Dosarul nr. 2-22161195-12-2-18062024 (2-8181/24)

H O T Ă R Î R E

în numele Legii

09 aprilie 2026 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (*sediul centru)*
Instanţa compusă din:
preşedintele şedinţei, judecătorul Brăgaru Alina
grefier Mamaliga Vitalina
cu participarea reprezentantului reclamantei, avocatul Cotruța Sergiu,

a examinat în şedinţa de judecată publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de S.R.L.”M-Paradis Plus” împotriva lui Morari Sergiu, intervenienți accesorii Balica Denis și Hemei Grigore cu privire la încasarea datoriei rezultate din contractul de locațiune din 01.01.2019, penalității contractuale și cheltuielilor de judecată şi,

a c o n s t a t a t :

I. Argumentele participanților la proces

1. La data de 03 noiembrie 2022, S.R.L.”M-Paradis Plus” a înaintat în instanță de judecată cererea de chemare în judecată împotriva lui Morari Sergiu prin care a solicitat încasarea datoriei rezultate din contractul de locațiune din 01.01.2019 în mărime de 21 000,00 lei, penalității contractuale în mărime de 82 725,00 lei și cheltuielilor de judecată.
2. Cererea de chemare în judecată a fost repartizată prin intermediul Programului Integrat de Gestionare a Dosarelor, judecătorului Valah Ciprian, la data de 04.11.2022.
3. Prin Încheierea din 08 noiembrie 2022, judecătorul Judecătoriei Chișinău, (sediul Centru), Valah Ciprian a acceptat în procedura cererilor cu valoare redusă cererea de chemare în judecată depusă de S.R.L.”M-Paradis Plus” împotriva lui Morari Sergiu, privind încasarea datoriei rezultate din contractul de locațiune din 01.01.2019, penalității contractuale și cheltuielilor de judecată.
4. La data de 03 ianuarie 2023, Morari Sergiu a recepționat copia acțiunii și încheierea din 08.11.2022, fapt confirmat prin avizul de recepție.
5. La data de 09 ianuarie 2023, avocatul Doroftei Roman în calitate de reprezentant al pârâtului, Morari Sergiu a depus referință, prin care a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată, ca neîntemeiată. La aceeași dată, reprezentantul reclamantului a depus cerere prin care a solicitat examinarea cauzei civile în procedură generală.
6. Prin Încheierea Judecătoriei Chișinău, (sediul Centru) din 12 aprilie 2023, s-a respins cererea avocatului, Doroftei Roman în interesele pârâtului privind examinarea litigiului cu participarea părților în dezbateri publice.
7. Prin Hotărârea Judecătoriei Chișinău, (sediul Centru) din 12 aprilie 2023 s-a dispus

admiterea parțială a acțiunii înaintate de S.R.L. ”M-Paradis Plus” împotriva lui Morari Sergiu privind încasarea datoriei, încasarea din contul pârâtului în beneficiul reclamantului a datoriei rezultate din contractul de locațiune în mărime de 21 000,00 lei și cheltuielile de judecată formate din taxa de stat în mărime de 630,00 lei.

