Dosar nr.2c-119/2024
2-24066093-09-2c-18062024

HOTĂRÂRE
În numele Legii

24 octombrie 2024 mun. Bălţi

Judecătoria Bălţi, (*sediul central*),
Instanţa compusă din:
Preşedinte de şedinţă, judecător Ghercavii Svetlana
Grefier Cotos-Melnițchi Tatiana

examinînd în ședință publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de ÎI „Petrov I.P.” către SRL „M-Mobile Shop” privind rezoluțiunea contractelor, încasarea datoriei, penalității și compensarea cheltuielilor de judecată,
-

c o n s t a t ă

Argumentele participanților la proces.

1. La data de 18.06.2024 ÎI „Petrov I.P.” administrator Petrov Ivan, reprezentat de avocatul Frumusachi Simion s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către SRL „M-Mobile Shop” privind rezoluțiunea contractelor, încasarea datoriei, penalității și compensarea cheltuielilor de judecată.
2. În motivarea acțiunii, partea reclamantă a invocat că, la data de 08.04.2022 între ÎI „Petrov IP” și SRL „M-Mobile Shop” a fost încheiat contractul nr.1 de locațiune a bunului imobil sub formă de încăpere nelocuibilă cu numărul cadastral *****, cu suprafața de 70,7 m.p., amplasat în mun. Bălți str.*****. La aceiași dată de 08.04.2022, aceleași părți a fost încheiat un alt contract nr.2 de locațiune a bunului imobil, încăpere nelocuibilă cu număr cadastral *****, cu suprafața de 79,9 m.p. amplasat în mun. Bălți str. *****. Potrivit Actului de predare-primire din 08.04.2022 bunurile imobile au fot transmise de către locator către locatar. La pct. 2.1. din contractele de locațiune nr.1 și nr.2 părțile au stabilit că plata pentru locațiunea imobilelor va constitui suma de 1500 euro per lună, plata va fi efectuată în lei conform cursului oficial al BNM Euro-MDL la data achitării, dar nu mai puțin de 20 lei pentru un euro și nu mai mult de 23 lei pentru un euro, nu mai târziu de data de 5 a fiecării luni. La pct. 2.6. din contractele nominalizate părțile au convenit că în cazul nerespectării

termenului de achitare lunară a plății pentru locațiune indicate în pct.2.1 – 2.2 a contractelor, locatarul va achita o penalitate în mărime de 0,5% din suma neachitată în termen pentru fiecare zi de întârziere.

3. Din considerentul că nu-și îndeplinește obligațiunile s-a format o datorie în mărime de 375365,10 lei, precum și penalitatea în mărime de 202778,61 lei. În scopul soluționării pe cale amiabilă a litigiului, la data de 07.05.2024 pârâtului i-a fost înmânată o somație cu solicitarea de a achita în termen de 7 zile a datoriei și penalității calculate.
4. La data de 21.05.2024 reprezentantul pârâtului a semnat o recipisă prin care s-a obligat să achite datoria pentru chirie totodată s-a obligat să se prezinte împreună cu avocatul său pentru examinarea și soluționarea pe cale amiabilă a Acordului de reziliere a contractelor de locațiune, necătînd la obligațiunea asumată, partea pârâtă nu s-a prezentat pînă la 01.06.2024 la întrevedere cu reclamantul. Ca urmare ultimul a înaintat cerere de chemare în judecată.
5. Reclamanta ÎI „Petrov IP" a solicitat rezilierea contractului de locațiune nr. 1 din 08.04.2022 și nr. 2 din 08.04.2022 încheiate între ÎI„Petrov IP" și SRL „M-Mobile Shop" în legătură cu neexecutarea esențială a obligațiilor contractuale; evacuarea silită a SRL „M-Mobile Shop" și a echipamentelor ce aparțin acesteia din ambele imobile; încasarea datoriei în mărime de 375365,10 lei în baza contractelor de locațiune nr. 1 și nr.2; încasarea penalității în mărime de 202778,61 lei pentru neplata în termen a plăților pentru locațiune în baza contractelor de locațiune nr. 1 și nr. 2; încasarea din contul pârâtului a cheltuielilor de judecată legate de examinarea prezentei cauze.
6. În ședința de judecată reprezentantul reclamantului avocatul Frumusachi Simion a susținut cererea de chemare în judecată după cum a fost formulată. A solicitat rezilierea contractului de locațiune nr. 1 din 08.04.2022 și nr. 2 din 08.04.2022 încheiate între ÎI„Petrov IP" și SRL „M-Mobile Shop" în legătură cu neexecutarea esențială a obligațiilor contractuale; evacuarea silită a SRL „M-Mobile Shop" și a echipamentelor ce aparțin acesteia din ambele imobile; încasarea datoriei în mărime de 375365,10 lei în baza contractelor de locațiune nr. 1 și nr.2; încasarea penalității în mărime de 202778,61 lei pentru neplata în termen a plăților pentru locațiune în baza contractelor de locațiune nr. 1 și nr. 2; încasarea din contul pârâtului a cheltuielilor de judecată legate de examinarea prezentei cauze.
7. Reclamantul ÎI „Petrov IP" administrator Petrov Ivan a susținut poziția avocatului său, a solicitat admiterea cererii de chemare în judecată.
8. Pârâta SRL „M-Mobile Shop", administrator Ceban Eugeniu a fost citat legal prin avizul de recepție semnat la 09.07.2024 (număr de intrare 16280 din 10.07.2024) pentru ședința de judecată 25.09.2024 ora 10.00. La data de 24.09.2024 Ceban Eugen a depus o cerere prin care a solicitat amânarea

