Dosarul nr. 2-15406/23

H O T Ă R Â R E

În numele legii

12 decembrie 2025 *****

Judecătoria Chișinău, sediul Centru

În componența

Președintelui de ședință, judecătorul Badan-Melnic Eleonora

Grefierilor Zmuncila Tamara, Antoci Ana-Maria, Bulgac Gheorghe, Cristina Verlan

în sediul instanței, în ședință publică, în limba română, a judecat în procedură contencioasă cauza civilă conform

cererii de chemare în judecată înaintate de ***** către "*****" societate cu răspundere limitată și ***** privind încasarea datoriei și penalității, precum și compensarea cheltuielilor de judecată și

cererii reconvenționale înaintate de "*****" societate cu răspundere limitată către *****, intervenient accesoriu "*****" societate cu răspundere limitată, cu privire la constatarea rezoluțiunii contractului de locațiune și obligarea asigurării accesului în imobil și

a c o n s t a t a t:

Argumentele reclamantului

1. La 27 iulie 2023 ***** a înaintat o acțiune în instanța de judecată către "*****" societate cu răspundere limitată și ***** privind încasarea datoriei și penalității, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.
2. În motivarea acțiunii, reclamantul ***** a indicat că pe 5 mai 2023 între el, în calitate de locator, și "*****" societate cu răspundere limitată, în calitate de locatar, a fost încheiat contractul de locațiune nr. A-001, având ca obiect transmiterea în folosință a unei încăperi cu destinație comercială, amplasată în mun. Chișinău, or. Durlești, *****. Chiria lunară a fost stabilită în mărime de 2.420 euro.
3. Potrivit pct. 10.1 din contract, la încheierea acestuia "*****" societate cu răspundere limitată a achitat locatorului o garanție în mărime de 2.420 euro.

4. Reclamantul a menționat că, potrivit pct. 2.1 din contract, locatarul s-a obligat să achite lunar chiria, în lei moldovenești la cursul oficial al Băncii Naționale a Moldovei din ziua efectuării transferului, până la data de 5 a lunii următoare celei pentru care se efectua plata. Pe 7 iulie 2023 reclamantul a constatat existența unei restanțe la plata chiriei și a înaintat "*****" societate cu răspundere limitată reclamația nr. 03/07 din aceeași dată, solicitând executarea obligațiilor contractuale.
5. ***** a susținut că, după recepționarea reclamației, pârâtul a achitat chiria aferentă lunii mai 2023, însă nu a stins integral restanța, rămânând neachitată chiria pentru lunile iunie și iulie 2023. În aceste circumstanțe, ***** a considerat că este îndreptățit să solicite încasarea de la "*****" societate cu răspundere limitată a sumei de 4.840 euro, reprezentând chiria restantă pentru două luni.
6. În ceea ce privește penalitatea, reclamantul a făcut referire la reglementările Codului civil privind clauza penală și la pct. 8.2 din contractul de locațiune, potrivit căruia, în cazul neachitării la termen a plății pentru locațiune, locatarul urma să achite o penalitate în mărime de 0,5% din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere.
7. În final, ***** a solicitat admiterea acțiunii, acordarea înlesnirii solicitate la plata taxei de stat, aplicarea măsurilor de asigurare, încasarea de la "*****" societate cu răspundere limitată a sumei de 4.840 euro cu titlu de chirie restantă, a sumei de 847 euro cu titlu de penalitate, precum și compensarea cheltuielilor de judecată constând în taxa de stat și cheltuielile pentru asistență juridică.
8. Ulterior, invocând apariția unor circumstanțe noi după depunerea acțiunii, ***** și-a concretizat pretențiile formulate. Suplimentar la cele indicate în cererea de chemare în judecată inițială, reclamantul a indicat că pe 7 septembrie 2023 ***** și-a asumat obligația de a achita chiria restantă datorată de "*****" societate cu răspundere limitată pentru lunile iulie și august 2023, până la 20 octombrie 2023. Potrivit reclamantului, această obligație nu a fost executată.
9. Totodată, reclamantul a susținut că pe parcursul executării contractului "*****" societate cu răspundere limitată a efectuat doar unele transferuri parțiale, din care au fost achitate inclusiv serviciile comunale acumulate, iar ulterior nu și-ar fi executat nici obligațiile aferente acestora. În aceste condiții, reclamantul a modificat structura pretențiilor privind chiria restantă, solicitând încasarea în mod solidar de la "*****" societate cu răspundere

limitată și ***** a sumei de 4.840 euro, reprezentând chiria pentru lunile iulie și august 2023.