8. La data de 10 mai 2023, reprezentantul pârâtului, avocatul Doroftei Roman a contestat Hotărârea Judecătoriei Chișinău, (sediul Centru) din 12 aprilie 2023.
9. La data de 10 aprilie 2024, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău a emis Decizia nr. 2a-488/24 prin care a decis admiterea cererii de apel depusă de avocatul Doroftei Roman în interesele lui Morari Sergiu și a casat integral hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 12 aprilie 2023 și încheierea din 12 aprilie 2023, emisă în cauzat civilă la cererea de chemare în judecată depusă de S.R.L. ”M-Paradis Plus” împotriva lui Morari Sergiu privind încasarea datoriei, cu remiterea cauzei pentru rejudecare în Judecătoria Chișinău, sediul Centru, în alt complet de judecată.
10. La data de 18 iunie 2024 cauza civilă a fost repartizată automat – aleatoriu prin intermediul Programului Integrat de Gestionare a Dosarelor, judecătorului Judecătoriei Chișinău, (sediul Centru), Brăgaru Alina.
11. Prin Încheierea din 21 iunie 2024 s-a primit spre examinare cererea de chemare în depusă de S.R.L. ”M-Paradis Plus” împotriva lui Morari Sergiu cu privire la încasarea datoriei, penalității și cheltuielilor de judecată și s-a stabilit ședință de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare pentru data de 07 noiembrie 2024, ora 10:30.
12. Prin Încheierea protocolară din 09 octombrie 2025, instanța de judecată a admis cererea reprezentantului reclamantului, avocatul Cotruța Sergiu, privind atragerea în proces în calitate de intervenienți accesorii a lui Balica Denis și Himei Grigore. Instanța de judecată a dispus atragerea în proces în calitate de intervenienți accesorii în prezenta cauză civile, a lui Balica Denis și Himei Grigore.
13. În motivarea cererii de chemare în judecată în judecată reprezentantul reclamantului, avocatul Cotruța Sergiu a menționat că S.R.L. ”M-Paradis Plus” calitate de locator a încheiat cu pârâtul locatar Contractul de locațiune din 01.01.2019, având ca obiect transmiterea cu titlu oneros în posesie și folosință încăperea cu suprafața de *****din imobilul situat în*****, în vederea utilizării în scop comercial (servicii de tatuaj).
14. Pârâtul, Morari Sergiu a recepționat încăperea în locațiune la 10.01.2019, fapt confirmat prin Actul de predare-primire.
15. Reprezentantul reclamantului, avocatul Cotruța Sergiu a menționat că potrivit pct.2 subpct.1 din Contract, părțile au negociat aflarea în locațiune a bunului vizat pentru perioada 01.01.2019 până la 01.01.2022.
16. Reprezentantul a învederat că potrivit pct.3 subpct.1 din Contract, plata chiriei a fost stabilită în mărime de 3000 lei, lunar, iar potrivit subpct.2, plata pentru locația spațiului comercial va avea loc în avans, lunar, până la data de 10 a lunii curente.
17. Avocatul, Cotruța Sergiu consideră că pârâtul contrar prevederilor contractuale nu a achitat până în prezent suma de 3000 lei, echivalentă plății chiriei pentru lunile noiembrie 2019,

decembrie 2019 și ianuarie 2020-mai 2020, respectiv suma totală a datoriei la chirie constituie 21 000 lei, pentru lunile noiembrie 2019-mai 2020.

18. În cerere a mai indicat reprezentantul reclamantului, avocatul Cotruța Sergiu că potrivit pct.3 subpct.4 din Contract, în cazul neachitării chiriei în termen pârâtul va achita pentru fiecare zi de întârziere penalitate de întârziere la executare de 0,5% din mărimea prestației neexecutate.
19. Totodată menționează reprezentantul reclamantului că penalitatea pentru suma restantă a plății chiriei până la 25.10.2022, constituie 103 725 lei.
20. În cerere a reprezentantul reclamantului, avocatul Cotruța Sergiu a reiterat că reclamanta la 20.05.2020, a recepționat de la pârât notificarea de rezoluțiune a Contractului de locațiune din 01.01.2019, emisă de avocatul Doroftei Roman în interesele pârâtului.
21. S.R.L. ”M-Paradis Plus” a menționat că la 06.06.2020, a emis un răspuns la notificarea pârâtului de rezoluțiune a Contractului, în care și-a exprimat dezacordul cu rezoluțiunea pârâtului și l-a somat despre necesitatea executării obligației scadente de achitare a plății locațiunii în sumă de 21 000,00 lei, pentru perioada noiembrie 2019 - mai 2020, însă fără rezultat, respectiv reclamantul s-a adresat în judecată cu prezenta acțiune.
22. În scopul respectării procedurii prealabile a expediat în adresa pârâtului somația din data de 06.06.2020.
23. Reprezentantul reclamantului a învederat că potrivit legislației locațiunea încetează la expirarea termenului locațiunii, în cazul pieirii bunului închiriat și în alte cazuri prevăzute de lege sau de contract (art.1279 lit. a), b) Cod civil).
24. Nici una din situațiile enumerate supra nu sunt incidente în speță. Or, termenul Contractului urma să expire la 01.01.2022, bunul există și este utilizabil, iar Contractul din 01.01.2019, prevede rezoluțiunea anticipată doar în cazul neonorării obligației de plată de locatar (pârât), folosirea necorespunzătoare a bunului sau înrăutățirea intenționată a stării bunului închiriat.
25. Instituția rezoluțiunii anticipate pentru neexecutare prevăzută de legislație (art.915-919 Cod civil) nu poate fi invocată de pârât ca temei de încetare a Contractului, deoarece nu există circumstanțe de fapt ce ar constata o neexecutare din partea reclamantului, respectiv reclamantul și-a executat obligațiile contractuale, spațiul comercial fiind oferit spre exploatare pârâtului și nu a creat niciodată impedimente în folosința bunului.
26. Nu sunt incidente la caz nici prevederile din legislație când locatarul (pârâtul) este în drept să ceară rezoluțiunea locațiunii dacă: și-a pierdut capacitatea de muncă și nu poate folosi bunul închiriat; este privat de libertate și nu-și poate executa obligațiile contractuale (art.1283 Cod civil).
27. Cererea de rezoluțiune anticipată emisă de pârât nu este întemeiată, mai mult, aplicând analogia legii referitor la art.1281 alin.(1) Cod civil, rezoluțiunea locațiunii urma a se produce după expirarea termenului de 3 luni de preaviz, adică la 20.08.2020, ținând cont că notificarea de rezoluțiune a fost recepționată la 20.05.2020.
28. Instituția perioadei de preaviz privind rezoluțiunea contractelor de locațiune a fost

