***Dosarul nr. 2 - 5/2023; Nr. PIGD 2-23000025-51-2-03012023-1***

**H O T Ă R Â R E**
**În numele Legii**

Dispozitivul hotărârii pronunțat public la 30 mai 2024
Cererea de apel a fost depusă la data de 31 mai 2024
Hotărârea integrală întocmită la 16 iulie 2024

***Judecătoria *****, în componenţă:***

***Preşedintele şedinţei, judecătorul*** Lilia Potînga
***Grefier*** Elena Revinghin-Trușin
Cu participarea:
***Reprezentantului reclamantului/pârât,*** avocatul Lungu Adrian
***Reprezentantului pârâtului/reclamant, S.R.L. „Maria Glodeanu”*** avocatul Toia Anatolii
***Reprezentantului intervenientului accesoriu la cererea de bază, Potlog Eugenia,*** avocatul Tudor Țurcanu
În lipsa:
***Reprezentantului intervenientului accesoriu la cererea de bază, Serviciul Fiscal de Stat DGAF Centru***, a solicitat examinarea în lipsă

Examinând în şedinţă publică, în procedură generală, cererea de chemare în judecată depusă
***De către***
***Reclamantul/pârât Jantuan Iachim***, născut la data de*****, IDNP *****, domiciliat în raionul *****, satul *****
***Împotriva***
***Pârâtului/reclamant, S.R.L. „Maria Glodeanu”***, cu sediul raionul *****, satul *****, IDNO *****
***Intervenientului accesoriu, Serviciul Fiscal de Stat DGAF Centru***
***Intervenientului accesoriu, Potlog Eugenia*** născută la data de *****, IDNP *****, domiciliată în mun. *****, str. A. *****

***Privind*** încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată și cererea reconvențională depusă de avocatul Toia Anatolii în interesele S.R.L „Maria Glodeanu” către Jantuan Iachim privind constatarea nulității absolute a contractelor de locațiune f/n din data de 01.06.2014; 01.03.2015; 01.02.2017, acordul adițional din 02.06.2017 semnate între Jantuan Iachim și SRL Maria Glodeanu, încasarea sumei de 417600 lei cu titlu de îmbogățire nejustificată,-

**A c o n s t a t a t:**

**CIRCUMSTANȚELE CAUZEI CIVILE:**

La data 30.12.2022, Jantuan Iachim a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva lui S.C. „Maria Glodeanu” S.R.L. prin care a solicitat încasarea de la pârâtul S.C. „Maria

Glodeanu” S.R.L. în beneficiul lui a datoriei la plata chiriei în sumă de 313200,00 lei formată în baza contractului de locațiune.

Cererea a fost repartizată în mod aleatoriu judecătorului Lilia Potînga la data de 03.01.2023.

Prin Încheierea din 06.01.2023 a fost acceptată cauza în procedura generală.

În motivarea cererii de chemare în judecată reclamantul indică că, în baza contractului de locațiune f/n din data de 01.02.2017, Jantuan Iachim în calitate de „Locator” a transmis „Locatarului” S.C. „Maria Glodeanu" SRL în posesie și folosință temporară, spațiul nelocuibil din bunul imobil situat în mun. *****, str. *****, nr. *****, cu suprafața de 97 $m^2$.

Începând cu data de 02.06.2017, în baza Acordului la Contractul de locațiune f/n din 01.02.2017, a mai transmis suplimentar „Locatarului” S.C. „Maria Glodeanu" SRL în posesie și folosință temporară, spațiul de pe strada *****, str. *****, *****, cu suprafața de 24 $m^2$.

Potrivit pct. 3.1. al Contractului de locațiune f/n din 01.02.2017 „*Plata chiriei se va estima lunar în mărime de 89,69 lei pentru fiecare $m^2$ lunar, ceea ce constituie 8700 lei lunar".*

Potrivit pct. 3.2. a Contractului de locațiune „*Plata chiriei se efectuează lunar, prin transfer în contul curent al Locatorului, nu mai târziu de data de 5 a lunii următoare ”.*

Contrar prevederilor pct. 3.1 și pct. 3.2 din Contractul de locațiune încheiat între Jantuan Iachim și S.C. „Maria Glodeanu" SRL, ultima până în prezent nu i-a achitat plata chiriei pentru perioada 01.01.2020- prezent, acumulând o datorie de 313200 (trei sute treisprezece mii două sute) lei.

Prin somația din data de 27 iunie 2022, reclamantul a somat SRL „Maria Glodeanu” spre achitarea în termen de 10 zile lucrătoare din momentul recepționării prezentei reclamanții a datoriei la plata pentru chirie și serviciile comunale.

Prin somația din data de 06 iulie 2022, repetat a somat SRL „Maria Glodeanu” spre achitarea în termen de 10 zile lucrătoare din momentul recepționării prezentei reclamanții a datoriei la plata pentru chiriei și serviciile comunale, însă SRL „Maria Glodeanu” se eschivează de la achitarea plății datoriei pentru chirie și serviciile comunale .

**În ședința de judecată din 06.04.2023 reprezentantul *pârâtului, S.R.L. „Maria Glodeanu”*** avocatul Toia Anatolii, a depus o referință în care indică precum că consideră acțiunea înaintată ca fiind nefondată, neîntemeiată și lipsită de vocație asupra înaintării din următoarele considerente f.d.60:

Susține că acțiunea depusă poartă un caracter formal și declarativ, reclamantul Jantuan Iachim, neavînd tangență în realitate cu bunul imobil obiect al presupusului contract, precum și acesta a fost încheiat cu scopul de a transmite careva plăți datorate de către sora administratorului și fondatorului SRL Maria Glodeanu, și anume Potlog Eugenia, care considera oportun ca să-i acorde întreținere temporară lui Jantuan Iachim ca fostului soț, acesta fiind inițial angajat formal la compania ***** SRL, dar care implica niște plăți sociale suplimentare care Potlog Eugenia nu a dorit să fie compensate, ulterior în următoarea lună a fost simulat un contract de locațiune, ineficient care a fost prelungit până la finele anului 2019.

Mai indică că setul de contracte și acordul adițional anexat la acțiunea înaintată de către Jantuan Iachim, pe care nu îl deține în original, deoarece acesta a fost semnat doar într-un exemplar și se păstra în exclusivitate la SRL „*****”, iar în luna decembrie 2019 în urma

apariției unor relații ostile, și a conflictului privind nedorința lui Potlog Eugenia de a partaja juridic și în natură bunul construit din investiții comune în urma unei societăți civile între surori, și prin administrarea exclusivă de către Glodeanu Maria a procesului construcție și dare în exploatare, amenajare și administrare ulterioară, iar din luna decembrie 2019 dat fiind faptul că au fost multe permutații a oficiului administrativ în urma negocierilor cu Potlog Eugenia, contractele date au fost fie pierdute fie se află pe adresa: mun. ***** str. *****, *****, adresă la care la moment Glodeanu Maria nu are acces.

Mai menționează că potrivit extrasului din registrul bunurilor imobile din 04.04.2023, bunul imobil cu numărul cadastral ***** a fost înregistrat la 10.04.2013 în baza Procesului verbal de recepție nr. 70 din 04.12.2012, în calitate de proprietar fiind indicat POTLOG EUGENIA FLOR *(*deși ***** are la moment acțiune în justiție prin care solicită constatarea dreptului comune asupra proprietății).

Menționează că, din materialele cauzei se atestă că în calitate de proprietar al bunului imobil numărul cadastral ***** amplasat în r-nul *****, mun. ***** str. *****, *****, este înregistrat după POTLOG EUGENIA din 10.04.2013, careva probe ce ar demonstra deținerea drepturilor reale de reclamantul Jantuan Iachim, asupra bunului imobil menționat, la materialele cauzei nu se atestă.

La caz, susține că, contractul de locațiune f/n din 01.02.2017, cît și acordul adițional din 01.02.2017 a fost semnat în calitate de locator de către Jantuan Iachim, fără ca acesta să dispună de dreptul de proprietate sau alte drepturi pentru transmiterea în locațiune a bunurilor imobile ce formează obiectului contractului indicat. Corespunzător desfășurarea respectivelor raporturi contractuale contravin ordinii publice, prin limitarea dreptului de proprietate, gestionat la etapa semnării contractului însăși de către administratorul și fondatorul SC Maria Glodeanu SRL, cet.Glodeanu Maria în calitate de persoană fizică și investitor particular în bunul imobil dat, iar acțiunea reclamantului Jantuan Iachim ar genera o îmbogățire nejustificată pentru acesta.

