Dosarul nr. 2-384/2024 (2-24003093-12-2-04012024)

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

14 iunie 2024 mun. Chișinău

Judecătorul Judecătoriei Chișinău, Vladislav Schibin,

examinând unipersonal, în procedura cererilor cu valoare redusă, cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de ”7 Elements” SRL către ”Topexpert” SRL și Morcov Eugeniu privind încasarea datoriei pentru locațiune și a serviciilor comunale și a cheltuielilor de judecată,

a c o n s t a t a t :

Argumentele participanţilor la proces:

La data de 28.12.2023 ”7 Elements” SRL a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva ”Topexpert” SRL și Morcov Eugeniu privind încasarea datoriei pentru locațiune și a serviciilor comunale și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de chemare în judecată a indicat reclamantul că, în baza Contractului de locațiune nr. 92 din 18.02.2020 încheiat între ”7 Elements” SRL în calitate de locator și ”Topexpert” SRL în calitate de locatar, s-a transmis în folosință temporară, contra plată, oficiul 619 și un loc pe teritoriul curții de pe adresa mun. Chișinău, bd. Grigore Vieru, 9.

A precizat că, conform pct. 2.3 al contractului de locațiune, chiria lunară nu include costurile pentru energia electrică, canalizare, apeduct, serviciile telefonice, deservirea imobilului, etc., care vor fi facturate suplimentar conform Anexei nr. 3 la prezentul contract.

Conform pct. 2.7 al contractului de locațiune, plata pentru servicii se va achita de către locatar lunar în termen de până la data de 10 a lunii următoare.

A mai indicat reclamantul că, la data de 30.03.2021 între ”7 Elements” SRL în calitate de creditor și Morcov Eugeniu în calitate de fidejusor a fost încheiat contractul de fidejusiune nr. 2/92.

Conform pct. 1.1 al Contractului de fidejusiune nominalizat, Morcov Eugeniu a garantat personal și necondiționat ”7 Elements” SRL executarea obligației asumate de ”Topexpert” SRL în baza Contractului de locațiune nr. 92 din 18.02.2020.

Conform pct. 1.2 al Contractului de fidejusiune, suma garantată de fidejusor constituie suma datoriei integrale a obligației de bază față de creditor în baza contractului de locațiune cât și cele ce izvorăsc din Contract.

Potrivit pct. 1.3 al aceluiași Contract de fidejusiune, pentru garantarea obligațiilor asumate de către fidejusor, în baza contractului de locațiune, fidejusorul se obligă față de creditor să execute integral obligațiile debitorului rezultate sau ce vor rezulta din

contractul de locațiune, inclusiv penalitățile, dobânda de întârziere, prejudiciu, cheltuielile de judecată sau alte plăți prevăzute sau rezultate de contractul de locațiune.

Conform pct. 3.3 al contractului de fidejusiune, executarea obligațiilor garantate se va efectua de către fidejusor prin dispoziție proprie, în caz contrar, creditorul va fi în drept să înainteze acțiunea civilă contra fidejusorului și/sau debitorului în mod solidar, după caz.

A subliniat reclamantul că, pentru perioada de locațiune aprilie 2023 – decembrie 2023, ”Topexpert” SRL nu a achitat plata chiriei și a serviciilor comunale, respectiv, înregistrează o datorie față de ”7 Elements” SRL în mărime de 65 157,82 lei, inclusiv TVA. Datoria dată este certă și rezultă din Contractul de locațiune nr. 92 din 18.02.2020 și facturile fiscale nr. AAP 1887474 din 30.04.2023, nr. AAQ 5529991 din 31.05.2023, nr. AAQ 5530116 din 30.06.2023, nr. AAQ 5530242 din 31.07.2023, nr. AAQ 5530368 din 31.08.2023, nr. AAQ 5530513 din 30.09.2023, nr. AAQ 5530641 din 31.10.2023, nr. AAQ 5530766 din 30.11.2023.