prevăzută de legiuitor pentru a permite locatorului (reclamantului) să-și planifice activitatea economică, să asigure posibilitatea reprogramării veniturilor și cheltuielilor până la identificarea unui nou locatar. Locatarul (pârâtul) nu are dreptul în mod neîntemeiat să rezoluționeze contractual, deoarece locatorul (reclamantul) are o speranță legitimă de a încasa mijloace financiare din raportul contractual până la expirarea termenului contractului de locațiune.

29. S.R.L. ”M-Paradis Plus” a menționat că acțiunea de rezoluțiune anticipată operată de pârât este neîntemeiată și alegațiile că nu a posedat bunul nu sunt probate, ceea ce demonstrează reaua-credință a pârâtului de a se sustrage de la executarea obligației de plată a chiriei.
30. S.R.L. ”M-Paradis Plus” de bună-credință a hotărât să soluționeze amiabil litigiul și să solicite locațiunea pentru perioada până în luna mai 2020, inclusiv, deși avea dreptul să solicite pentru perioada până la 20.08.2020, respectiv în această ordine de idei, la 01.06.2020, reclamantul a acceptat încetarea Contractului de locațiune.
31. Reclamantul a reiterat că este în drept să încaseze de la pârât plata chiriei în baza Contractului de locațiune din 01.01.2019, inclusiv în temeiul legislației și reiterează că și-a executat obligația de predare a bunului în locațiune prin semnarea Actului de predare-primire, iar obligația corelativă a pârâtului de plată a chiriei urma realizată lunar în avans până la data de 10 a lunii, obligație neexecutată de pârât începând cu data scadentă de 10.11.2019, sumele anterioare fiind achitate prin transfer.
32. Reclamantul a indicat că a emis facturi fiscale pe care pârâtul a amânat să le semneze din motivul necesității deplasării la contabilitate, iar la final așa și nu le-a semnat. Facturile fiscale în cadrul raporturilor de locațiune sunt acte ce demonstrează plata impozitelor la bugetul de stat de reclamant, dar nu beneficierea de locațiune.
33. Reclamantul a învederat despre contractul de locațiune că este cu executare succesivă și se prezumă că odată recepționat spațiul în locațiune de locatar prin act de predare- primire și executate plăți lunare a chiriei, încetarea beneficierii de plata locațiunii poate fi doar în cazul încetării contractului (la scadența termenului sau prin rezoluțiune anticipată) și predării-primirii spațiului din locațiune către locator (reclamant).
34. În acest context reclamantul a precizat că nu există nici un act de predare-primire din locațiune și nici o solicitare din partea pârâtului de a transmite bunul din posesia și folosința sa către reclamant. Astfel, până la momentul rezoluțiunii Contractului, reclamantul nu a dispus de bunul locațiunii ce s-a aflat în posesia și folosința pârâtului, din care motive urmează a încasa plata locațiunii pentru perioada dată, iar absența semnăturii pârâtului pe facturi nu constituie o dovadă a nebeneficiarii pârâtului de obiectul locațiunii (încăperea respectivă).
35. Reclamantul a menționat că potrivit calculului descifrat al penalității pentru perioada 11.11.2019-08.04.2022, penalitatea constituie la caz 82.725 lei, care se aplică în temeiul Codului civil modernizat pentru că s-a produs după intrarea în vigoare a legii de modernizare. Or, legea nouă modifică legea veche și prevede altfel sub aspectul termenului de calcul și invocarea alternativă: fie penalitatea contractuală, fie dobânda de întârziere

legală.