ședinței de judecată. Pentru ședința de judecată din 17.10.2024 ora 14.10 reprezentantul pârâtului în mod repetat a solicitat amânarea ședinței de judecată, invocând anumite circumstanțe care nu au fost probate, în legătură cu ce instanța de judecată a respins cererea de amânare.

9. Potrivit art.205 alin.(1), (4) CPC, *(1) Participanţii la proces sînt obligaţi să comunice din timp instanţei judecătoreşti motivul imposibilităţii de a se prezenta în şedinţă de judecată şi să prezinte probele care dovedesc motivul. (4) Dacă instanţei judecătoreşti nu i s-a comunicat motivul neprezentării în şedinţă de judecată a participantului la proces citat legal sau dacă instanţa consideră neîntemeiat motivul neprezentării, cauza se examinează în absenţa acestuia*.
10. În conformitate cu prevederile art.206 alin.(1), (3) CPC, *(1) Părţile au dreptul să solicite instanţei judecătoreşti examinarea cauzei în lipsa lor şi remiterea copiei de pe hotărîre. Dacă partea solicită să-şi dovedească pretenţiile sau obiecţiile prin ascultarea celeilalte părţi, instanţa cere să se prezinte personal în faţa judecăţii. (3) Dacă pîrîtul, înştiinţat legal despre locul, data şi ora şedinţei de judecată, nu s-a prezentat în judecată şi nu a comunicat instanţei motivul neprezentării sau dacă motivele sînt considerate de instanţă ca fiind neîntemeiate, sau dacă pîrîtul nu a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa, instanţa o examinează în lipsa acestuia.*
11. Avînd în vedere normele enunţate mai sus, raportate la situaţia de fapt, ţinînd cont de faptul că instanța a întreprins măsuri de citare a tuturor participanților la proces pentru desfășurarea normală a procesului, instanţa de judecată a dispus examinarea cauzei în lipsa pârâtei, în baza materialelor anexate la dosar.

Aprecierea instanței de fond:

12. Ascultând explicaţiile participanților prezenți la proces, examinând probatoriul cauzei administrat pentru dovedirea celor invocate şi raportându-l, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează speţa, instanţa de judecată consideră că acțiunea urmează a fi admisă, din următoarele considerente.
13. În conformitate cu art. 5 alin.(1) CPC *(1) Orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.*
14. În conformitate cu art. 7 alin.(1) CPC *Instanţa judecătorească intentează procesul civil la cererea persoanei care revendică apărarea unui drept al său încălcat sau contestat, libertăţii ori a unui interes legitim.*
15. În temeiul art.776 Cod civil, *Obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii*.