10. Separat, ***** a solicitat încasarea exclusiv de la "*****" societate cu răspundere limitată a sumei de 16.940 euro, reprezentând chiria restantă pentru luna iunie 2023 și pentru perioada septembrie 2023 – februarie 2024.
11. În consecință, prin cererea concretizată, ***** a solicitat încasarea solidară de la "*****" societate cu răspundere limitată și ***** a sumei de 4.840 euro pentru lunile iulie–august 2023, încasarea de la "*****" societate cu răspundere limitată a sumei de 16.940 euro pentru luna iunie 2023 și perioada septembrie 2023 – februarie 2024, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

Acțiunea reconvențională și argumentele reclamantei reconvenționale

12. În data de 27 iunie 2024 "*****" societate cu răspundere limitată, reprezentată de administratorul *****, a înaintat acțiune reconvențională împotriva lui *****, cu participarea "*****" societate cu răspundere limitată în calitate de intervenient accesoriu, solicitând constatarea rezoluțiunii contractului de locațiune nr. A-001 din 5 mai 2023 și asigurarea accesului în bunul imobil închiriat pentru ridicarea bunurilor aparținând intervenientului accesoriu.
13. În susținerea pretențiilor sale "*****" societate cu răspundere limitată a reiterat că pe 5 mai 2023 între *****, în calitate de locator, și societate, în calitate de locatar, a fost încheiat contractul de locațiune nr. A-001, având ca obiect încăperea cu suprafața de 242 m^2, situată în *****, or. Durlești, *****, destinată desfășurării activității comerciale.
14. Reclamantul reconvențional a menționat că, potrivit pct. 2.1 din contract, chiria lunară a fost stabilită în mărime de 2.420 euro, achitată în lei moldovenești la cursul oficial al Băncii Naționale a Moldovei, iar potrivit pct. 5.2.3 din contract, locatorul avea obligația de a asigura locatarului accesul liber la bunul închiriat pe întreaga perioadă de valabilitate a contractului.
15. Aceasta a susținut că și-a executat obligațiile contractuale aferente perioadei în care a beneficiat efectiv de bunul închiriat. În acest sens, a invocat achitarea garanției în mărime de 2.420 euro la încheierea contractului, precum și plățile efectuate ulterior pentru serviciile de locațiune.

16. În susținerea executării obligațiilor, reclamantul reconvențional a făcut referire la actele de achiziție a serviciilor de locațiune și la actul privind decontările reciproce dintre părți, susținând că a achitat lui ***** suma de 112.300,33 lei, inclusiv TVA, pentru serviciile de locațiune aferente perioadei mai 2023 - mijlocul lunii iulie 2023.
17. Totodată, "*****" societate cu răspundere limitată a susținut că a suportat și cheltuielile aferente serviciilor comunale, inclusiv plata energiei electrice pentru perioada mai – august 2023 în sumă de aproximativ 19.900 lei.
18. În continuare, reclamantul reconvențional a invocat că pe parcursul desfășurării activității comerciale a aflat despre existența unui credit contractat la 12 decembrie 2022, în valoare de 15.000 dolari SUA, anterior dobândirii părții sociale de către *****, împrejurare despre care a susținut că ***** și ***** nu ar fi informat-o. Această circumstanță a determinat pierderea încrederii în ***** și apariția îndoielilor cu privire la executarea în viitor, cu bună-credință, a obligațiilor contractuale asumate de acesta.
19. În aceste condiții "*****" societate cu răspundere limitată a susținut că i-a comunicat lui ***** intenția de a înceta raporturile rezultate din contractul de locațiune și i-a solicitat încheierea unui acord privind rezoluțiunea acestuia, precum și întocmirea actului de predare-primire a spațiului și a bunurilor aflate în interior.
20. Reclamantul reconvențional a invocat că ***** ar fi comunicat inițial că este de acord cu încetarea raporturilor contractuale, însă ulterior, în pofida solicitărilor repetate, s-ar fi eschivat de la semnarea acordului de rezoluțiune și de la întocmirea actului de predare-primire, invocând diferite motive.
21. Totodată, aceasta a susținut că pe 1 iulie 2023 a constatat că lacătul de la ușa de acces în spațiul situat în *****, or. Durlești, ***** fusese schimbat, astfel încât societatea nu mai putea avea acces în bunul închiriat.
22. Din acest motiv, reclamantul reconvențional a apreciat că, începând cu 1 iulie 2023, ***** nu și-a mai executat obligația prevăzută la pct. 5.2.3 din contract de a-i asigura accesul liber la bunul închiriat, fiind lipsită efectiv de posibilitatea de a poseda și folosi spațiul potrivit destinației convenite.
23. În consecință, "*****" societate cu răspundere limitată a susținut că raporturile de locațiune trebuiau considerate încetate începând cu 1 iulie 2023, dată de la care accesul său în spațiul închiriat ar fi fost restricționat de locator.