Conform pct. 6.5 al Contractului, locatarul este obligat să plătească chiria lunară și alte plăți prevăzute de contract în termenele și condițiile stabilite de contract.

A mai indicat reclamantul că, în scopul soluționării litigiului pe cale amiabilă, la data de 19.01.2022 reclamantul a expediat pârâților o pretenție, prin care a solicitat achitarea datoriei. Cu toate acestea, până la data depunerii cererii de chemare în judecată, datoria așa și nu a fost achitată.

Și-a întemeiat acțiunea pe prevederile art. 858 alin. (2), 942 alin. (4), 947-949, 1251, 1262 alin. (1), 1283 din Codul civil, art. 166-167, 174-175, 2763, 2764 din Codul de procedură civilă, solicitând încasarea în mod solidar de la ”Topexpert” SRL și de la Morcov Eugeniu în beneficiul ”7 Elements” SRL a sumei de 65 157,82 lei, precum și suma de 1955 lei cu titlu de cheltuieli de judecată pentru achitarea taxei de stat.

Prin încheierea Judecătorului Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 09.01.2024 s-a dispus acceptarea spre examinare în procedura cu privire la cererile cu valoare redusă a cererii de chemare în judecată, fiind acordat pârâților un termen de 30 de zile de la recepţionare pentru depunerea referinţei şi a probelor în susţinerea poziţiei sale procesuale, iar reclamantului termen de 15 zile de la recepţionarea referinţelor şi anexelor pârâților în vederea expunerii obiecţiilor.

La data de 23.02.2024 ”Topexpert” SRL și Morcov Eugeniu au depus o referință pe marginea cererii de chemare în judecată, solicitând respingerea cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată.

În motivarea referinței au recunoscut pârâții faptul încheierii Contractului de locațiune. Au atras atenția asupra faptului că, conform pct. 1.4 din Contractul de locațiune, termenul de valabilitate al contractului a constituit perioada de la 02.03.2020 până la 31.03.2021.

Ulterior, la data de 22.11.2021, între părțile Contractului de locațiune a fost încheiat un Acord adițional care constituie Anexa nr. 4 la Contractul de locațiune nr. 92 din 18.02.2020 în baza căruia a fost prelungit termenul contractului de locațiune până la data de 01.12.2022. Alte careva acorduri adiționale de prelungire a termenul de locațiune nu au mai fost semnate. Respectiv, termenul de valabilitate al contractului de locațiune nr.

92 din 18.02.2020 a expirat la data de 01.12.2022 și nu mai produce careva efecte juridice între părțile contractante.

Au mai precizat pârâții că după expirarea termenului contractului de locațiune au avut o înțelegere verbală că, nu mai semnează careva acorduri adiționale de prelungire a Contractului de locațiune, dar ”Topexpert” SRL va achita lunar plata chiriei pentru oficiul nr. 619 în baza facturii fiscale eliberate lunar și contrasemnate de ambele părți doar pentru perioada efectiv al folosirii încăperii, confirmând prin semnătura aplicată pe factura fiscală eliberată și recepționată.

Au mai indicat că, suma de 65 157,82 lei calculată de reclamant în baza celor 9 facturi fiscale, eliberate pentru lunile aprilie 2023 – decembrie 2023 este vădit neîntemeiată or din facturile respective doar 5 sunt semnate de către administratorul ”Topexpert” SRL.

Astfel, prin semnarea celor 5 facturi fiscale, ”Topexpert” SRL a confirmat că efectiv a folosit încăperea pentru doar cele 5 luni de zile în sumă totală de 38 416,00 lei. Din ultima sumă calculată și acceptată de ”Topexpert” SRL, în luna august a fost achitată prin casă suma de 13 000 lei, iar în luna septembrie 10 000 lei. Astfel, din suma de 38 416,00 lei a rămas restantă suma de 15 416 lei (38 416,00 lei – 13 000 lei – 10 000 lei = 15 416 lei).