16. Potrivit art. 775 alin.(1) Cod civil, *(1) Debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.*
17. Conform art. 858 alin.(1), (2) Cod civil, *1)Temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. (2) Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.*
18. Articolul 1251 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.* În completarea acestei prevederi vine și art. 1252 din codul civil care prevede că, *contractul de locaţiune a unui bun imobil trebuie să fie întocmit în scris.*
19. Potrivit art. 1262 alin.(1) Cod civil, *1) Plata chiriei poate fi efectuată integral la expirarea termenului locaţiunii. Dacă plata chiriei este stabilită pentru anumite perioade, ea trebuie efectuată la expirarea lor.*
20. Din materialele cauzei se atestă că la data de 08.04.2022 între ÎI„Petrov I.P.” în calitate de sublocator și SRL „M-Mobile Shop” în calitate de sublocatar au fost încheiate Contractul de subînchiriere a spațiului nerezidențial nr. 1 pentru bunul imobil cu numărul cadastral *****, cu suprafața totală de 172,4 m.p. situat în mun. Bălți str. *****, cu suprafața sublocată de 70,7 m.p. și nr. 2 pentru bunul imobil cu numărul cadastral *****, cu suprafața totală de 172,4 m.p. situat în mun. Bălți str. *****, cu suprafața sublocată de 79,9 m.p. (f.d.9-15, 17-22)
21. Prin Actele de predare - primire din 08.04.2022, spațiile nelocative cu suprafața de 70,7 m.p. și 79,9 m.p, parte din imobilul cu numărul cadastral ***** din mun. Bălți str. ***** au fost transmise în locațiune sublocatarului SRL „M-Mobile Shop”. (f.d.16,24)
22. Potrivit pct.2.1 din Contractul nr.1 și din Contractul 2, *Cuantumul chiriei pentru utilizarea şi deţinerea temporară a spaţiului va fi stabilită în sumă de 1500,00 euro pe lună. Plata se va efectua în lei moldoveneşti la cursul oficial de schimb din ziua plăţii, dar valoarea unui euro nu trebuie să fie mai mică de 20 lei pentru 1 euro şi nici mai mare de 23 lei pentru 1 euro.*
23. Totodată părțile Contractelor vizate, la pct. 2.6 au prevăzut că, *pentru încălcarea termenului de plată a chiriei lunare sau a altor părţi prevăzute în prezentul contract, fără notificarea sublocatorului în scris sau oral, sublocatarul va achita o taxă în cuantum de 0,5% din suma neachitată pentru fiecare zi de întîrziere.*
24. La pct. 3.4.4. părțile au convenit asupra dreptului sublocatorului de a rezilia Contractul în caz de întîrziere a plății mai mult de două ori pe an din vina

sublocatarului, fără motive temeinice sau forță majoră din partea sublocatarului.

25. Capitolul 4 din Contractele nr.1 și nr.2 descrie condițiile de reziliere a contractului și anume la pct. 4.2 prevede că, prezentul contract poate fi reziliat înainte de expirarea termenului său în următoarele cazuri: *prin decizia unei instanțe judecătorești competente; prin acordul reciproc al părților; la inițiativa sublocatarului, cu o notificare prealabilă a sublocatorului, cu 90 de zile calendaristice înainte de rezilierea preconizată*.
26. Fiind înregistrată o datorie considerabilă la plata locațiunii, la data de 03.05.2024 ÎI„Petrov I.P.” a expediat în adresa SRL „M-Mobile Shop” o somație, care a fost recepționată de administratorul Ceban Eugeniu la data de 07.05.2024. În somație s-a indicat asupra perioadei anului 2023 și 2024 în care au fost înregistrate datorii la plata locațiunii, iar suma datorată precum și penalitatea pentru ambele contracte constituie 562 513,71 lei. (f.d.26-27)
27. La data de 21.05.2024 administratorul SRL „M-Mobile Shop” Ceban Eugeniu a semnat o recipisă în prezența lui Petrov Denis și Petrov Andrei, prin care s-a obligat să achite datoria pentru chirie conform contractelor nr. 1 și nr.2 până la data de 01.06.2024, totodată s-a obligat să se prezinte împreună cu avocatul său pentru a semna Acordul de reziliere a contractelor de chirie pînă la 01.06.2024. Ceban Eugeniu în recipisă a indicat că a fost informat verbal despre consecințele neexecutării condițiilor din recipisă. (f.d.28)
28. Ulterior, reclamantul a mai expediat în adresa pârâtului încă două notificări nr. 10 din 01.06.2024 și nr.11 din 15.06.2024, cu solicitarea de a fi achitată datoria conform contractelor de sublocațiune și cu calcularea penalităților pentru perioada în care pârâtul se află în întîrziere.
29. Astfel, nefiind realizate solicitările reclamantei ÎI„Petrov I.P.” înaintate pârâtei SRL „M-Mobile Shop”, la data de 18.06.2024 ÎI „Petrov I.P.” s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva SRL „M-Mobile Shop” privind rezoluțiunea contractelor, încasarea datoriei, penalității și compensarea cheltuielilor de judecată.
30. Cu referire la pretenția reclamantei de reziliere a contractelor de sublocațiune din 08.04.2022 instanța de judecată reține prevederile expuse supra din contractele nr. 1 și nr. 2 precum și prevederile art. 1271 alin.(1) Cod civil potrivit căruia, *în caz de neplată a chiriei cuvenite în temeiul locaţiunii, locatorul îl poate urmări pe sublocatar pînă la concurenţa chiriei pe care acesta din urmă o datorează locatarului. Sublocatarul nu poate opune plăţile făcute cu anticipaţie.*
31. Iar în conformitate cu art. 1282 alin. (1) lit. c) Cod civil, *Locatorul este în drept să ceară rezoluţiunea locaţiunii dacă locatarul: c) nu plăteşte chiria pe*