În referință mai face trimitere și la art. 875, art. 220 alin.1, art. 315 alin. 1, art. 321 alin. 2 Cod Civil, art. 22 alin. 2 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998.

**În ședința de judecată din 26.05.2023** reprezentantul reclamantului, avocatul Adrian Lungu a depus o cerere de concretizare a acțiunii prin care solicită încasarea de la pârâtul S.C. „Maria Glodeanu" S.R.L. în beneficiul lui Jantuan Iachim a datoriei la plata chiriei pentru perioada 01.01.2020-31.12.2022 în sumă de 313200,00 lei și a cheltuielilor de judecată, inclusive cheltuieli de executare în sumă de 2544,00 lei.

**În ședința de judecată din 26.05.2023** reprezentantul S.C. „Maria Glodeanu" S.R.L. avocatul Toia Anatolii a înaintat acțiune reconvențională către Jantuan Iachim prin care solicită constatarea nulității absolute a contractelor de locațiune f/n din data de 01.06.2014; 01.03.2015 și 01.02.2017 precum și acordul adițional din 02.06.2017 semnate între Jantuan Iachim și SRL Maria Glodeanu și încasarea sumei de 417600,00 lei cu titlu de îmbogățire nejustificată f.d.101.

În motivarea cererii reconvenționale a indicat că contractele dc locațiune supuse controlului de legalitate au un caracter formal și declarativ, Jantuan lachim, neavând tangență în realitate cu bunul imobil obiect al presupusului contract, precum și acesta a fost încheiat cu scopul de a transmite careva plăți datorate de către sora administratorului și fondatorului SRL Maria Glodeanu, și anume Potlog Eugenia, care considera oportun ca să-i acorde întreținere temporară lui Jantuan lachim ca fostului soț, acesta fiind inițial angajat formal la compania Glodeanu Maria SRL, dar care implica niște plăți sociale suplimentare care Potlog Eugenia nu a

dorit să fie compensate, ulterior în următoarea lună a fost simulat un contract de locațiune ineficient care a fost prelungit până la finele anului 2019.

Mai menționează că setul de contracte și acordul adițional anexat la acțiunea inițială de către Jantuan lachim, pe care SRL „Glodeanu Maria" nu îl deține în original, or acesta a fost semnat doar într-un exemplar și se păstra în exclusivitate la SRL „Glodeanu Maria", iar în luna decembrie 2019 în urma apariției unor relații ostile, și a conflictului cu Potlog Eugenia prin care aceasta a refuzat de a partaja juridic și în natură bunul construit din investiții comune în urma unei societăți civile între surori, și prin administrarea exclusivă de către Glodeanu Maria a procesului construcție și dare în exploatare, amenajare și administrare ulterioară, iar din luna decembrie 2019 dat fiind faptul că au fost multe schimbări a oficiului administrativ în urma negocierilor cu Potlog Eugenia, contractele date au fost fie pierdute fie se află pe adresa: mun. ***** str. *****, *****, adresă la care Glodeanu Maria nu are acces.

Mai indică că, potrivit extrasului din registrul bunurilor imobile din 04.04.2023, bunul imobil cu numărul cadastral ***** a fost înregistrat la 10.04.2013 în baza Proces verbal de recepție nr. 70 din 04.12.2012, în calitate de proprietar fiind indicat POTLOG EUGENIA FLOR (deși Glodeanu Maria are la moment a acțiune în justiție prin care solicită constatarea dreptului comune asupra proprietății).

Susține că în calitate de proprietar al bunului imobil numărul cadastral ***** amplasat în r-nul *****, mun. ***** str. *****, *****, este înregistrat statul POTLOG EUGENIA FLOR din 10.04.2013, careva probe ce ar demonstra deținerea drepturilor reale de reclamantul Jantuan lachim, asupra bunului imobil menționat, la materialele cauzei nu se atestă.

Mai indică că, contractele de locațiune din data de 01.06.2014; 01.03.2015 și 01.02.2017, cât și acordul adițional din 01.02.2017 a fost semnat în calitate de locator de către Jantuan lachim, fără ca acesta să dispună de dreptul de proprietate sau alte drepturi pentru transmiterea în locațiune a bunurilor imobile ce formează obiectului contractului indicat.

Corespunzător desfășurarea respectivelor raporturi contractuale contravin ordinii publice, prin limitarea dreptului de proprietate, gestionat la etapa semnării contractului însăși de către administratorul și fondatorul SC Maria Glodeanu SRL, cet. Glodeanu Maria în calitate de persoană fizică și investitor particular în bunul imobil dat, iar acțiunea de plata a sumei de 417.600 lei către Jantuan lachim a genera o îmbogățire nejustificată pentru acesta.

Prin încheierea Judecătoriei ***** din 14.06.2023 nu s-a dat curs cererii reconvenționale.

La data de 31.07.2023 avocatul Toia Anatolii în interesele S.C. „Maria Glodeanu" S.R.L. a înlăturat neajunsurile indicate în încheiere.

La data de 31.07.2023 din partea reprezentantului S.C. „Maria Glodeanu" S.R.L., avocatul Toia Anatolii a parvenit o cerere de înlăturare a neajunsurilor, anexînd confirmarea de plată a taxei de stat.

**Prin încheierea din 04.08.2023** s-a primit pentru examinare în cadrul procesului de judecată intentat la cererea de chemare în judecată înaintată de Jantuan Iachim către S.C. „Maria Glodeanu" S.R.L., intervenient accesoriu Serviciul Fiscal de Stat privind încasarea datoriei, cererea reconvențională depusă de avocatul Toia Anatolii în interesele S.C. „Maria Glodeanu" S.R.L. către Jantuan Iachim privind constatarea nulității absolute a contractelor de locațiune f/n din data de 01.06.2014; 01.03.2015 și 01.02.2017 precum și acordul adițional din 02.06.2017 semnate între Jantuan Iachim și SRL Maria Glodeanu, încasarea sumei de 417600 lei cu titlu de îmbogățire nejustificată.

**Prin încheierea Judecătoriei ***** din 07.02.2024** s-a respins excepția de tardivitate invocată de reprezentantul reclamantului/pârât Lungu Andrian la cererea reconvențională înaintată de avocatul S.C. „Maria Glodeanu" S.R.L. către Jantuan Iachim în parte ace ține de pretenția privind încasarea sumei de 417600,00 lei cu titlu de îmbogățire nejustificată f.d.188

**POZIȚIA PĂRȚILOR / PARTICIPANȚILOR:**

În cadrul şedinţei de judecată **reprezentantul reclamantului/pârât, Jantuan Iachim, avocatul Lungu Adrian** a solicitat admiterea acțiunii, menționând că datoria la plata chiriei o solicită în baza contractelor de locațiune și acordului la contractele de locațiune. Totodată indică că la materialele cauzei a fost anexată copia certificată de pe contractele prezentate de Maria Glodeanu în original IFS în baza căruia reclamantul a primit plăți lunare prin transfer bancar de pe contul S.R.L „Maria Glodeanu" pe contul său personal. La fel au fost anexate și rulaje de pe contul bancar care confirmă plățile lunare efectuate de pârât în folosul reclamantului cu reținerea impozitelor în cauză. Înscrisurile nominalizate atestă că în speță nu este vorba de aspecte formale , declarative sau ineficiența contractelor. Susține că este un contract încheiat între părți care a fost prezentat la IFS în virtutea faptului că locatorul era persoană fizică. Au fost efectuate rețineri, SRL-ul transfera lunar plata pentru locațiune. Rulajele confirmă raporturile contractuale și onorarea obligațiilor contractuale de către pârât în raport cu reclamant. Datoria s-a format în baza ultimului contract de locațiune din 01.02.2017 și acordului adițional la acesta.

Referitor la cererea reconvențională a solicitat respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată . A mai menționat că se atestă cu certitudine că raporturile juridice contractuale au la bază contractele de locațiune prezentate la IFS în original. Au fost efectuate plățile pe arendă confirmate atât de IFS cât și de Banca prin intermediul căreia se făceau achitările de către pârât.

