă că la data de 8 septembrie 2021 Societatea cu Răspundere Limitată „Rinor-Grup" a expediat în adresa Societății cu Răspundere Limitată „Magdatrans Grup" o notificare prealabilă prin care a solicitat repararea prejudiciului cauzat prin deteriorarea fațadei clădirii, prezentând devizul de cheltuieli întocmit de SRL „Alvago" la 25 august 2021 în sumă de 3 704,00 euro, precum și repararea prejudiciului cauzat prin deteriorarea porții secționale, prezentând factura nr. 21/36363 din 7 septembrie 2021 eliberată de SRL „Cvantid" în sumă de 15 950 lei. *(f.d.27, 28, 29-30).*

Deoarece pârâta nu a dat curs cererii prealabile, reclamanta s-a adresat cu prezenta cerere de chemare în judecată, făcând referire la prevederile ce se referă la contractul de locațiune, la repararea prejudiciului suferit de locator, precum și la prevederile privind răspunderea delictuală a persoanei, formulând pretenții privind încasarea prejudiciului material, concretizat la suma finală de 91 827 lei, justificată prin ordinul de plată nr. 972 din 22 mai 2023 în sumă de 75 932 lei, emis în baza facturii fiscale nr. AAP4198487 din 3 februarie 2023 eliberată de SRL „Arteprim & Co" și a actului de predare-primire nr. 1 din februarie 2023 pentru serviciile de montare/demontare friză copertina, carcasa metalică, respectiv, factura seria și nr. IM3127072 din 12 noiembrie 2021 eliberată de SRL „Cvantid", actul de primire-predare din 13 noiembrie 2021 și ordinul de plată nr. 256 din 12 octombrie 2021 în sumă de 15 895 lei pentru serviciul de reparare a porților. *(f.d. 71-73, 74-78)*

Instanța va soluționa cauza civilă în conformitate cu prevederile Codului civil în redacția în vigoare la data încheierii contractului între părți (redacția de până la 01 martie 2019).

Reieșind din art. 875 Cod civil, prin contractul de locaţiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părţi (locatar) un bun determinat individual în folosinţă temporară sau în folosinţă şi posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.

Potrivit art. 907 Cod civil, locatarul este în drept să ceară rezilierea contractului 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. (2) Legea sau contractul pot prevedea şi alte motive decît cele de la alin.(1) de reziliere a contractului de locaţiune din iniţiativa locatarului.

Cu referire la alin. (2) al art. 907 Cod civil, instanța reiterează că părțile au prevăzut posibilitatea desființării contractului de locațiune la inițiativa oricărei părți contractuale, fără necesitatea motivării deciziei sale, în condițiile pct. 9.1 din contract.

Așadar, în rezultatul expedierii înștiințării privind rezilierea contractului, părțile, inclusiv, locatorul, a consimțit în mod benevol încetarea efectelor contractului, fără a obiecta în vreun fel în acest sens. *(f.d. 93)*

Prin urmare, reieșind din circumstanțele constatate, precum și în lipsa a careva obiecții din partea locatorului pe marginea rezilierii, contractul nr. 1/17 din 1 decembrie 2016 se consideră a fi desființat din data de 31 mai 2021, după cum rezultă și din înștiințarea semnată de conducerea Societății cu Răspundere Limitată „Rinor-Grup”. *(f.d. 93)*

Art. 908 Cod civil prevede că după încetarea raporturilor contractuale, locatarul este obligat să restituie bunul închiriat în starea în care i-a fost dat sau în starea prevăzută de contract. (2) Prejudiciul cauzat prin înrăutăţirea stării bunului se repară de către locatar dacă nu dovedeşte lipsa vinovăţiei sale. Locatarul poartă răspundere în aceeaşi măsură pentru înrăutăţirea admisă de membrii familiei sale, de sublocatar sau de terţi, cărora le-a permis accesul la bunul închiriat. (3) Locatarul răspunde pentru deteriorarea bunului în mărimea în care s-a micşorat valoarea lui dacă în contract nu este prevăzut altfel.

În același context, art. 892 alin. (1) Cod civil prevede repararea prejudiciului suferit de locator, și anume, că locatarul este ţinut să repare prejudiciul suferit de locator prin pierderile survenite la bunul închiriat dacă nu va demonstra că pierderile nu se datorează vinovăţiei sale sau a persoanelor cărora le-a permis folosinţa bunului sau accesul la el.

Instanța constată că raportul juridic dintre părți a încetat în mod legal și consensual la data de 31 mai 2021, prin notificarea locatarului din 12 mai 2021, transmisă în temeiul pct. 9.1 din contractul de locațiune nr. 1/17, notificare care a fost acceptată fără rezerve de către locator.

Este cert și faptul, că reclamanta nu a formulat nicio obiecție privind starea bunurilor la momentul eliberării acestora.

În conformitate cu art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Astfel, art. 118 Cod de procedură civilă prevede că sarcina probei revine părții care invocă un fapt, iar art. 892 și art. 908 Cod civil anterior inserate, stabilesc angajarea răspunderii locatarului pentru deteriorarea bunului doar dacă locatorul dovedește înrăutățirea stării bunurilor oferite în locațiune locatarului, din vina ultimului, a membrilor familiei, de sublocatar sau de terţi, cărora le-a permis accesul la bunul închiriat.

Este de menţionat şi faptul că în justificarea pretențiilor formulate, partea reclamantă a făcut referire și la prevederile ce se referă la răspunderea delictuală, având în vedere că notificarea privind pretinsul prejudiciu a fost expediată de către locator pârâtei la data de 9 septembrie 2021, într-o perioadă în care contractul de locațiune încheiat între părți a fost desființat, într-o perioadă în care pârâta nu mai avea acces, posesie sau control asupra bunurilor date.