24. Referitor la bunurile rămase în interiorul spațiului, reclamantul reconvențional a menționat că, pentru desfășurarea activității magazinului, a contractat mai mulți furnizori, printre care și „*****” societate cu răspundere limitată, cu care a încheiat un contract de vânzare-cumpărare pe 2 mai 2023. În baza acestui contract, “*****” societate cu răspundere limitată a livrat mărfuri, precum și utilajul necesar pentru răcirea și comercializarea băuturilor, aceste bunuri fiind amplasate în spațiul comercial închiriat.
25. “*****” societate cu răspundere limitată a invocat că, după schimbarea lacătului și restricționarea accesului în spațiu, nu a mai avut posibilitatea de a ridica bunurile și mărfurile respective, acestea rămânând în interiorul imobilului. Imposibilitatea accesului în spațiu și existența bunurilor aparținând „*****” societate cu răspundere limitată au fost constatate inclusiv prin actul de constatare întocmit de executorul judecătoresc la 5 martie 2024.
26. În aceste împrejurări, în scopul prevenirii prejudicierii drepturilor patrimoniale ale “*****” societate cu răspundere limitată, reclamantul reconvențional a solicitat obligarea lui ***** să asigure accesul în spațiul închiriat, astfel încât bunurile și mărfurile aflate în interior să poată fi ridicate și predate proprietarului lor.
27. În particular, aceasta a susținut că neasigurarea accesului la bunul închiriat reprezintă o neexecutare esențială a obligației locatorului, întrucât a lipsit locatarul de însăși prestația principală urmărită prin încheierea contractului, respectiv posesia și folosința efectivă a spațiului.
28. În consecință, “*****” societate cu răspundere limitată a solicitat admiterea cererii reconvenționale, constatarea rezoluțiunii contractului de locațiune nr. A-001 din 5 mai 2023, începând cu 1 iulie 2023, și obligarea lui ***** să îi asigure accesul în interiorul bunului imobil situat în *****, or. Durlești, *****, în vederea ridicării și predării bunurilor și mărfurilor ce aparțin “*****” societate cu răspundere limitată.

Pozițiile participanților la proces

29. În ședința de judecată, avocatul Iuliana Pascal, acționând în interesele reclamantului *****, a susținut cererea de chemare în judecată, astfel cum a fost concretizată, și a solicitat admiterea acesteia pentru motivele expuse în acțiune. Totodată, a solicitat respingerea cererii reconvenționale ca neîntemeiată.

30. Avocatul Daniela Botezatu, acționând în interesele “*****” societate cu răspundere limitată, a solicitat respingerea acțiunii principale ca neîntemeiată și admiterea cererii reconvenționale, reiterând argumentele expuse în aceasta.
31. Reclamantul *****, administratorul “*****” societate cu răspundere limitată, pârâtul *****, precum și reprezentantul intervenientului accesoriu “*****” societate cu răspundere limitată nu s-au prezentat în ședința de judecată, deși au fost citați legal despre data, ora și locul examinării cauzei. În aceste condiții, constatând citarea legală a participanților care nu s-au prezentat și ținând cont de prezența reprezentanților părților, prin prisma art. 206 alin. (5) din Codul de procedură civilă, instanța de judecată a considerat posibilă și a dispus examinarea cauzei în lipsa acestora.