Referitor la poziția pârâtului/reclamant precum că Jantuan Iachim nu ar avea dreptul de proprietate asupra bunurilor care au fost date în chirie a menționat că potrivit răspunsului Serviciului cadastral neînregistrarea în RBI a datelor despre celălalt soț nu conduce la pierderea de către acesta a dreptului de proprietate asupra bunurilor dobândite în timpul căsătoriei.

La întrebarea reprezentantului pârâtului/reclamant a menționat că contractul de locațiune din 01.02.2017 a fost semnat în aceeași zi, dar raporturile contractuale au început încă în anii 2014 și ele au continuat neântrerupt. În toată această perioadă pârâtul a efectuat plățile pentru locațiune. Prin acordul adițional din 01.02.2017 suplimentar au fost date în locațiune și spațiile de oficiu cu suprafața de 24 $m^2$ . Reieșind din faptul că contractul de locațiune este un contract material este dreptul părților de a-l prelungi fie printr-un acord adițional fie prin semnarea unui alt contract de locațiune. Din 01.06.2014 când a fost încheiat contractul de locațiune, raporturile juridice de locațiune au fost neîntrerupte cu SRL „Maria Glodeanu".

Reieșind din conținutul contractelor reiese că au fost încheiate câte două exemplare. Unul din contracte a fost prezentat IFS în original, iar IFS a eliberat o copie certificată a acestuia. Contractele de locațiune au fost semnate personal de către Jantuan Iachim.

În pleadorii reprezentantul reclamantului/pârât **avocatul Lungu Adrian a solicitat admiterea acțiunii de bază și respingerea acțiunii reconvenționale menționând că** începând cu data de 01.07.2014 și până în prezent între reclamantul Jantuan lachim și pârâtul S.C. „Maria Glodeanu" sunt raporturi juridice de locațiune neîntrerupte.

În baza contractului de locațiune f/n din data de 01.02.2017, reclamantul în calitate de „Locator” a transmis „Locatarului” S.C. „Maria Glodeanu” SRL în posesie și folosință temporară, spațiul nelocuibil din bunul imobil situat în mun. *****, str. *****, nr. *****, cu suprafața de 97 m$^2$.

Începând cu data de 02.06.2017, în baza Acordului la Contractul de locațiune f/n din 01.02.2017, reclamantul a mai transmis suplimentar „Locatarului” S.C. „Maria Glodeanu” SRL în posesie și folosință temporară, spațiul de oficiu pe strada *****, str. *****, *****, cu suprafața de 24 m$^2$.

Contrar prevederilor pct. 3.1 și pct. 3.2 din Contractul de locațiune încheiat între reclamant și S.C. „Maria Glodeanu" SRL, ultima până în prezent nu i-a achitat reclamantului plata chiriei pentru perioada 01.01.2020- prezent, acumulând la data de 31.12.2022 o datorie de 313200 lei.

Prin somația din data de 27 iunie 2022 și 06 iulie 2022, reclamantul a somat SRL „Maria Glodeanu” spre achitarea în termen de 10 zile lucrătoare din momentul recepționării prezentei reclamanții a datoriei la plata pentru chirie și serviciile comunale, însă până în prezent, SRL „Maria Glodeanu” se eschivează de la achitarea plății datoriei pentru chirie și serviciile comunale.

Referitor la cererea reconvențională a indicat că contrar celor invocate de SRL „Maria Glodeanu” în referință la cererea de chemare în judecata și cererea reconvențională precum că acțiunea înaintată de Jantuan lachim ar avea caracter formal, declarativ și că acesta nu ar avea tangență cu bunul imobil obiect al contractului, însusi Maria Glodeanu - administrator al SRL „Maria Glodeanu" în ședința de judecată a recunoscut că Jantuan lachim și sora ei Eugenia Potlog în timpul căsătoriei au procurat terenul (bunul principal) pe care ulterior acestea au construit bunul imobil- obiect al contractului de locațiune (bun accesoriu).

Mai mult ca atât, menționează că însuși Serviciul Cadastral Teritorial ***** prin răspunsul din 07.10.2020 o informează pe Potlog Eugenia că, *Neânscrierea în registrul bunurilor imobile a datelor despre celălalt soț nu conduce la pierderea de către acesta a dreptului de proprietate asupra bunurilor dobândite în timpul căsătoriei"*

Consideră că urmează a fi apreciate critic cele expuse în referința la cererea de chemare în judecată și cererea reconvențională precum că contractele de locațiune și acordurile adiționale ar fi fost încheiate *„cu scopul de a transmite careva plăti datorate de către sora administratorului și fondatorului SRL „Maria Glodeanu" si anume Potlog Eugenia, care considera oportun ca să-i acorde întreținere temporară lui Jantuan lachim* /'.../"din următoarele considerente:

- toți agenții economici, inclusiv SRL „Maria Glodeanu" urmează să țină contabilitatea și raportările fiscale în strictă conformitate cu legislația;
- poziția expusă de SRL „Maria Glodeanu" este contrară legislației și poate întruni elementele constitutive ale infracțiunii;
- pe de o parte, Potlog Eugenia nu confirmă o astfel de înțelegere, iar pe de altă parte confirmă raporturile de locațiune dintre Jantuan lachim și SRL „Maria Glodeanu" și faptul că Maria Glodeanu nu este coproprietarul bunului imobil- obiect al contractului de locațiune;
- regimul juridic al actele de caritate și filantropie este reglementat prin lege și presupune anumite cerințe de evidență contabilă și raportare;
- Potlog Eugenia nu este nici fondator și nici administrator al SRL „Maria Glodeanu" și nu poate influența asupra deciziilor persoanei juridice de a efectua careva acte de caritate sau filantropie;

- la întrebarea reprezentantului reclamantului Jantuan lachim, avocatului Adrian Lungu „Dacă SRL „Maria Glodeanu" ducea evidența contabilă în conformitate cu prevederile legale? ", Maria Glodeanu în ședința de judecată a declarat că SRL „Maria Glodeanu" ducea contabilitatea conform prevederilor legii, ceea ce contrazice circumstanțele expuse de ultima în referința la cererea de chemare în judecată și cererea reconvențională;
- Jantuan lachim a primit de la SRL „Maria Glodeanu" plata pentru locațiune în baza contractelor de locațiune și acordurilor la acestea, încheiate în temeiul legii;
- plățile au fost efectuate prin prestații succesive și anume prin transfer bancar lunar de la SRL „Maria Glodeanu" către Jantuan lachim, cu evidență contabilă, cu semnătura contabilului si administratorului SRL „Maria Glodeanu" cu indicarea expresă a temeiurilor transferului contract de locațiune cu număr si dată **.**

În cadrul şedinţei de judecată **reprezentantul pârâtului/reclamant, S.C. „Maria Glodeanu" S.R.L., avocatul Toia Anatolii** a solicitat respingerea acțiunii de bază și admiterea acțiunii reconvenționale menționând că de către Jantuan Iachim nu a fost încheiat un raport de locațiune real cu SRL „Maria Glodeanu". Acesta nu a avut împuterniciri pentru a efectua o asemenea acțiune. SRL „Maria Glodeanu" s-a folosit de bunul dat în alte circumstanțe și aspecte juridice referitor la coproprietatea acesteia. De către societatea pârâtă au fost efectuate anumite plăți însă acestea au avut alt caracter și anume sunt niște plăți efectuate la solicitarea Eugeniei Potlog referitor la întreținerea fostului ei soț Jantuan Iachim. Inițial de către SRL „Maria Glodeanu" a fost expusă ca salariu, Jantuan Iachim fiind angajat oficial al companiei.Ulterior fiind niște neînțelegeri referitor la compensarea cheltuielilor la fondul social, fondul de asigurări medicale s-a luat decizia ca plățile date să fie achitate printr-o altă modalitate mai puțin costisitoare. Atunci sub aspect formal a fost emis acest contract de locațiune care era solicitat și de către IFS pentru a înregistra activitatea comercială a companiei și pentru a nu înregistra un comodat sau un mandat cu titlu gratuit s-a efectuat o asemenea locațiune dat fiind faptul că oricum urmau a fi efectuate și transferuri de pe numele lui Potlog Eugenia pe numele lui Jantuan Iachim. Aceste transferuri de iure erau cu trimitere la contractul de locațiune însă în realitate erau cu titlu de întreținere a lui Jantuan Iachim de către Potlog Eugenia care este sora Mariei Glodeanu. Ulterior în cadrul neînțelegerilor familiale și a litigiului față de acest bun imobil , accesul pârâtei la bunul imobil a fost restricționat existând și litigiu separat care se află pe rolul Curții de Apel, prin ce se subînțelege din ce considerent a fost depusă prezenta cerere.