36. În drept reclamantul și-a întemeiat cererea de chemare în judecată în baza prevederilor art. 313, 776, 874, 858, 901, 906, 917, 921, 942, 1251, 1282, 1284 din Codul civil și art. 82, 94, 96, 166 – 167 din Codul de procedură civilă al R.M.
37. Prin referința depusă de reprezentantul pârâtului, Morari Sergiu avocatul Doroftei Roman a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată depusă de S.R.L. ”M-Paradis Plus”, ca neîntemeiată.
38. În ședință de judecată, reprezentantul reclamantului S.R.L. ”M-Paradis Plus”, avocatul Cotruța Sergiu a susținut cererea de chemare în judecată și a solicitat admiterea integrală a acesteia.
39. În ședință de judecată pârâtul, Morari Sergiu și reprezentantul acestuia, avocatul Doroftei Roman fiind înștiințați legal nu s-au prezentat, astfel instanța de judecată în temeiul art. 206 alin. (3) din Codul de procedură civilă a dispus examinarea cauzei civile în lipsă.
40. Intervenienții accesorii, Balica Denis și Himei Grigore, deși au fost înștiințați legal, în conformitate cu art. 108 alin. (1) Cod de procedură civilă, prin intermediul citării publice(f.d.157), în ședință de judecată nu s-au prezentat, astfel instanța de judecată a dispus examinarea cauzei civilă în lipsa acestora.

II. Aprecierea instanței de judecată.

41. Audiind explicațiile părților, studiind materialele cauzei, analizând temeiurile invocate, bazându-se pe cercetarea completă și nepărtinitoare a tuturor probelor propuse spre administrare în cadrul cercetării judiciare, instanța de judecată relevă următoarele.
42. În conformitate cu art. 118 alin.(1), (3) din Codul de procedură civilă al RM, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii sânt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.
43. Conform art. 121 din Codul de procedură civilă al RM, 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 art. 122 prevede că, circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.
44. Potrivit art. 130 alin.(1) Cod de procedură civilă al RM, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

45. În conformitate cu art. 239 Cod de Procedură Civilă al RM hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată.
46. Hotărârea întemeiată se bazează pe dovezile ce corespund cu cerințele despre pertinența lor, adică care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.
47. În conformitate cu art. 240 alin. (1),(3) Cod de Procedură Civilă al RM, 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 cauzei şi admisibilitatea acţiunii. Instanţa judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.
48. În ședință de judecată s-a stabilit că la data de 01 ianuarie 2019, S.C. "M-Paradis Plus" S.R.L. în calitate de locator a încheiat cu Hemei Grigore, Balica Denis și Morari Sergiu în calitate de locatar, au încheiat contractul de locațiune a încăperilor. Obiectul contractul constituie faptul că locatorul transmite, iar locatarul primește în posesie și folosință temporară următoarele încăperi: o parte din încăperile cu suprafața totală de 36 m.p., situate în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare, 132 cu utilizarea holului și blocului sanitar comun. Obiectul închiriat va fi utilizat de către locatar în scop de efectuarea a tatuajului în baza patentei.
49. Potrivit pct. 2.1 al Contractului de locațiune a încăperilor din 01.01.2019, termenul locațiunii a fost stabilit din momentul semnării prezentului contract până la 01 ianuarie 2022.
50. La pct. 3.1. - 3.4, ale contractului părțile au stabilit că plata chiriei începe la 01 ianuarie 2019. Mărimea plății chiriei conform prezentului Contract este stabilită în mărime de 3 000,00 lei lunar. Plata chirie se efectuează în lei moldovenești. Plata chiriei se efectuează în avans lunar cel târziu la data de 10 a lunii curente. Suma plății chiriei poate fi modificată doar prin semnarea unui acord adițional la prezentul Contract. În cazul neachitării la timp a plății chiriei, locatarul achită penalitate în mărime de 0,5 % din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere.
51. La data de 10 ianuarie 2019, S.C. "M-Paradis Plus" S.R.L. în calitate de locator a încheiat cu Hemei Grigore, Balica Denis și Morari Sergiu în calitate de locatar au semnat actul prin care au confirmat faptul că locatorul a transmis, iar locatarul a primit în posesie și folosință temporară o parte din încăperile cu suprafața totală de 39 m.p., situate în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare, 132. Părțile au apreciat starea încăperilor ca una bună pentru utilizarea acestora conform destinației specificate în Contractul de locațiune a încăperilor.
52. La data de 15 decembrie 2019, Balica Denis a solicitat de la S.R.L. "M-Parasis Plus" rezilierea contractului de locațiune din 01.01.2019 începând cu data de 01.12.2019. Rezilierea contractului a fost acceptată de S.R.L. "M-Parasis Plus", indicând că nu are careva pretenții față de Balica Denis.
53. Potrivit facturilor fiscale seria MA nr. 2300185 din 10.01.2020, MA nr. 2300185 din 10.01.2020, MA nr. 2300189 din 29.02.2020, MA nr. 2300188 din 31.01.2020, MA nr.