La fel, a menționat că potrivit pct. 3.1 din Contractul de locațiune, ”Topexpert” SRL a achitat suma de 270 euro, echivalent a 5 400 lei, în calitate de plată de garanție, care nu a fost restituită de reclamant. În asemenea situație, din suma de 15 416 lei urmează a fi scoasă și suma de 5 400 lei, ceea ce va constitui suma efectivă a datoriei în mărime de 10 016 lei.

Au indicat pârâții că anume suma de 10 016 lei este suma reală a datoriei ”Topexpert” SRL față de reclamant pentru folosirea încăperii pe care în cel mai apropiat timp va fi achitată și respectiv se vor stinge absolut toate datoriile pentru locațiune cu ”7 Elements” SRL.

Aprecierea judecătorului:

Studiind materialele cauzei civile, judecătorul ajunge la concluzia că pretenţiile din cererea de chemare în judecată sunt parțial întemeiate din următoarele considerente.

Potrivit 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 sunt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile.

Potrivit alin. (2) lit. a) a aceluiași articol, drepturile şi obligaţiile civile apar: din contracte şi din alte acte juridice.

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

Din materialele cauzei s-a constatat cu certitudine că, la data de 18.02.2020 între ”7 Elements” SRL în calitate de locator și ”Topexpert” SRL în calitate de locatar, a fost încheiat Contractul de locațiune nr. 92, obiect al contractului constituind oficiul nr. 619 amplasat la et. 6 al clădirii din mun. Chișinău, bd. Grigore Vieru, 9, cu suprafața totală de 33,7 m.p. (f.d.7-12).

La 18.02.2020 a fost încheiat și Actul de predare-primire a bunului închiriat, potrivit căruia, locatorul a predat iar locatarul a primit bunul ce constituie obiect al Contractului de locațiune nr. 92 din 18.02.2020 (f.d. 13).

La data de 30.03.2021 între ”7 Elements” SRL în calitate de creditor și Morcov Eugeniu în calitate de fidejusor a fost încheiat contractul de fidejusiune nr. 2/92 (f.d. 17-18), potrivit căruia, fidejusorul Morcov Eugeniu a garantat personal și necondiționat creditorului executarea obligațiilor asumate de către ”Topexpert” SRL față de creditor în baza Contractului de locațiune nr. 92 din 18.02.2020.

Subsecvent, la data de 22.11.2021 între ”7 Elements” SRL și ”Topexpert” SRL a fost încheiat Acordul adițional (Anexa nr. 4 la Contractul de locațiune), potrivit căruia, părțile au convenit asupra prelungirii termenului contractului până la 01.12.2022 (f.d. 15).

La data de 20.11.2023 între ”7 Elements” SRL și ”Topexpert” SRL a fost încheiat Acordul adițional (Anexa nr. 8 la Contractul de locațiune), potrivit căruia, părțile au stabilit chirie lunară pentru porțiunea de teren din bd. Grigore Vieru, 9 în mărime de 700 lei, inclusiv TVA din data de 01.12.2023 (f.d. 16).

Așadar, faptul încheierii Contractului de locațiune și a Acordurilor adiționale la acesta din 22.11.2021 și 20.11.2023 precum și a Contractului de fidejusiune nr. 2/92 din 30.03.2021 a fost stabilit cu certitudine, nefiind negate de pârâți prin referința depusă.

Respectiv, în conformitate cu prevederile art. 123 alin. (6) din Codul de procedură civilă, existența acestora nu mai trebuie dovedită în măsura în care cealaltă parte nu le-a negat.

Potrivit cererii de chemare în judecată, reclamantul ”7 Elements” SRL solicită încasarea datoriei pentru locațiune în mărime totală de 65 157,82 lei pentru lunile aprilie 2023 – noiembrie 2023, prezentând în acest sens facturile fiscale eliberate de ”7 Elements” SRL către ”Topexpert” SRL.