A mai menționat că aceste contracte au fost semnate doar într-un singur exemplar. Faptul neexistenței originalelor denotă că Jantuan Iachim nici nu cunoștea la ce dată au fost încheiate contractele de locațiune, mai mult ca atât că multe din ele nici nu au fost semnate personal de Jantuan Iachim.

A mai menționat că Glodeanu Maria și Potlog Eugenia care sunt surori, au construit din buget comun o clădire cu aspect comercial. Glodeanu Maria deja avea activitate comercială deschisă iar sora sa încă nu revenise în țară și nu avea activitate comercială. Respectiv veniturile companiei care avea activitate urma să remită întreținerea dată din numele lui Potlog Eugenia. Pe aspectul dat ea avea și procură din partea lui Potlog Eugenia și contractele date au fost semnate sub aspect formal pentru a fi prezentate la IFS. De aceea inițial a fost un contract de angajare a lui Iachim Jantuan.

La întrebarea reprezentantului reclamantului/pârât **avocatul Lungu Adrian,** a răspuns că „Maria Glodeanu" S.R.L. ducea contabilitatea în conformitate cu cadrul legal. Plățile pentru chirie lui Jantuan Iachim le efectua contabilitatea societății pârâte conform destinației cu trimitere la contractele de locațiune.

**Reprezentantul pârâtului/reclamant, S.C. „Maria Glodeanu" S.R.L., Maria Glodeanu** fiind prezentă în ședința de judecată a menționat că față de Potlog Eugenia și față de Jantuan Iachim nu are și nici nu a avut careva datorii. Ele împreună au construit o clădire cu două etaje și de un etaj se folosea ea iar de celălalt se folosea sora Potlog Eugenia. În ziua în care Jantuan Iachim și Potlog Eugenia au înregistrat căsătoria, a fost procurat și terenul pe care ulterior s-a construit clădirea. Contractul de locațiune din speță a fost unul formal deoarece ea la rugămintea surorii sale îi transfera lui Jantuan Iachim bani pentru întreținere deoarece el nu era angajat în câmpul muncii și nici nu are pe nimeni.

La întrebarea instanței a răspuns că contractul de locațiune din 01.02.2017 a fost întocmit formal doar pentru a fi prelungită locațiunea. Contractele de locațiune în original au fost prezentate de către ea la IFS. Chiria a fost achitată conform înțelegerii până la începutul anului 2020. Ultima achitare a fost în decembrie 2019. Atunci a expirat contractul însă motivul principal a fost conflictul apărut între ea și Potlog Eugenia care se consideră proprietară, ultima expediindu-i o somație cu solicitarea de a elibera imobilul dat.

Bunul care i-a fost dat în chirie este cel din extrasul bunurilor imobile și pentru acest bun a achitat chiria pînă în 2019. După expirarea contractului la 31.12.2019 a continuat să activeze în spațiul închiriat, iar un careva act de predare - primire a spațiului închiriat nu a fost întocmit între părți.

Solicită să fie declarate nule contractele de locațiune deoarece acestea au fost formale, declarative. Totodată solicită încasarea încasarea sumei de 417600,00 lei cu titlu de îmbogățire nejustificată, deoarece acești bani i-au fost transferați reclamantului pentru întreținerea sa iar acesta doar s-a folosit de bunătatea ei, acționînd-o ulterior în instanța de judecată cu prezenta cerere.

***Reprezentantul intervenientului accesoriu la cererea de bază, Potlog Eugenia,*** avocatul Tudor Țurcanu a menționat că se alătură pretențiilor formulate de către reclamantul Jantuan Iachim, solicită admiterea acțiunii de bază și respingerea acțiunii reconvenționale. Ce ține de relațiile contractuale dintre părți menționează că într-adevăr a fost încheiat un contract de locațiune. Bunul imobil în care a activat pârâta este proprietatea lui Jantuan Iachim și Potlog Eugenia. În anul 2012-2013 cînd a fost dat în exploatare această încăpere a apărut problema folosinței și anume Maria Glodeanu dorea să desfășoare activitate. Potlog Eugenia i-a comunicat că atîta timp cît ea se află peste hotare îi permite să se folosească de partea ei. Jantuan Iachim nu a fost de acord să-i ofere gratis partea sa ci doar în locațiune. Astfel a fost încheiat acest contract. Lui Jantuan i se achita pentru folosința bunului iar cu Potlog Eugenia a fost încheiat contract de comodat. În anul 2019 într-adevăr Potlog Eugenia a revenit din Italia și i-a comunicat Mariei Glodeanu să-i achite și ei chirie sau să elibereze încăperea. Respectiv Glodeanu Maria a refuzat, fiind inițiat și un litigiu pe marginea evacuării Mariei Glodeanu cât și SRL „Maria Glodeanu" din această încăpere care în prezent se află în examinare la Curtea de Apel. Consideră că este o poziție de apărare invocarea Mariei Glodeanu precum că sumele achitate lui Jantuan Iachim erau pentru întreținere și nu pentru chirie. Este clar că este un contract de locațiune semnat și acceptat de ambele părți, administrația „Maria Glodeanu" S.R.L. a cunoscut pentru ce se transferă acești bani, aceștia au fost declarați la IFS, au fost achitate taxe, impozite. Menționează că administratorul societății pârâte refuză să elibereze spațiul închiriat. Bunurile societății sunt sub sechestru la fel ca o măsură de asigurare. Potlog Eugenia și Jantuan Iachim nu pot administra acest bun motiv din care susține pretenția reclamantului privind încasarea datoriei la plata chiriei în sumă de 313200,00 lei .

Referitor la cererea reconvențională a menționat că o consideră neîntemeiată atîta timp cît administratorul întreprinderii a cunoscut pentru ce fac aceste plăți și nu pot fi calificate ca o îmbogățire nejustificată întrucît s-au efectuat cu un anumit scop și acest scop este clar și documentat. Pînă în prezent contractul de locațiune nu a fost declarat nul și este un contract care din 2014 și pînă în prezent și-a făcut efectul. Din aceste motive consideră cererea reconvențională neîntemeiată și urmează a fi respinsă.

Înregistrarea dreptului de proprietate a lui Jantuan Iachim asupra bunului respectiv la moment este imposibilă deoarece o data cu inițierea litigiului în 2019 la fel s-a aplicat măsură de asigurare în privința acestui bun imobil Această măsură de asigurare restricționează efectuarea cărorva modificări în RBI dar Potlog Eugenia nu neagă că Jantuan Iachim este coproprietar al imobilului.

***Reprezentantul intervenientului accesoriu la cererea de bază, Serviciul Fiscal de Stat DGAF Centru***, în ședința de judecată nu s-a prezentat, însă la data de 19.07.2023 prin intermediul SEDP a Judecătoriei ***** a parvenit o referință prin care a solicitat examinarea în lipsă a cauzei. Totodată a indicat că la solicitarea reclamantului din 31.05.2022, Serviciul Fiscal de Stat prin răspunsul din 02.06.2022 cu nr.26/1-31/2-04-1908/33799, a remis copiile contractelor de locațiune a imobilului de pe str. *****, nr.*****, mun. *****, încheiate între Jantuan Iachim și SRL „Maria Glodeanu", care au fost anexate la cererea de chemare în judecată. De menționat că contractele de locațiune menționate, au fost prezentate Serviciului Fiscal de Stat de către SRL „Maria Glodeanu" în legătură cu constituirea subdiviziunii amplasată pe str. *****, nr.*****, mun. *****, în conformitate cu prevederile art. 161 alin. (8) din Codul fiscal nr. 1163/1997.

Referitor la drepturile și obligațiile care ar putea fi influențate prin emiterea hotărârii pe caz, menționează următoarele.