2300193 din 31.03.2020, MA nr. 23000193 din 30.04.2020, MA nr. 2300194 din 31.05.2020, Morari Serghei urma să achite în beneficiul S.R.L. “M-Paradis Plus” chiria pentru închirierea încăperii pentru luna noiembrie 2019 - mai 2020, în mărime de 21 000,00 lei.

54. La data de 19 mai 2020, Morari Serghei, prin intermediul avocatului Doroftei Roman, a expediat în adresa S.R.L. “M-IUNIX PLUS” o notificare privind rezoluțiunea contractului de locațiune din 01.01.2019, încheiat între S.R.L. “M-IUNIX PLUS” și Morari Serghei. La fel a reiterat că nu își mai poate utiliza bunul din cauza că nu mai posedă patent pentru activitate.
55. La data de 06.06.2020 S.R.L. “M-Parasis Plus” a emis răspunsul la notificarea privind rezoluțiunea contractului prin care și-a manifestat dezacordul cu privire la rezoluțiunea contractului de locațiune, deoarece Morari Serghei în calitate de locatar, în temeiul art. 1281 alin. (1) și (2) Cod civil, avea obligația să informeze locatorul în privința intenției de rezoluțiune a contractului preventiv. Răspunsul a fost recepționat de Morari Serghei la data de 16 iunie 2020.
56. La aceeași dată S.R.L. “M-Parasis Plus” a întocmit o somație adresată lui Morari Serghei, prin care a solicitat achitarea chiriei rezultate din contractul de locațiune din 01.01.2019, pentru lunile decembrie 2019 - mai 2020, în mărime de 18 000,00 lei. Somația a fost recepționată de Morari Serghei la data de 16 iunie 2020.
57. Potrivit actului de verificare a decontărilor reciproce, la data de 22 octombrie 2020, Morari Serghei înregistra o datorie față de S.R.L. “M-Parasis Plus” , în mărime de 21 000,00 lei.
58. Din certificatul nr. 255 din 28.10.2020 emis de B.C. “EXIMBANK” S.A. se atestă că în contul curent 2251617836MD, a S.R.L. “M-Parasis Plus”, pe parcursul anului 2019 au fost depuse mijloace bănești pentru servicii de arendă, fiind prezentat la bancă ca document confirmativ contractul din 01 ianuarie 2019, la data de 11 februarie 2019 suma de 6 000,00 lei, la data de 22 martie 2019 suma de 3 000,00 lei, la data de 12 aprilie 2019 suma de 3 000,00 lei, la data de 24 mai 2019 suma de 2 000,00 lei, 27 mai 2019 suma de 1 000,00 lei, la data de 17 iulie 2019 suma de 3 000,00 lei, la data de 21 august 2019 suma de 3 000,00 lei, la data de 23 septembrie 2019 suma de 3 000,00 lei, la data de 18 octombrie 2019 suma de 3 000,00 lei.
59. La materialele cauzei reclamanta a anexat calculul penalității, potrivit căruia, pentru neexecutarea obligațiilor de plată a chiriei a fost calculată penalitatea pentru perioada 11 noiembrie 2019 - 08 aprilie 2022 în sumă de 82 725,00 lei.
60. Reieșind din art. 776 Cod Civil, conform căruia obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii iar conform art. 992 alin. (1) Cod Civil Contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.
61. Reieșind din art. 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 folosință şi posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.