Motivarea instanței de judecată

32. Audiind explicațiile participanților la proces, examinând cererea de chemare în judecată inițială și concretizată, precum și acțiunea reconvențională, referințele depuse, argumentele părților și înscrisurile administrate la materialele cauzei, instanța ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată înaintată de ***** către “*****” societate cu răspundere limitată și ***** privind încasarea datoriei și penalității, precum și compensarea cheltuielilor de judecată și cererea reconvențională înaintată de “*****” societate cu răspundere limitată către *****, intervenient accesoriu “*****” societate cu răspundere limitată, cu privire la constatarea rezoluțiunii contractului de locațiune și obligarea asigurării accesului în imobil, urmează a fi respinse ca neîntemeiate, din considerentele ce urmează:
33. Instanța constată că raportul juridic material litigios principal este unul de locațiune, născut din contractul de locațiune nr. A-001 din 5 mai 2023, încheiat între *****, în calitate de locator, și “*****” societate cu răspundere limitată, în calitate de locatar.
34. Litigiul privește executarea și încetarea acestui raport contractual, dat fiind faptul că ***** solicită plata chiriei restante și a penalității, iar “*****” societate cu răspundere limitată solicită constatarea rezoluțiunii contractului, începând cu 1 iulie 2023, și asigurarea accesului în imobil. Distinct, față de *****, reclamantul invocă o obligație de plată asumată personal pentru chiria aferentă lunilor iulie și august 2023.
35. Așadar, din materialele cauzei, instanța de judecată constată că pe 5 mai 2023 *****, în calitate de locator, și “*****” societate cu răspundere limitată, în calitate de locatar, au

încheiat contractul de locațiune nr. A-001, având ca obiect o încăpere cu suprafața de 242 m^2, situată în *****, or. Durlești, ***** (f.d. 9-12).

36. Contractul a fost încheiat pentru o perioadă de 35 de luni, începând cu 5 mai 2023. Chiria a fost stabilită în mărime de 2.420 euro lunar, urmând a fi achitată în lei moldovenești, la cursul oficial al Băncii Naționale a Moldovei din ziua plății, până la data de 5 a lunii următoare celei pentru care se efectua plata. Costul serviciilor comunale nu era inclus în chirie și urma a fi suportat separat de locatar.
37. Potrivit pct. 5.2.3 din contract, *Locatorul este obligat să asigure Locatarului accesul liber către Bunul închiriat pe întreaga perioadă de valabilitate a prezentului contract*. Totodată, părțile au convenit că restituirea bunului urma să se efectueze în baza unui act de restituire.
38. Tot pe 5 mai 2023 părțile au semnat actul de primire-predare nr. A-001, prin care bunul închiriat a fost transmis către "*****" societate cu răspundere limitată. În act s-a consemnat că bunul era funcțional, inclusiv blocul sanitar, precum și existența sistemului de supraveghere video și a mobilierului de terasă (f.d. 13).
39. La materialele cauzei sunt anexate acte de achiziție a serviciilor de locațiune, precum și un înscris intitulat „Act de verificare a decontărilor reciproce", semnat de reprezentantul "*****" societate cu răspundere limitată, dar nesemnat de *****, în care sunt indicate mai multe operațiuni de plată (f.d. 84-86). Totodată, înscrisurile privind consumul de energie electrică reflectă cheltuieli aferente spațiului închiriat (f.d. 139-140).
40. La dosar este anexată reclamația adresată de ***** către "*****" societate cu răspundere limitată, prin care acesta a solicitat achitarea chiriei pe care o considera restantă și a invocat aplicarea penalității contractuale (f.d. 14). Calculul anexat acțiunii indică o penalitate totală de 847 euro, calculată în raport cu două obligații lunare de câte 2.420 euro (f.d. 15-16).
41. Din materialele prezentate nu rezultă încheierea între părți a unui acord de rezoluțiune a contractului și nici întocmirea unui act de restituire a bunului închiriat în condițiile prevăzute de contract.
42. În data de 5 martie 2024, la solicitarea "*****" societate cu răspundere limitată, executorul judecătoresc Tuceacov Eduard a întocmit un act de constatare la adresa bunului închiriat. Potrivit acestuia, accesul în spațiu nu a fost posibil, ușa fiind încuiată. În cadrul discuției telefonice purtate de executor cu *****, acesta a comunicat că a schimbat lacătul de la ușa de acces și că, la acel moment, nu exista o altă persoană care să permită accesul în spațiu

(f.d. 87-89). Din același act rezultă că, din cauza imposibilității de a intra în încăpere, executorul judecătoresc nu a putut verifica bunurile existente în interior, starea acestora și nici apartenența lor.