Reieșind din poziția pârâților, se invocă că facturile fiscale au fost eliberate și plata locațiunii a fost calculată după expirarea termenului de locațiune.

În acest sens se va reține că potrivit art. 1251 din Codul civil, prin contractul de locaţiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părţi (locatar) un bun determinat individual în folosinţă temporară sau în folosinţă şi posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.

Raportând la caz, din conținutul Contractului de locațiune nr. 92 din 18.02.2020 și a Actului de predare-primire a bunului din 18.02.2020, se constată că ”7 Elements” SRL a transmis iar ”Topexpert” SRL a primit în folosință temporară bunurile indicate în pct. 1.2 al Contractului de locațiune, iar ”Topexpert” SRL s-a obligat să achite în favoarea ”7 Elements” SRL chiria în mărime de 270 euro lunar, prin virament, până la data de 20 a lunii premergătoare lunii pentru care se efectuează plata.

Potrivit pct. 1.4 al Contractului de locațiune, termenul locațiunii a fost stabilit de la 02.03.2020 până la 31.03.2021.

Potrivit Acordului adițional (Anexa nr. 4 la Contractul de locațiune) din 22.11.2021 încheiat între ”7 Elements” SRL și ”Topexpert” SRL termenul Contractului de locațiune a fost prelungit până la 01.12.2022.

În acest sens se va reține că potrivit prevederilor art. 1280 alin.(1) din Codul civil, dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea termenului locațiunii, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat.

Aşadar, o particularitate a locaţiunii o constituie posibilitatea continuării în mod tacit a folosirii bunului închiriat, fapt care are ca efect prelungirea raporturilor contractuale pe un termen nedeterminat.

Pentru ca raporturile contractuale să fie considerate prelungite pe un termen nedeterminat este necesar ca până la expirarea termenului contractului, părţile să nu întreprindă careva acţiuni de încetare a raporturilor contractuale şi să nu restituie locatorului bunul închiriat. Prin urmare, în mod tacit prin inacţiunile proprii îşi manifestă disponibilitatea de a continua aceste raporturi.

Potrivit expunerilor scrise ale părților expuse în cererea de chemare în judecată precum și în referință, raporturile contractuale născute din Contractul de locațiune nr. 92 din 18.02.2020 au continuat în mod tacit și după expirarea termenului locațiunii.

Continuarea tacită a raporturilor contractuale se atestă nu doar prin expunerile scrise ale părților, ci și prin consemnarea de către partea pârâtă ”Topexpert” SRL a facturilor fiscale seria/nr. AAP 1887474 din 30.04.2023, seria/nr. AAQ 5529991 din 31.05.2023, seria/nr. AAQ 5530116 din 30.06.2023, AAQ 5530242 din 31.07.2023, seria/nr. AAQ 5530368 din 31.08.2023, seria/nr. AAQ 5530513 din 30.09.2023 și seria/nr. AAQ 5530641 din 31.10.2023, AAQ 5530766 din 30.11.2023, AAQ 5530774 din 31.12.2023.

Prin urmare, se constată că termenul locațiunii a fost prelungit pe un termen nedeterminat.

Prin Notificarea nr. 17 din 19.12.2023, recepționată la 20.12.2023, ”7 Elements”SRL a notificat ”Topexpert”SRL și Morcov Eugeniu despre rezilierea (rezoluțiunea) Contractului de locațiune nr.92 din 18.02.2020 de la data de 01.01.2024 în legătură cu neexecutarea obligațiilor de plată, fiind înaintată somația de plată a datoriei în suma de 64036,51 lei.

Obiecții la notificare nu s-a demonstrat a fi înaintate.

Respectiv, raportul juridic de locațiune dintre părți a expirat la 31.12.2023.