Făcând referire la prevederile art. 8 alin. (2) lit. c), d) din Codul fiscal nr. 1163/1997, art.90 și art. $90^1$ alin.(3) din Codul fiscal indică că SRL „Maria Glodeanu" în cazul efectuării plăților conform contractelor de locațiune către persoana fizică Jantuan Iachim, va avea obligația să rețină impozit în mărime de 12% din veniturile obținute de către persoana fizică, cu ulterioara virare la buget și prezentarea dărilor de seamă fiscale prevăzute de legislație în termen și cu date veridice.

## APRECIEREA INSTANȚEI:

Examinând cererea de chemare în judecată și materialele cauzei civile, instanța consideră necesar de a admite integral cererea de chemare în judecată depusă de Jantuan Iachim către SRL „Maria Glodeanu" privind încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată, și de a respinge integral cererea reconvențională depusă de avocatul Toia Anatolii în interesele S.R.L „Maria Glodeanu" către Jantuan Iachim privind constatarea nulității absolute a contractelor de locațiune f/n din data de 01.06.2014; 01.03.2015; 01.02.2017, acordul adițional din 02.06.2017 semnate între Jantuan Iachim și SRL Maria Glodeanu, încasarea sumei de 417600 lei cu titlu de îmbogățire nejustificată, reieșind din următoarele considerente.

Conform articolului 7 alin. (1), (4) din Codul civil republicat în Monitorul Oficial al R.M. nr. 66 – 75, nr. 132, din 1 martie 2019, *legea civilă nu are caracter retroactiv și, în cazul situațiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea*

*veche va continua să guverneze natura şi întinderea drepturilor şi obligaţiilor părţilor, precum şi orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel.*

Analizând situația da fapt din prezenta speță instanța constată faptul, că obiectul juridic îl constituie încasarea datoriei la plata chiriei pentru perioada 01.01.2020-31.12.2022 f.d.54 în baza contractului de locațiune f/n din 01.02.2017 f.d.13 și acordului din 02.06.2017 la contractul de locațiune f/n din 01.02.2017.

Ținând cont că raportul juridic litigios a fost stabilit între părți în temeiul contractului de locațiune f/n din 01.02.2017 și acordului la contractul de locațiune din 02.06.2017, precum și faptul se solicită plata chiriei pentru perioada 01.01.2020-31.12.2022, la soluționarea prezentei cauze civile instanța de judecată va aplica prevederile Codului Civil în vigoare la data încheierii contractului în redacția Codului Civil în vigoare din 12.06.2003, precum și prevederile Codului Civil modernizat republicat în temeiul Legii nr.133 din 15 noiembrie 2018 în vigoare de la 01 martie 2019.

În conformitate cu art. 239 și 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, *hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărîrea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședința de judecată.*

În conformitate cu art. 8 alin. (1) Cod Civil al RM *(în redacția până la 01.03.2019)*, precum și Codului civil modernizat art.9 alin.(1) Cod Civil *drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile generale şi de la sensul legislaţiei civile, iar potrivit alin. (2) lit. a) al aceloraşi articole, prevede că, drepturile şi obligaţiile civile apar din contracte şi din alte acte juridice.*

În corespundere cu art. 10 alin. (1) al Codului civil (în redacția în vigoare pînă la 1 martie 2019) precum și art.15 alin.(1) Cod Civil modernizat *apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.*

Astfel, obiectul prezentului litigiu, prin acțiunea înaintată de Jantuan Iachim este încasarea din contul pârâtului SRL „Maria Glodeanu" a datoriei la plata chiriei ce rezultă din contractul f/n din 01.02.2017 și acordului la contractul de locațiune din 02.06.2017.

În cadrul ședinței de judecată instanța a constatat cu certitudine că, la 01.02.2017 între Jantuan Iachim, în calitate de locator și SRL „Maria Glodeanu", în calitate de locatar, a fost încheiat contractul de locațiune, înregistrat la Serviciul Fiscal de Stat , prin care potrivit pct.1.1 și pct 1.2 al contractului SRL „Maria Glodeanu" i s-a transmis în locațiune spațiul nelocuibil cu suprafața de 97 $m^2$ situat în mun. ***** str. *****, nr. ***** *(f.d.13).*

Așa cum rezultă din pct.6.5. al Contractului, contractul f/n a fost încheiat pe perioada 01.02.2017 până la 31.12.2019 *(f.d.14).*

Printre obligațiile locatorului menționate la pct.2.1 al contractului sunt că, locatorul este obligat să transmită locatarului spațiul în starea specificată la pct.1.2, iar potrivit pct.2.2 care reglementează obligațiile locatarului, rezultă că locatarul, printre altele, este obligat să achite plata chiriei în mărimea și termenele convenite.

S-a mai stabilit că începând cu data de 02.06.2017, în baza Acordului la Contractul de locațiune f/n din 01.02.2017, a mai transmis suplimentar „Locatarului" S.R.L „Maria Glodeanu" în chirie încăperea Oficiu cu suprafața de 24 $m^2$ situat pe strada *****, str. *****, *****.

Astfel, potrivit acordului din 02.06.2017 părțile au convenit ca pct.1.2 din contractul de locațiune f/n din 01.02.2017 să aibă următorul conținut Locatorul, Jantuan Iachim transmite locatarului S.R.L „Maria Glodeanu" în chirie pentru desfășurarea activității de întreprinzător încăperea cu suprafața de Magazin 97 $m^2$, Oficiu 24 $m^2$, care potrivit Extrasului din registrul bunurilor imobile deține nr. cadastral *****, fapt confirmat de ambele părți *(f.d.65).*

În conformitate cu art.199 Cod Civil *(în redacția până la 01.03.2019) consimțământul este manifestarea, exteriorizată, de voința persoanei de a încheia un act juridic. Consimțământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenția de a produce efecte juridice și nu este viciat.*

Art. 312 Cod civil modernizat conține prevederi similare cu completarea *Intenția de a produce efecte juridice se determină din declarația sau comportamentul persoanei, așa cum ea a fost înțeleasă în mod rezonabil de către cealaltă parte a actului juridic sau, în cazul actelor juridice unilaterale, de către persoana căreia actul îi este destinat.*

Potrivit articolului 208 alin.1 Cod civil *(în redacția până la 01.03.2019)*, *actul juridic poate fi încheiat verbal, în formă electronică, în scris sau în formă autentică.*

Prevederi similare sunt și la art. 316 alin. (1) CC modernizat.

În temeiul art. 512 alin. (1) din Codul civil (*în redacția în vigoare pînă la 1 martie 2019), în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face.*

Prevederi similare sunt și la art.774 alin.1 Cod Civil modernizat

Prin prisma art. 513 alin. (1) din Codul civil (în redacția în vigoare pînă la 1 martie 2019), *debitorul și creditorul trebuie să se comporte cu bună-credință și diligentă la momentul nașterii, pe durata existenței, la momentul executării și stingerii obligației.*

Conform prevederilor art. 775 alin. (1) din Codul civil modernizat, *debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.*

Totodată, conform articolului 514 ( în redacția în vigoare pînă la 1 martie 2019), *obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.*

Prevederi similare sunt și la art.776 Cod Civil modernizat

Prevederile art. 572 alin. (2) din Codul civil (*în redacția în vigoare pînă la 1 martie 2019)*, *stipulează că obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit*.

Prevederi similare sunt și la art. 858 alin.2 Cod Civil modernizat.

Conform art. 666 alin.1,2 Cod Civil, (*în redacția în vigoare pînă la 1 martie 2019) contractul este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. Contractului îi sânt aplicabile normele cu privire la actul juridic.*

Prevederi similare sunt și la art. 999 Cod Civil modernizat.

Conform art.875 Cod Civil (*în redacția în vigoare pînă la 1 martie 2019) , prin contractul de locațiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință şi posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.*

Prevederi similare sunt și la art. 1251 Cod Civil modernizat.

În asemenea circumstanțe, având în vedere cele constatate în cadrul ședinței de judecată, precum și din materialele anexate speței, instanța de judecată relevă că, prin încheierea contractului de locațiune f/n din 01.02.2017 și acordului din 02.06.2017 la contractul de locațiune părțile și-au asumat obligații reciproce, astfel, reclamantul s-a obligat să transmită pârâtului în locațiune bunul imobil, iar pârâtul și-a asumat responsabilitatea de a efectua plata chiriei.