62. Instanța de judecată remarcă că în temeiul contractului de locațiune din 01 ianuarie 2019, între S.C. "M-Paradis Plus" S.R.L. în calitate de locator a încheiat cu Hemei Grigore, Balica Denis și Morari Sergiu în calitate de locatar, a fost încheiat contractul de locațiune a încăperilor. Astfel între S.C. "M-Paradis Plus" S.R.L. și Morari Serghei, Hemei Grigore, Bakica Denis s-a instituit raporturi juridice obligaționale, deoarece locatorul S.C. "M-Paradis Plus" S.R.L. a transmis în locațiune o parte din încăperile cu suprafața totală de 36 m.p., situate în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare, 132 cu utilizarea holului și blocului sanitar comun, iar Balica Denis, Hemei Grigore și Morari Serghei s-au obligat să achite plata chiriei în mărime de 3 000.00 lei lunar.
63. Instanța de judecată respinge ca neîntemeiat argumentul pârâtei conform căruia, pe baza facturilor fiscale, s-ar fi constituit raportul juridic obligațional. În realitate, acest raport nu este dovedit prin facturi, având în vedere că acestea nu sunt semnate de către pârât. Totuși, instanța subliniază că raportul juridic obligațional între S.C. "M-Paradis Plus" S.R.L. și Morari Serghei a luat naștere în baza unui contract de locațiune, iar facturile fiscale emise au avut scopul de a documenta îndeplinirea obligațiilor de plată ale locatarului, nu de a crea raportul juridic în sine.
64. Conform legislației civile, un raport juridic obligațional se constituie de obicei printr-un acord între părți sau printr-un contract. În acest caz, instanța evidențiază faptul că raportul obligațional a izvorât dintr-un contract de locațiune, iar nu din emiterea unor facturi fiscale, care doar reflectă executarea obligațiilor ce derivă din acest contract.
65. Facturile fiscale nu au fost emise pentru a constitui raportul obligațional, ci pentru a documenta obligațiile de plată ale locatarului, respectiv Morari Serghei. Aceste facturi sunt dovezi ale tranzacțiilor efectuate și ale sumelor datorate, dar nu sunt suficiente pentru a demonstra în mod autonom existența unui raport juridic între părți.
66. Lipsa semnăturilor pârâtului pe facturi nu poate fi considerat un element decisiv în constituirea raportului juridic. Semnăturile ar fi necesare doar pentru a valida anumite acte de voință, însă în cazul unui contract de locațiune valabil, chiar și în absența semnăturilor pe facturi, alte dovezi pot demonstra existența raportului juridic obligațional, cum ar fi contractul în sine și plățile efectuate.
67. Instanța de judecată constată că prin actul de verificare a decontările reciproce, (f.d. 41), se atestă datoria rezultată din contractul de locațiune din 01.01.2019, astfel încât Morari Serghei, la data de 22.10.2022 a înregistrat o datorie formată în perioada noiembrie 2019 - mai 2020, în mărime de 21 000,00 lei.
68. Instanța de judecată atestă că Morari Serghei urmează să achite în beneficiul reclamantei S.C. "M-Paradis Plus" S.R.L. datoria rezultată din contractul de locațiune din 01.01.2019, în mărime de 21 000,00 lei.
69. Argumentului părții pârâte precum că contractul de locațiune din 01.01.2019 a fost reziliat la data de 15 decembrie 2019, menționându-se nu sunt careva pretenții, instanța de judecată îl consideră neîntemeiat, deoarece contractul a fost reziliat de către Balica Denis, fapt confirmat prin recipisă, nu și de către Morari Serghei.