În ordinea art. 118 CPC, partea reclamantă a prezentat probe în susținerea acțiunii privind oferirea locațiunii, cu serviciile comunale aferente, și anume, conform facturilor fiscale seria nr.:

AAP 1887474 din 30.04.2023 pentru aprilie 2023 în sumă de 8191,78 lei;

AAQ 5529991 din 31.05.2023 pentru luna mai 2023 în sumă de 7321,66 lei;

AAQ 5530116 din 30.06.2023 pentru luna iunie 2023 în sumă de 7296,08 lei;

AAQ 5530242 din 31.07.2023 pentru luna iulie 2023 în sumă de 7648,54 lei;

AAQ 5530368 din 31.08.2023 pentru luna august 2023 în suma de 7331,40 lei;

AAQ 5530513 din 30.09.2023 pentru luna septembrie 2023 în suma de 7813,47 lei;

AAQ 5530641 din 31.10.2023 pentru luna octombrie 2023 în suma de 7783,67 lei;

AAQ 5530766 din 30.11.2023 pentru luna noiembrie 2023 în suma de 5495,80 lei;

AAQ 5530774 din 31.12.2023 pentru luna decembrie 2023 în suma de 9621,31 lei f.d.(19-26, 70).

În total, pentru perioada de locațiune: 01 aprilie-31 decembrie 2023 a fost calculată plata pentru locațiune și serviciile comunale în sumă de 71476,92 lei.

Faptul, că facturile fiscale pentru lunile iulie, noiembrie, decembrie nu au fost ștampilate de către locatar, în opinia instanței, nu denotă, că serviciile de oferire a locațiunii nu au fost oferite, precum au fost oferite în mod constant pînă la lunile indicate. Or, raportul de locațiune a continuat tacit după data de 01.12.2022 și s-a încheiat la 31.12.2023, fapt care nu a fost negat de către partea pîrîtă. Cheile de la încăperea locaționată erau în posesia pîrîtului Morcov Eugeniu, indiferent de faptul dacă efectiv încăperea era sau nu folosită de pîrîtul SRL ”Topexpert”. Mai mult, că a fost anexat copia avizului de recepție, ce atestă, că reclamantul a expediat pîrîtului pentru semnare factura fiscală (f.d.71).

În ordinea prevăzută de art. 118 CPC, reclamantul a prezentat Actul de verificare privind decontările reciproce pentru perioada: 01.01.2023-31.12.2023 (f.d.72), în raport cu care pîrîții nu au expus careva obiecții.

Potrivit actului precitat, se constată, că pe perioada 01.01.2023-31.03.2023, adică pînă la perioada invocată în acțiune ca fiind acumulată datorie, au existat atît calculări de plăți pentru servicii, cît și achitări, și anume: 11686,15 lei – 6000 lei + 9447,11 lei + 9344,76 lei – 20000 lei + 8987,37 lei = 13465,39 lei datorie invocată.

Totodată, potrivit aceluiași act, de rînd cu plățile calculate cu titlu de plată a locațiunii, enunțate mai sus conform facturilor fiscale lunare, au fost înregistrate din partea SRL ”Topexpert” 2 achitări în sumele de 13000 lei și 12000 lei, în total 25000 lei.

La punctul 12.23 din același Act, se identifică o operațiune în sumă de 5215,51 lei, cu titlu de operațiune manuală, care în ordinea prevăzută de art. 118 CPC nu are o argumentare justificativă, deși reclamantul a inclus-o în suma datoriei.

Respectiv, această sumă, instanța nu o va recunoaște ca datorie a pîrîților față de reclamant, nefiind probată, precum au fost probate celelalte sumei cu facturi fiscale.

Odată ce pîrîtul nu a obiectat și contestat Actul de verificare a decontărilor, fiind prezumată corectitudinea calculării plăților invocate, instanța va reține din suma achitărilor de 25000 lei suma datoriei anterioare de 13465,39 lei, fiind rămasă plata efectuată în cuantum de 11534,61 lei.