Astfel, în cadrul ședinței de judecată precum și din materialele cauzei s-a constatat cu certitudine faptul că, bunul imobil încăperea Magazin 97 $m^2$, Oficiu 24 $m^2$ situat pe strada *****, str. *****, ***** a fost transmis în locațiune SRL „Maria Glodeanu", fapt confirmat și de către părți în ședința de judecată și nu necesită de a fi probat.

Conform prevederilor articolului 886 Cod civil (în redacția Legii până la 01 martie 2019) și art.12***** CC modernizat *plata chiriei poate fi efectuată integral la expirarea termenului stabilit în contractul de locațiune. Dacă plata chiriei este stabilită pentru anumite perioade, ea trebuie efectuată la expirarea lor.*

Potrivit art.904 alin.1 Cod Civil (în redacția în vigoare pînă la 01.03.2019), *prevede că dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea contractului de locaţiune, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat.*

Prevederi similare sunt și la art. 1280 alin.1 Cod Civil modernizat.

Potrivit pct. 3.1. al Contractului de locațiune f/n din 01.02.2017 „*Plata chiriei se va estima lunar în mărime de 89,69 lei pentru fiecare $m^2$ lunar, ceea ce constituie 8700 lei lunar".*

Potrivit pct. 3.2. a Contractului de locațiune „*Plata chiriei se efectuează lunar, prin transfer în contul curent al Locatorului, nu mai târziu de data de 5 a lunii următoare ".*

Potrivit extrasului din contul lui Jantuan Iachim prezentat la materialele cauzei rezultă că, din momentul încheierii contractului de locațiune f/n din 01.02.2017, pârâtul a efectuat plata pentru locațiunea bunului imobil până la data de 06.12.2019 , */f. d. 89-94/,* ceea ce denotă că în fapt s-a conformat condițiilor contractuale privind locațiunea imobilului, însă ulterior a încetat să mai efectuieze plățile pentru chirie.

În acest context, reclamantul pretinde că, pârâtul are datorii rezultate din neachitarea plății chiriei pentru locațiunea bunului imobil pentru perioada 01.01.2020-31.12.2022 în sumă de 313200,00 lei.

Astfel, la data de 27.06.2022 și 06.07.2022, prin intermediul Oficiului Poștal, în adresa SRL „Maria Glodeanu" a fost expediată o pretenție privind executarea condițiilor contractuale asumate de părți, prin care i s-a solicitat în termen de 10 zile din momentul recepționării, să achite datoria contractuală (*f. d. 16,20).*

Somațiile menționate au fost reclamate de către destinatar, fapt ce reiese din avizele de recepție (*f. d. 23*).

La caz, însă, pârâtul contrar obligaţiei contractuale asumate, nu a efectuat plata chiriei pentru locaţiunea bunului imobil pentru perioada 01.01.2020-31.12.2022, ce constituie suma de 313200,00 lei.

Prin urmare, deoarece perioada vizată este cuprinsă între 01.01.2020 -31.12.2022, respectiv 36 luni, pârâta are obligația de a achita suma de 313200 lei (chiria lunară 8700 lei /lună x 36 luni = 313200 lei) f.d.54.

Raportând dispozițiile normelor citate la circumstanțele cauzei, reiese că pârâtul SRL „Maria Glodeanu" are obligaţia de a achita chiria pentru perioada solicitată.

Or, însuși reprezentantul pârâtului SRL „Maria Glodeanu" a menționat că după expirarea contractului de locațiune la 31.12.2019 aceasta a continuat să activeze și că pînă la moment bunul imobil care a fost transmis în locațiune nu a fost restituit locatorului cu întocmirea unui careva act de predare-primire.

În acest context instanța atestă din declarațiile reprezentantului SRL „Maria Glodeanu" , Maria Glodeanu o poziție contradictorie vizavi de argumentul precum că nu este împotrivă să restituie locatorului bunul transmis în locațiune. Or, pe de o parte aceasta declară că nu este împotrivă, iar pe de altă parte susține că a activat după expirarea contractului de locațiune la 31.12.2019 , deoarece se consideră că ar deține și ea un careva drept de proprietate asupra bunului respectiv. Însă careva probe privitor la deținerea unui drept de proprietate asupra bunului dat în locațiune nu au fost prezentate.

Ținînd cont de prevederile normelor citate, instanța conchide cu certitudine că, probatoriul administrat atestă o neexecutare esenţială a prevederilor contractului de locaţiune f/n din 01.02.2017 și acordului la contractul de locațiune din 02.06.2017 din partea locatorului S.R.L.„Maria Glodeanu" , rezultată din neexecutarea obligaţiei privind plata chiriei pentru locaţiunea bunului imobil pentru perioada 01.01.2020-31.12.2022, ce constituie suma de 313200,00 lei.

Privitor la cererea reconvențională, instanța atestă că avocatul Toia Anatolii în interesele pârâtului/reclamant, invocă nulitatea absolută a contractelor de locațiune f/n din data de 01.06.2014; 01.03.2015; 01.02.2017, acordul adițional din 02.06.2017 semnate între Jantuan Iachim și SRL Maria Glodeanu, menționând că acestea au un caracter formal și declarativ, Jantuan Iachim, neavând tangență în realitate cu bunul imobil obiect al presupusului contract, precum și acesta a fost încheiat cu scopul de a transmite careva plăți datorate de către sora administratorului și fondatorului SRL Maria Glodeanu, și anume Potlog Eugenia, care considera oportun ca să-i acorde întreținere temporară lui Jantuan lachim ca fost soț și că ulterior în următoarea lună a fost simulat un contract de locațiune ineficient care a fost prelungit până la finele anului 2019

Potrivit art. 195 Cod civil (în redacția în vigoare pînă la 1 martie 2019) *act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea drepturilor şi obligaţiilor civile.*

Totodată, potrivit prevederilor art. 216 Cod civil (1) (în redacția în vigoare pînă la 1 martie 2019) *Actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută);*

*În conformitate cu prevederile art. 217 Cod civil (1)* (în redacția în vigoare pînă la 1 martie 2019) *Nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată o invocă din oficiu; (2) Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părţi a actului lovit de nulitate; (3) Acţiunea în constatare a nulităţii absolute este imprescriptibilă.*

Potrivit art. 220 alin. (1) și alin. (2) Cod civil *(1)* (în redacția în vigoare pînă la 1 martie 2019) *actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sânt nule dacă legea nu prevede altfel. Actul juridic sau clauza care contravin ordinii publice sau bunelor moravuri sânt nule.*

În corespundere cu dispozițiile art. 221 Cod civil (2) (în redacția în vigoare pînă la 1 martie 2019) *Actul juridic încheiat cu intenţia de a ascunde un alt act juridic (actul juridic simulat) este nul. Referitor la actul juridic avut în vedere de părţi se aplică regulile respective.*

Din sensul normelor legale enunțate se deduce că, nulitatea absolută este aceea care sancționează nerespectarea, la încheierea actului juridic civil, a unei norme juridice care ocrotește un interes general.

Astfel, norma civilă enumeră exhaustiv pe lângă temeiurile nulității absolute și lipsa unui element esențial pentru formarea actului juridic precum consimțământul, obiectul, cauza, forma cerută, prin obiectul sau cauza sa actul juridic contravine normelor imperative, ordinii publice sau bunelor moravuri

Instanța notează că nulitatea este sancţiunea care se aplică în cazul în care la încheierea actului juridic civil nu se respectă condiţiile de valabilitate. Nulitatea este mijlocul prevăzut de lege pentru a asigura respectarea condiţiilor de valabilitate a actului juridic. În măsura în care un act juridic concret nu respectă aceste condiţii, el este lipsit de efectele sale prin intermediul nulității.

În acest sens, este notabil că sancțiunea nulității are drept cauză generică nerespectarea dispozițiilor legale, lipsa unui element structural al actului juridic care reglementează condițiile sale de valabilitate la momentul încheierii contractului.

Totodată, urmează a fi precizat faptul că obiect al actului juridic sînt acele acțiuni sau inacțiuni la care se obligă persoana în virtutea actului juridic încheiat. Iar obligația poate consta *în a da*, adică de transfera un drept real, care se poate concretiza în plata unei sume de bani, *a face ori a nu face*. Totodată pentru a oferi valabilitate actului juridic încheiat este necesar ca obiectul să îndeplinească anumite condiții , și anume să existe, să fie determinat sau determinabil, să fie licit, să se afle în circuitul civil, să fie posibil.