70. Totodată instanța de judecată reține că potrivit art. 796 Cod civil, “Dacă doi sau mai mulţi debitori datorează o prestaţie în aşa fel încât fiecare este dator să efectueze întreaga prestaţie, iar creditorul poate pretinde fiecăruia din debitori executarea, atunci debitorii sunt legați solidar.”
71. În conformitate cu art. 797 alin. (1) Cod civil, “O obligație solidară nu se prezumă, ci se naşte prin act juridic sau prin lege.”
72. În situația din speță instanța de judecată conchide că obligația privind plata chiriei nu constituie o obligație solidară, deoarece în contractul din 01.01.2019, părțile nu au stabilit că locatarii vor achita în mod solidar plata chiriei.
73. Astfel instanța de judecată constată netemeinicia argumentelor reclamantului, precum că prestația de plată a chiriei a fost una solidară, contractul a fost reziliat la data de 15 decembrie 2019 și la acea dată nu existau pretenții, deoarece contractul a fost încheiat cu Balica Denis, Hamei Radu și Morari Serghei, care aveau obligația separată de achitare a plății chirie.
74. În asemenea circumstanțe, instanța de judecată va dispune încasarea din contul lui Morari Serghei în beneficiul S.R.L. “M-Paradis Plus” a datoriei în mărime de 21 000,00 lei.
75. Cât privește pretenția cu privire la încasarea penalității contractuale în mărime de 82 725,00 lei, instanța de judecată o consideră întemeiată parțial în valoarea pretenției de bază, reieșind din următoarele considerente.
76. În conformitate cu art. 947 alin. (1) Cod civil, Clauza penală este o prevedere contractuală prin care părţile evaluează anticipat prejudiciul, stipulând că debitorul, în cazul neexecutării obligaţiei, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun (penalitate).
77. Potrivit art. 953 alin. (1) - (4) Cod civil, ”În cazuri excepţionale, luându-se în considerare toate împrejurările, instanţa de judecată poate dispune, la cererea debitorului, reducerea penalității disproporționat de mari. La reducerea penalității, trebuie să se țină cont nu numai de interesele patrimoniale, ci şi de alte interese, ocrotite prin lege, ale creditorului. Nu se admite reducerea penalității în cazul în care aceasta a fost stinsă prin executare benevolă. Nu se admite reducerea penalității pentru întârzierea executării obligației pecuniare în cazul în care rata penalității este egală sau mai mică decât rata legală aplicabilă conform art. 942. Orice clauză care derogă de la dispozițiile prezentului articol în detrimentul debitorului este lovită de nulitate absolută.”
78. Instanța de judecată reține că, potrivit pct. 3.4 din contractul de locațiune din 01.01.2019, părțile au convenit că, în cazul neachitării la termen a chiriei, locatarul datorează o penalitate în cuantum de 0,5 % din suma restantă pentru fiecare zi de întârziere. Clauza penală astfel stipulată constituie o convenție accesorie obligației principale și are rolul de a garanta executarea acesteia, precum și de a evalua anticipat prejudiciul ce ar putea fi cauzat creditorului prin executarea cu întârziere a obligației de plată.
79. Din calculul prezentat de reclamantă rezultă că, pentru perioada 11 noiembrie 2019 – 08 aprilie 2022, a fost calculată o penalitate în cuantum de 82 725,00 lei, aferentă neachitării

chiriei prevăzute de contract.

80. Instanța constată că reclamanta este, în principiu, îndreptățită să pretindă aplicarea clauzei penale, întrucât existența obligației principale și neexecutarea acesteia justifică angajarea răspunderii contractuale în condițiile art. 947 Cod civil. Totuși, dreptul creditorului de a solicita penalitatea nu este unul absolut, ci este supus controlului judiciar sub aspectul proporționalității, în conformitate cu art. 953 Cod civil, care conferă instanței prerogativa de a reduce penalitatea atunci când aceasta este vădit excesivă în raport cu interesul legitim al creditorului și cu consecințele neexecutării obligației.

81. În speță, instanța reține că penalitatea pretinsă, în cuantum de 82 725,00 lei, depășește de aproape patru ori obligația principală admisă spre încasare, în valoare de 21 000,00 lei. O asemenea diferență evidențiază caracterul excesiv al sancțiunii convenționale și denaturează funcția juridică a clauzei penale, transformând-o dintr-un mijloc de garantare și evaluare anticipată a prejudiciului într-o veritabilă sancțiune cu caracter punitiv.

82. Instanța apreciază că o penalitate stabilită în cuantum de 0,5 % pentru fiecare zi de întârziere, fără instituirea unui plafon maxim ori a unui mecanism contractual de limitare, conduce inevitabil, în cazul unei întârzieri îndelungate, la acumularea unor sume disproporționate în raport cu obligația principală. În asemenea situații, cuantumul penalității nu mai reflectă prejudiciul previzibil cauzat creditorului, ci generează un avantaj patrimonial excesiv, incompatibil cu principiile echității, bunei-credințe și proporționalității care guvernează executarea obligațiilor civile.

83. De asemenea, instanța reține că reducerea penalității nu echivalează cu înlăturarea răspunderii contractuale a debitorului și nici cu lipsirea creditorului de protecția conferită de clauza penală. Intervenția instanței urmărește exclusiv restabilirea echilibrului contractual dintre prestațiile părților și prevenirea unei îmbogățiri nejustificate a creditorului prin încasarea unei penalități care depășește în mod vădit scopul pentru care aceasta a fost convenită.

84. În aprecierea caracterului excesiv al penalității, instanța are în vedere atât raportul dintre cuantumul obligației principale și valoarea penalității calculate, cât și durata întârzierii, natura obligației încălcate, lipsa unor probe privind existența unui prejudiciu efectiv de o asemenea amploare și necesitatea respectării principiului proporționalității consacrat de art. 953 Cod civil. Or, clauza penală nu poate constitui un instrument de sancționare excesivă a debitorului și nici un mijloc de obținere a unui beneficiu patrimonial care depășește în mod vădit interesul legitim urmărit prin executarea contractului.