parcursul a 3 luni după expirarea termenului de plată dacă în contract nu este prevăzut altfel;

32. Având în vedere prevederile legale relevante speței, clauzele contractuale dar și faptul că partea pârâtă a recunoscut contrasemnătură că se află în întârziere cu plata pentru contractele de locațiune și indirect a indicat asupra acceptului său de a rezilia contractele de locațiune, instanța consideră că această pretenție urmează a fi admisă, având premizele unei cerințe legale și întemeiate.
33. Cu referire la evacuarea pîrîtului din imobilul închiriat, instanța menționează că odată ce contractele de sublocațiune nr. 1 și nr. 2 din 08.04.2022 încheiate între ÎI„Petrov I.P.” și SRL „M-Mobile Shop” urmează a fi reziliate, respectiv, părțile sunt aduse la poziția de până la încheierea contractului de sublocațiune și prin urmare, se impune evacuarea.
34. Totodată, la acest aspect este important de menționat că în contractele nr. 1 și nr. 2 părțile au convenit asupra procedurii de restituire a spațiului închiriat și a bunurilor către sublocatar, astfel la pct. 6.1. în cazul expirării sau rezilierii prezentului contract, sublocatarul va fi obligat să predea spațiul închiriat sublocatorului conform actului de primire –predare în termen de 15 zile de la momentul expirării contractului. La pct. 6.2. părțile au convenit că sublocatarul va fi obligat să elibereze spațiul închiriat și să îl pregătească pentru predarea către sublocator.
35. Deci, instanța reține faptul că părțile contractului de sublocațiune au stabilit desinestătător modalitatea prin care urmează să aibă loc evacuarea din bunul închiriat după rezilierea contractului, astfel că această cerință este una legală, întemeiată și urmează a fi admisă.
36. Potrivit art. 947 alin.(1) Cod civil (*1) Clauza penală este o prevedere contractuală prin care părţile evaluează anticipat prejudiciul, stipulînd că debitorul, în cazul neexecutării obligaţiei, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun (penalitate). (2) Prin clauză penală se poate garanta numai o creanţă valabilă. (3) Penalitatea poate fi stipulată în mărime fixă sau sub forma unei cote din valoarea obligaţiei garantate prin clauza penală sau a părţii neexecutate, inclusiv sub forma unei dobînzi de întîrziere.*
37. Articolul 949 alin. (1) Cod civil prevede că, *Dacă penalitatea este stipulată pentru cazul în care debitorul nu execută obligaţia, creditorul poate cere atît executarea obligaţiei, cît şi plata penalităţii.*
38. Potrivit pct. 2.2. *Cuantumul chiriei va fi achitată de către sublocatar nu mai târziu de ziua a 5-a a fiecărei luni, prin transfer fără numerar în contul bancar sau în numerar la casieria sublocatorului. 2.6. Pentru încălcarea termenului de plată a chiriei lunare sau a altor părți prevăzute de prezentul contract fără notificarea sublocatorului în scris sau oral, sublocatarul va achita o taxă în cuantum de 0,5% din suma neachitată pentru fiecare zi de întârziere.*