În acest sens instanța relevă, că contractele de locațiune f/n din 01.06.2014, f/n din 01.03.2015, f/n din 01.02.2017 și acordului la contractul de locațiune din 02.06.2017 au fost încheiate și semnate nemijlocit de locatorul Jantuan Iachim și locatarul S.R.L.„Maria Glodeanu". Or, din materialele cauzei se atestă cert existența raporturilor contractuale între Jantuan Iachim și SRL „Maria Glodeanu*"*, ce au constat în transmiterea în locațiune încăperea cu suprafața de 98 $m^2$ potrivit contractelor de locațiune f/n din 01.06.2014, f/n din 01.03.2015, Magazin cu suprafața de 97 $m^2$, Oficiu cu suprafața de 24 $m^2$ potrivit contractului de locațiune f/n din 01.02.2017 și acordului la contractul de locațiune din 02.06.2017 situat în mun. ***** str. *****, nr. ***** identificat prin numărul cadastral *****.

Cu atât mai mult că fiind în calitate de reprezentant al societății S.R.L.„Maria Glodeanu" a fost participant al tranzacțiilor și a achitat chiria pentru locațiunea bunului imobil începând cu anul 2014. Astfel, SRL „Maria Glodeanu*"* începând cu anul 2014 până la sfîrșitul anului 2019 a recunoscut și a acceptat toate prevederile contractuale, iar neexecutarea de către una din părțile contractante a obligațiunilor contractuale nu ar putea servi ca temei pentru declararea nulității unui contract.

Subsidiar, instanța menționează că contractul de locațiune întrunește toate elementele esențiale unui

act juridic civil. Or, la încheierea contractului de locațiune a existat consimțământul ambelor părți, obiectul contractului fiind determinat, se află în circuitul civil, fiind respectată forma scrisă prevăzută de lege.

Privitor la simularea contractelor invocat de avocatul Toia Anatolii și reprezentantul S.R.L.„Maria Glodeanu", Glodeanu Maria în apărarea sa, precum că contractul a fost unul simulat fiind încheiat cu scopul de a transmite careva plăți datorate de Potlog Eugenia soțului Jantuan Iachim instanța relevă următoarele.

Astfel, este cert că în calitate de reprezentant al S.R.L.„Maria Glodeanu" a cunoscut și înțeles natura tranzacției, a acceptat-o în modul și forma în care aceasta a avut loc, înțelegând și conștientizând consecințele raportului juridic care a avut loc.

De asemenea, instanța ține să reitereze și accentueze, că simularea actului juridic o poate invoca persoana terță, care avea un interes sau un drept legal a obiectului litigiului. Or, actele juridice simulate au menirea să creeze o aparență juridică pentru terți și implică o neconcordanță intenționată între voința reală și voința declarată și această neconcordanță are ca scop înșelarea terților.

Astfel, este cert că contractele de locațiune încheiate între Jantuan Iachim și S.R.L.„Maria Glodeanu" au fost reale, care au produs efecte juridice, urmare a cărui fapt și în cazul acestuia lipsesc temeiuri pentru a le declara nule.

În atare situație, instanța atestă că momentele și motivele invocate de în susținerea și probarea pretențiilor sale către partea oponentă, privind nulitatea actelor juridice, sunt pur declarative, nu au la baza sa nici o probă admisibilă, vin în contradicție cu situația real existentă constatată în cadrul ședinței de judecată , urmare a cărui fapt nu pot fi acceptate.

În acest context, instanța concluzionează , că pretenţia reclamantului/pârât este lipsită de suport juridic, nefiind incidente temeiurile de declarare a nulităţii contractului

În acest sens instanța remarcă că reclamantul/pârât S.R.L.„Maria Glodeanu" nu a prezentat instanței probe incontestabile, pertinente și admisibile în sensul art. 121 și 122 Cod de procedură civilă, care ar respinge argumentele invocate și probele prezentate de partea opusă. Or, conform art.118 alin.(1) Cod de procedură civilă, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.*

La, fel este lipsită de suport probant și legal alegația reprezentantului S.R.L.„Maria Glodeanu" precum că urmează a fi anulate contratele de locațiune și din motivul că în viziunea sa Jantuan Iachim nu ar deține careva drepturi reale asupra bunului imobil , iar proprietar al bunului imobil fiind înregistrat după Potlog Eugenia. În acest sens, instanța relevă că din înscrisurile anexate rezultă că însuși Potlog Eugenia nu neagă lipsa deținerii dreptului de proprietate a lui Jantuan Iachim, fapt ce se atestă prin cererea depusă la Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile prin care a solicitat să fie înregistrat dreptul de proprietate a lui Jantuan Iachim asupra bunului imobil cu nr. cadastral 9201106.125, cu nr. cadastral ***** dobândit în timpul căsătoriei cu cota ½ f.d.135, iar potrivit răspunsului din 16.09.2020 i s-a explicat că neânscrierea în registrul bunurilor imobile a datelor despre celălalt soț nu conduce la pierderea de către acesta a dreptului de proprietate asupra bunurilor dobândite în timpul căsătorie f.d.136.

Prin urmare, aserțiunea invocată nu poate fi acceptată, or careva probe care ar dovedi contrariul nu au fost prezentate. Cu atât mai mult că, însuși reprezentantul S.R.L.„Maria Glodeanu" a menționat că după înregistrarea căsătoriei între Jantuan Iachim și Potlog Eugenia, a fost procurat terenul pe care ulterior s-a construit clădirea care a fost dată în locațiune.

În ceea ce privește înscrisurile anexate privitor la cererea sa adresată Procuraturii de a fi întreprinse acțiuni în vederea tragerii la răspundere a lui Jantuan Iachim și Potlog Eugenia pentru prejudiciu cauzat ca urmare a deconectării de la energia electrică, instanța reține că nu au relevanță la caz. Or, în sensul dat nu este lipsită de dreptul de a-și revendica drepturile sale în mod corespunzător.

Din considerentele menționate supra, instanța de judecată concluzionează că pretenția pârâtului/reclamant S.R.L.„Maria Glodeanu" prin care s-a solicitat constatarea nulității absolute a contractelor de locațiune f/n din data de 01.06.2014; 01.03.2015; 01.02.2017, acordul adițional din 02.06.2017 semnate între Jantuan Iachim și SRL Maria Glodeanu este neîntemeiată și urmează a fi respinsă.

Potrivit art.1389 Cod Civil ( în redacția în vigoare pînă la 1 martie 2019) *Persoana care, fără temei legal sau contractual, a dobîndit ceva (acceptant) ca urmare a executării unei prestaţii de către o altă persoană (prestator) sau a realizat în alt mod o economie din contul altuia este obligată să restituie acestei alte persoane ceea ce a primit sau a economisit. Nu este relevant faptul dacă îmbogăţirea fără justă cauză a avut loc ca rezultat al comportamentului uneia dintre părţi, a unui terţ sau ca urmare a unei cauze independente de voinţa lor.*

Potrivit art. 1979 alin (1) Cod Civil modernizat *Dacă o persoană obţine o îmbogăţire nejustificată (persoană îmbogăţită) care se atribuie la dezavantajul suferit de o altă persoană (persoană dezavantajată), ea este obligată faţă de persoana dezavantajată să restituie îmbogăţirea.*

Totodată, **urmează a fi respinsă şi pretenția ce ţine de încasarea de la Jantuan Iachim în beneficiul** S.R.L.„Maria Glodeanu" suma de 417600,00 lei cu titlu de îmbogățire nejustificată, deoarece acestea derivă din capătul de acțiune ce se referă la constatarea nulității absolute a contractelor de locațiune f/n din data de 01.06.2014; 01.03.2015; 01.02.2017, acordul adițional din 02.06.2017 semnate între Jantuan Iachim și SRL Maria Glodeanu , pretenție care a fost respinsă.

În această ordine de idei, instanța apreciază cu certitudine caracterul formal al argumentelor pârâtului/reclamant, care nu generează opozabilitate instanței atât timp cât aceste argumente nu au fost confirmate prin alte probe relevante și admisibile.