85. În aceste condiții, instanța apreciază că penalitatea calculată în cuantum de 82 725,00 lei este vădit disproporționată față de obligația principală admisă spre încasare, astfel încât sunt întrunite condițiile prevăzute de art. 953 Cod civil pentru reducerea acesteia. Ținând seama de natura obligației, de funcția reparatorie și coercitivă a clauzei penale, precum și de necesitatea păstrării unui just echilibru între drepturile și obligațiile părților, instanța consideră echitabilă reducerea penalității până la concurența valorii obligației principale, respectiv la suma de 21 000,00 lei, cuantum care asigură sancționarea executării cu

întârziere a obligației fără a transforma clauza penală într-o sancțiune excesivă și disproporționată.

86. Reclamantul prin cererea de chemare în judecată a solicitat încasarea din contul pârâtului a cheltuielilor de judecată formate din taxa de stat în mărime de 3 112,00 lei și cheltuielile pentru citarea publică a intervenienților accesorii în mărime de 100,00 lei.
87. În conformitate cu art. 82 din Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.
88. În conformitate cu art. 94 al. (1) CPC, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea 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.
89. Instanța de judecată remarcă că, la depunerea acțiunii, S.R.L. ”M-Paradis Plus” a achitat taxa de stat în mărime totală de 3 112,00 lei, fapt confirmat prin ordinul de plată nr. 01 din 25.10.2022 (f.d. 2). Pe parcursul examinării cauzei reclamanta a suportat cheltuieli pentru citarea intervenienților accesorii în mărime de 100,00 lei, fapt confirmat prin bonul fiscal din 28.01.2026(f.d. 158).
90. Instanța de judecată ținând cont de admiterea pretenției principale și admiterea parțială a pretenției privind încasarea penalității contractuale, formulate în cererea de chemare în judecată de S.R.L. ”M-Paradis Plus” va dispune încasarea din contul pârâtului în beneficiul reclamantei a cheltuielilor de judecată formate din taxa de stat în mărime de 1 260,00 lei și cheltuielile pentru citarea publică a intervenienților accesorii în mărime de 100,00 lei.
91. Totodată instanța reține următoarele că în corespundere cu prevederile art.6 alin.(1) din CEDO, orice persoană are dreptul la judecarea în mod echitabil, în mod public şi într-un termen rezonabil a cauzei sale, de către o instanță independentă şi imparțială, instituită de lege, care va hotărî, fie asupra încălcării drepturilor sale cu caracter civil, fie asupra temeiniciei oricărei acuzații în materie penală îndreptate împotriva sa.
92. În asemenea circumstanțe instanța de judecată va dispune admiterea parțială a cererii de chemare în judecată depusă de S.R.L.”M-Paradis Plus” împotriva lui Morari Sergiu, intervenienți accesorii Balica Denis și Hemei Grigore cu privire la încasarea datoriei rezultate din contractul de locațiune din 01.01.2019, penalității contractuale și cheltuielilor de judecată.
93. În conformitate cu prevederile art. art. 238-241 CPC al RM, instanţa de judecată, -

h o t ă r ă ş t e:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de S.R.L.”M-Paradis Plus” împotriva lui Morari Sergiu, intervenienți accesorii Balica Denis și Hemei Grigore cu privire la încasarea datoriei rezultate din contractul de locațiune din 01.01.2019, penalității contractuale și cheltuielilor de judecată.

Se încasează de la Morari Sergiu, IDNP *****în beneficiul S.R.L.”M-Paradis Plus”, IDNO 1003600041823 datoria pentru locațiune rezultată din contractul de locațiune din 01.01.2019 în mărime de **21 000,00 lei** (douăzeci și unu mii lei), penalitatea contractuală în mărime de **21 000,00 lei** (douăzeci și unu mii lei) și cheltuieli judiciare formate din taxa de stat în mărime de **1 260,00 lei** (o mie două sute șaizeci lei) și cheltuieli pentru citarea publică a intervenienților accesorii în mărime de **100,00 lei** (o sută lei), în rest cererea de chemare în judecată se respinge ca neîntemeiată.

Hotărârea judecătorească se execută benevol, în modul stabilit de lege, în termen de cel mult 15 zile după ce rămâne definitivă, iar după expirarea acestui termen, creditorul poate solicita executarea silită în condițiile Codului de executare.

Hotărîrea este cu drept de atac în ordine de în apel în Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul centru).

Preşedintele şedinţei
judecătorul **Brăgaru Alina**