39. Pentru anul 2023, SRL „M-Mobile Shop” a acumulat următoarele datorii pentru perioada ianuarie - martie în sumă de 46 311,46 lei; pentru perioada aprilie – iunie în sumă de 47 500,00 lei; pentru august – octombrie în sumă de 48 000,00 lei. Cu titlu de penalitate pentru perioada dată a fost calculată suma de 206 141,11 lei. Pentru anul 2024 SRL „M-Mobile Shop” a acumulat următoarele datorii la contractul de locațiune pentru perioada ianuarie – martie în sumă de 47 250,00 lei și a penalității în mărime de 28 920,00 lei, pentru perioada aprilie – mai 2024 a fost înregistrată datoria și penalitate în mărime de 120 000,00 lei.
40. Astfel reclamanta ÎI „Petrov I.P.” pretinde că la data înaintării cererii de chemare în judecată SRL „M-Mobile Shop” îi datorează plata pentru locațiune în baza contractelor nr.1 și nr.2 în mărime de 375 365,10 lei și penalitatea în mărime de 202 778,61 lei.
41. Instanța punctează că, prin recipisa din 21.05.2024 reprezentantul pârâtului SRL „M-Mobile Shop” Ceban Eugeniu a recunoscut atât suma datoriei cât și cea a penalității, o altă poziție vizavi de cea expusă în recipisă, partea pârâtă nu a invocat, deși a avut posibilitatea de a prezenta o referință sau chiar o cerere reconvențională însă ultimul nu a realizat acest drept, fapt ce denotă acordul său vizavi de pretențiile reclamantei în ce privește suma datoriei de 375365,10 lei și a penalității de 202778,61 lei.
42. Având în vedere cele menționate instanța va admite pretenția reclamntei de încasare de la SRL „M-Mobile Shop” IDNO 1018602009685, în beneficiul ÎI „Petrov I.P.” IDNO 10026020010336, a datoriei la plata pentru locațiune în mărime de 375 365,10 lei și a penalității în sumă de 202 778, 61 lei.
43. În temeiul art.121 CPC, *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*.
44. În conformitate cu prevederile art.130 alin.(1) CPC, *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.*
45. Avînd în susţinere dispoziţiile legale nominalizate mai sus, analizînd toate probele în ansamblu, din punct de vedere al veridicităţii şi pertinenţei acestora, instanța de judecată ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată înaintată de ÎI „Petrov I.P.” către SRL „M-Mobile Shop” privind rezoluțiunea contractelor, încasarea datoriei, penalității și compensarea cheltuielilor de judecată, urmează a fi admisă.

Taxe și cheltuieli:

46. Potrivit art. 82 CPC, c*heltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei*.
47. Conform art. 94 alin.(1) CPC, *instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată.*
48. Prin ordinul de plată nr. 1109 din 25.06.2024 partea reclamantă la depunerea acțiunii în instanța de judecată a achitat taxa de stat în mărime de 17 444,26 lei.
49. Prin urmare, raportând normele vizate la caz, reieșind din soluția adoptată asupra fondului cauzei, instanța de judecată consideră necesar de a încasa din contul pîrîtului taxa de stat proporțional în sumă de 17 444,26 lei,
50. În conformitate cu art. art. 238-241 Cod de procedură civilă al R.Moldova, instanţa de judecată, -

h o t ă r ă ş t e:

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de ÎI ,,Petrov I.P.” către SRL ,,M-Mobile Shop” privind rezoluțiunea contractelor, încasarea datoriei, penalității și compensarea cheltuielilor de judecată.

Se rezoluționează contractul de locațiune nr.1 și contractul de locațiune nr. 2 din 08.04.2022, încheiate între ÎI ,,Peterov I.P.” și SRL ,,M-Mobile Shop”.

Se evacuiază silit SRL ,,M-Mobile Shop” cu toate bunurtile ce-i aparțin din imobilul nr. cadastreal *****, cu suprafața de 70,7 m.p. sub formă de oficiu și din imobilul nr. cadastral *****, cu suprafața de 79,9 m.p. sub formă de depozit, - amplasate în mun.Bălți str.Ștefan cel Mare 60 A.

Se încasează de la SRL ,,M-Mobile Shop” IDNO 1018602009685, în beneficiul ÎI ,,Petrov I.P.” IDNO 10026020010336, datoria la plata pentru locațiune în mărime de 375 365, 10 (trei sute șaptezeci și cinci mii trei sute șaizeci și cinci, 10) lei și penalitate în sumă de 202 778, 61 (două sute două mii șapte sute șaptezeci și opt, 61) lei.

Se încasează de la SRL ,,M-Mobile Shop” în beneficiul ÎI ,,Petrov I.P.” cu titlu de cheltuieli de judecată suma de 17 644, 26 (șaptesprezece mii șase sute patruzeci și patru, 26) lei.

Hotărîrea este cu drept de apel în Curtea de Apel Bălţi în termen de 30 zile, de la pronunțarea dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Bălţi, sediul central.

Preşedintele şedinţei,
judecător Ghercavii Svetlana