Instanţa de judecată de asemenea reține că în cadrul Hotărârii CEDO Van de Hurk vs. Ţările de Jos din 19.04.1994, Înalta Curte a statuat că motivarea hotărârii nu atestă obligaţia instanţei de a da fiecărui argument un răspuns detaliat. Concomitent, în cadrul Hotărârii CEDO Balani vs. Spania din 09 decembrie 1994 par. 27, întinderea acestei obligaţii derivând din natura hotărârii şi este determinată de circumstanțele cauzei, instanţa urmând să analizeze toate argumentele importante ale cauzei. Se atestă că, alte argumente pertinente şi importante pentru obiectul prezentei cauze, nu au fost invocate.

**Cu referire la cererea părții reclamante/pârât cu privire la compensarea din contul părții pârâte a cheltuielilor de judecată, instanţa de judecată reține următoarele .**

Potrivit art. 82 al Codului procedură civilă, *cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.*

Potrivit art.83 al.(1) CPC, *taxa de stat reprezintă o sumă care se percepe, în temeiul legii, de către instanţa judecătorească în beneficiul statului de la persoanele în ale căror interese se exercită actele procedurale de judecare a cauzei civile sau cărora li se eliberează copii de pe documente din dosar.*

Potrivit prevederilor art. 94 alin. (1) Cod de Procedură Civilă, *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, iar pîrîtului - proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului*.

Potrivit Ordinului de Plată nr. 8312342 din 03.01.2023 (f.d. 25), reclamantul/pârât a achitat taxa de stat în mărime de 9396,00 lei. Astfel, având în vedere că acțiunea reclamantului de încasare a datoriei la plata chiriei din contul pârâtului a fost admisă integral, instanța va admite încasarea cheltuielilor de judecată sub forma taxei de stat, în mărime de 9396,00 lei.

Cu privire la încasarea cheltuielilor de asistență juridică instanța de judecată menționează că, potrivit art. 96 alin. (1) CPC, *instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile.*

Potrivit Ordinului de Plată nr. 445616 din 17.05.2024 se confirmă că reclamantul a achitat CA „Lungu Adrian" pentru cauza civilă din speță suma de 7000 lei, pentru servicii de asistență juridică. (f.d. 219)

Prin prisma art. 41 al Convenţiei Europene pentru Apărarea Drepturilor şi Libertăţilor Fundamentale ale Omului, pentru ca cheltuielile de reprezentare în instanța de judecată să fie incluse în suma acordată, acestea trebuie să fie reale şi necesare şi să aibă un cuantum rezonabil (Nilsen and Johnsen contra Norvegiei).

Astfel, analizând activitatea reală a avocatului, raportată la aspectul temporal de judecare a cauzei, ţinând seama de circumstanţele concrete ale cauzei, de numărul de acte procesuale întocmite de avocat, aportul avocatului la soluționarea cererii de chemare în judecată, reieșind din complexitatea problemei juridice ridicate în speță, fapt coroborat de către instanța de judecată prin practica CEDO la aprecierea acoperiri costului serviciilor juridice, instanța consideră drept reale, necesare şi rezonabile la caz cheltuielile de asistenţă juridică în mărime de 7000 (șapte mii) lei, cerință ce urmează a fi admisă și încasat de la „Maria Glodeanu"SRL.

Totodată instanța reține că reclamantul solicită încasarea de la pârâtul Maria Glodeanu"SRL a cheltuielilor **pentru executare în mărime de 2544,00** lei.

Potrivit Ordinului de Plată nr. 8312342 din 03.01.2023 (f.d. 25), reclamantul/pârât a achitat taxa de 2544,00 lei executorului judecătoresc Gheorghe Barnaciuc pentru executarea documentului executoriu nr. 2-5/2023 din 06.01.2023 emis de Judecătoria ***** privind aplicarea sechestrului asupra bunurilor mobile, imobile și a mijloacelor bănești ale S.C. „Maria Glodeanu" S.R.L. în limita valorii acțiunii în mărime de 313200,00 lei.(f.d. 139).

Prin urmare este cert probat precum că Jantuan Iachim a suportat cheltuieli **pentru executare** în mărime de **2544,00 lei**, astfel această sumă urmează a fi încasată din contul „Maria Glodeanu"SRL în beneficiul reclamantului**.** Or, conform art. 90 CPC, *din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte: f) alte cheltuieli necesare suportate de participanții la proces*.

În ceea ce privește solicitarea avocatului Toia Anatolii în interesele pârâtului/reclamant „Maria Glodeanu”SRL privind privind încasarea de la *Jantuan Iachim* în beneficiul lui „Maria Glodeanu”SRL a cheltuielilor de judecată, acestea urmează a fi respinse.

Or, art.96 alin. (1) CPC, expres prevede că **„***instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică.*

Din motivele expuse mai sus, instanța va admite integral acțiunea înaintată de *Jantuan Iachim* către *S.R.L.„Maria Glodeanu”* privind încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată și va dispune încasarea din contul *S.R.L. „Maria Glodeanu”* în beneficiul lui *Jantuan Iachim* în baza contractului de locațiune f/n din 01.02.2017 și acordului la contractul de locațiune din 02.06.2017 datoria la plata chiriei pentru perioada 01.01.2020-31.12.2022, în sumă de 313200,00 (trei sute treisprezece mii două sute) lei, precum și cheltuieli de judecată compuse din taxa de stat în mărime de 9396,00 (nouă mii trei sute nouăzeci și șase) lei, cheltuieli de asistență juridică în mărime de 7000,00 (șapte mii) lei, cheltuieli de executare în mărime de 2544,00 lei, iar în total suma de 332140,00 (trei sute treizeci și două mii una sută patruzeci) lei și va respinge în totalitate cererea reconvențională formulată de avocatul Toia în interesele pârâtului /reclamant *S.R.L. „Maria Glodeanu”***.**

Potrivit art.180 alin.3 CPC (3) *În cazul respingerii acţiunii, măsurile anterioare de asigurare a acţiunii se menţin pînă cînd hotărîrea judecătorească devine definitivă. În cazul admiterii acţiunii, măsurile anterioare de asigurare îşi păstrează efectul pînă la executarea hotărîrii judecătoreşti.*

În temeiul normei expuse supra instanța relevă că măsura de asigurare aplicată prin Încheierea Judecătoriei ***** din 06 ianuarie 2023 în limita valorii de 313200 lei îşi păstrează efectul până la executarea hotărârii judecătorești
În conformitate cu art. 238-241 CPC,

**Instanța de Judecată, în numele Legii**
**H O T Ă R Ă Ş T E:**

Se admite integral acțiunea înaintată de *Jantuan Iachim* către *S.R.L.„Maria Glodeanu”* privind încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată.

Se încasează din contul *S.R.L. „Maria Glodeanu”* în beneficiul lui *Jantuan Iachim* în baza contractului de locațiune f/n din 01.02.2017 și acordului la contractul de locațiune din 02.06.2017 datoria la plata chiriei pentru perioada 01.01.2020-31.12.2022, în sumă de 313200,00 (trei sute treisprezece mii două sute) lei, precum și cheltuieli de judecată compuse din taxa de stat în mărime de 9396,00 (nouă mii trei sute nouăzeci și șase) lei, cheltuieli de asistență juridică în mărime de 7000,00 (șapte mii) lei, cheltuieli de executare în mărime de 2544,00 lei, iar în total suma de 332140,00 (trei sute treizeci și două mii una sută patruzeci) lei.

Se respinge integral cererea reconvențională depusă de către ***avocatul Toia Anatolii în interesele S.R.L. „Maria Glodeanu”*** către ***Jantuan Iachim*** prin care s-a solicitat constatarea nulității absolute a contractelor de locațiune f/n din data de 01.06.2014; 01.03.2015; 01.02.2017, acordul adițional din 02.06.2017 semnate între Jantuan Iachim și SRL Maria Glodeanu, încasarea sumei de 417600,00 lei cu titlu de îmbogățire nejustificată, precum și a cheltuielilor de judecată.

Măsura de asigurare a acțiunii, aplicată prin Încheierea Judecătoriei ***** cu nr. 2-5/2023 din 06.01.2023, în limita valorii de 313200,00 lei își păstrează efectul până la executarea hotărârii judecătorești.

Hotărârea poate fi atacată cu apel în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, la Curtea de Apel Chișinău, prin intermediul Judecătoriei *****.

***Preşedintele şedinţei,***
***Judecătorul*** ***Lilia Potînga***
***Copia Hotărârii corespunde originalului***
***Judecătorul*** ***Lilia Potînga***