Conform art. 1398 alin. (1) Cod civil, cel care acţionează faţă de altul în mod ilicit, cu vinovăţie este obligat să repare prejudiciul patrimonial, iar în cazurile prevăzute de lege, şi prejudiciul moral cauzat prin acţiune sau omisiune.

Articolul menționat conține o normă de drept comun în materia răspunderii delictuale (obligații delictuale), care consacră principiul reparării integrale a prejudiciului extracontractual.

Având în vedere norma sus enunțată, pentru angajarea răspunderii pârâtei este necesară întrunirea cumulativă a următoarelor condiții: prejudiciul, fapta ilicită, raportul cauzal între faptă și prejudiciu, vinovăția.

Instanța conchide că la materialele dosarului lipsesc probe pertinente și concludente care să ateste eventualele fapte ilicite, precum și vinovăția persoanei, în speță – a pârâtei, Societatea cu Răspundere Limitată „Magdatrans Grup”.

Deși reclamanta susține că pârâta ar fi montat și demontat neautorizat logotipul „EUROTRANSPORT.MD”, cauzând deteriorări fațadei, la materialele dosarului nu a fost prezentată nicio probă directă (proces-verbal, martori, etc ..) care să demonstreze cele invocate.

Cu privire la pretinsa deteriorare a porții secționale, instanța constată că reclamanta, de asemenea, nu a prezentat niciun act de constatare a unui incident, nu a demonstrat existența unui accident sau a unei manevre imputabile pârâtei, nu a probat că un vehicul al pârâtei ar fi cauzat deteriorarea.

Așadar, fotografiile depuse de reclamantă în susținerea pretențiilor *(f.d. 16-20, 21-26)*, pe lângă faptul că nu pot fi acceptate în calitate de probe admisibile, concludente și pertinente în condițiile art. 117, 121-122 Codul de procedură civilă, acestea nici nu confirmă în mod cert și clar săvârșirea acțiunilor care i-au fost imputate pârâtei.

În ipoteza aserţiunilor precedate, doar o faptă ilicită poate să atragă după sine răspunderea civilă delictuală.

În lipsa unor dovezi admisibile și concludente care să stabilească vinovăția pârâtei pentru cauzarea daunelor invocate, ca element al tragerii la răspundere delictuală a persoanei, nu poate fi antrenată răspunderea ultimei în acest sens.

Or, fapta ilicită invocată urmează să fie demonstrată prin probe determinate în sensul art. 117 din Codul de procedură civilă.

Mai mult decât atât, instanța constată că lucrările efectuate de SRL „ARTEPRIM & CO”, în valoare de 75 932 lei, care nu corespund devizului inițial al SRL „ALVAGO”, vizează demontarea/montarea unei frize de 44 m² și montarea unei carcase metalice cu hidroizolație, nicidecum nu demonstrează existența unor deteriorări anterioare la poarta secțională, ci indică lucrări de modernizare/reconfigurare a acesteia.

Faţă de aceste considerente, cheltuielile efectuate ulterior încetării contractului, din inițiativa exclusivă a reclamantei, nu pot fi transferate pârâtei în lipsa unei legături de cauzalitate directe și dovedite.

Ca o ultimă subliniere se impune a se sesiza că fotocopiile prezentate de partea reclamantă nu pot fi acceptate de către instanță ca valoare probantă, în condițiile în care din acestea nu rezultă în mod cert adresa exactă a porții reparate, dacă are legătură directă cu bunul închiriat de locatar, având în vedere afirmațiile ultimului privind prezentarea de către reclamantă a unor probe și pretenții false, cu referire la faptul că, în urma deplasării la adresa respectivă, poarta unei alte boxe, hangar de pe aceeași adresă a reclamantei, are aceleași denivelări ca denivelările care se observă în pozele făcute de reprezentantul reclamantei.

Prin urmare, instanța reține că încetarea contractului a avut loc fără litigiu, fără rezerve și fără constatări de deteriorări**,** ceea ce atrage consecința juridică a decăderii locatorului din dreptul de a invoca ulterior pretenții privind pretinse prejudicii, iar în lipsa unor probe certe privind întrunirea elementelor din cele enumerate pentru antrenarea răspunderii delictuale, persoana nu poate fi impusă să compenseze reclamantului prejudiciul material solicitat, considerente pentru care solicitarea privind compensarea prejudiciului material în mărime de 91 827 lei urmează a fi respinsă.

Restul argumentelor și înscrisurilor prezentate de partea reclamantă nu aduc speței elemente care să influențeze în vreun fel concluziile instanței.

Referitor la încasarea cheltuielilor de judecată privind taxa de stat și asistența juridică, din contul pârâtei, instanța conchide că aceste pretenții urmează a fi respinse conform art. 94 alin.(1) și 96 alin.(1) Codul de procedură civilă, având în vedere că acțiunea reclamantei este neîntemeiată.

Partea dispozitivă.

În conformitate cu prevederile art. art. 238-241 Codul de procedură civilă al Republicii Moldova, instanța

H O T Ă R Ă Ş T E :

Cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Rinor-Grup” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Magdatrans Grup” cu privire la repararea prejudiciului material și încasarea cheltuielilor de judecată, concretizată prin cererea din 30 mai 2023, se respinge ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea este cu drept de apel la Curtea de Apel Centru, în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii, prin intermediul instanței emitente.

Preşedintele şedinţei,

Judecătorul Sergiu Suvac