Respectiv, din datoria total calculată pe perioada: aprilie-decembrie 2023 de 71476,92 lei se deduce plata rămasă de 11534,61 lei după stingerea datoriilor anterioare pînă la 01 aprilie 2023 și se identifică restanța de plată în sumă de 59942,31 lei.

Corespunzător, în lipsa dovezii de plată privind stingerea datoriei, instanța va încasa de la partea pîrîtă în contul reclamantului suma datoriei de 59942,31 lei, urmînd ca diferența de sumă pretinsă de 5215,51 lei (introdusă ca operațiune manuală neprobată), să fie respinsă, ca neîntemeiată.

Subsecvent, se va ține cont de prevederile art. 796 din Codul civil, potrivit cărora, dacă doi sau mai mulţi debitori datorează o prestaţie în aşa fel încît fiecare este dator să efectueze întreaga prestaţie, iar creditorul poate pretinde fiecăruia din debitori executarea, atunci debitorii sînt legaţi solidar.

Potrivit art. 797 alin. (1) din Codul civil, o obligaţie solidară nu se prezumă, ci se naşte prin act juridic sau prin lege.

Potrivit art. 1628 alin. (2) din Codul civil, fidejusiunea este obligația garantului (fidejusorul) asumată în folosul unui creditor cu scopul de a garanta obligația pe care debitorul o datorează creditorului (obligația garantată) și care apare și devine scadentă doar dacă apare și devine scadentă obligația garantată.

Așadar, ținând cont de existența Contractului de fidejusiune nr. 2/92 din 30.03.2021 prin care Morcov Eugeniu în calitate de fidejusor a garantat personal și necondiționat creditorului ”7 Elements” SRL executarea obligațiilor asumate de către ”Topexpert” SRL față de ”7 Elements” SRL în baza Contractului de locațiune nr. 92 din 18.02.2020, datoria urmează a fi încasată în beneficiul ”7 Elements” SRL, în mod solidar, atât de la ”Topexpert” SRL cât și de la Morcov Eugeniu.

Cu privire la încasarea cheltuielilor de judecată:

Conform art.94 alin. (1) din Codul 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 proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Raportând la caz prevederile legale mai sus enunțate se va reține că, la depunerea cererii de chemare în judecată reclamantul ”7 Elements” SRL a achitat taxa de stat în mărime de 1955,00 lei (f.d. 6).

Astfel, reieșind din faptul că acțiunea a fost admisă parțial, urmează a fi încasate în mod solidar din contul pârâților ”Topexpert” SRL și Morcov Eugeniu în beneficiul reclamantului ”7 Elements” SRL cheltuielile de judecată pentru taxa de stat proporțional părții admise din pretenții, ceea ce constituie suma de 1798,26 lei. În rest, cerința încasării cheltuielilor de judecată pentru taxa de stat se respinge, ca neîntemeiată.

În conformitate cu art. art. 238-241, 276^2-276^4 Cod de procedură civilă al R.M., judecătorul

h o t ă r ă ș t e :

Se admite parțial cererea de chemare în judecată înaintată de ”7 Elements” SRL către ”Topexpert” SRL și Morcov Eugeniu privind încasarea datoriei pentru locațiune și a cheltuielilor de judecată.

Se încasează, în mod solidar, de la ”Topexpert” SRL și de la Morcov Eugeniu în beneficiul ”7 Elements” SRL suma de 59942 (cinzeci și nouă mii nouă sute patruzeci și doi) lei, 31 (treizeci și unu) bani cu titlu de datorie pentru locațiune și serviciile comunale, precum și suma de 1798 (o mie șapte sute nouăzeci și opt) lei, 26 (douăzeci și șase) bani cu titlu de cheltuieli de judecată pentru taxa de stat.

În rest, acțiunea se respinge, ca neîntemeiată.

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 zile, de la pronunțarea dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru).

Judecător Schibin Vladislav