43. La materialele cauzei este anexată în original recipisa întocmită de ***** la 7 septembrie 2023, prin care acesta a indicat următoarele: „*Eu, mă oblig să achit plata chiriei pentru bunul imobil amplasat în *****, str. Balcani 53, datorată de SRL „*****” pentru perioada iulie-august 2023 până la data de 20 octombrie 2023*” (f.d. 162).
44. Pornind de la circumstanțele de fapt constatate și ținând cont că, prin acțiunea principală concretizată, ***** solicită executarea obligațiilor pecuniare rezultate din contractul de locațiune, precum și a obligației pretins asumate ulterior de *****, instanța va examina aceste pretenții prin prisma următoarelor norme legale relevante:
45. Potrivit art. 774 alin. (1) din Codul civil, *în raportul 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.* Totodată, conform art. 776 din Codul civil, *obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.*
46. Odată născută, obligația contractuală trebuie executată potrivit conținutului și termenelor asumate. În acest sens, art. 858 alin. (1)-(2) din Codul civil stabilește că, *(1) Temeiul executării rezidă în existența unei obligații. (2) Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul şi în momentul stabilit.*
47. Potrivit art. 1251 din Codul civil, *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.*
48. Potrivit art. 1262 alin. (1) și (3) din Codul civil, *(1) Plata chiriei poate fi efectuată integral la expirarea termenului locațiunii. Dacă plata chiriei este stabilită pentru anumite perioade, ea trebuie efectuată la expirarea lor. (3) Dacă în folosirea bunului închiriat au apărut piedici din vina locatarului, acesta nu va fi exonerat de plata chiriei.*
49. În conformitate cu art. 873 alin. (1) din Codul civil, *obligația pecuniară se exprimă în monedă națională. Părțile pot conveni asupra unor obligații pecuniare în valută străină în măsura în care acest lucru nu este interzis prin lege.* Totodată, alin. (2) prevede că, *dacă obligația pecuniară exprimată în valută străină trebuie executată pe teritoriul țării,*

executarea se face în monedă națională, cu excepția cazurilor în care părțile au prevăzut plata în valută străină şi legea permite primirea/efectuarea pe teritoriul Republicii Moldova a plăților şi a transferurilor în valută străină. Determinarea echivalentului în monedă națională al obligației pecuniare exprimate în valută străină şi viceversa se efectuează cu aplicarea cursului oficial al leului moldovenesc valabil la data executării obligației, chiar dacă înainte de scadența unei obligații pecuniare s-a modificat cursul valutar al monedei de plată față de moneda obligației pecuniare, dacă legea sau contractul nu stabileşte altfel. În cazul unei reforme monetare, se aplică cursul valutar existent la data reformei monetare.

50. Referitor la penalitate, art. 947 alin. (1)-(3) și (5) din Codul civil prevede că, *(1) Clauza penală este o prevedere contractuală prin care părțile evaluează anticipat prejudiciul, stipulând că debitorul, în cazul neexecutării obligației, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun (penalitate). (2) Prin clauză penală se poate garanta numai o creanță valabilă. (3) Penalitatea poate fi stipulată în mărime fixă sau sub forma unei cote din valoarea obligației garantate prin clauza penală sau a părții neexecutate, inclusiv sub forma unei dobânzi de întârziere. (5) Debitorul nu este obligat să plătească penalitate în cazul în care neexecutarea obligației este justificată.*
51. Potrivit art. 948 din Codul civil, *clauza penală este întocmită în formă autentică dacă legea cere forma autentică pentru actul juridic căruia i se aplică clauza. În celelalte cazuri, clauza penală este întocmită în scris, sub sancțiunea nulității absolute.*
52. În ceea ce privește situația pârâtului *****, instanța reține că, potrivit art. 840 alin. (1) și alin. (2) din Codul civil, *(1) Un terț (noul debitor) poate să preia datoria sau o parte din ea în unul din următoarele feluri: a) debitorul inițial este liberat de datorie (substituirea completă de către noul debitor); b) debitorul inițial este menținut în calitate de debitor pentru cazul în care noul debitor nu își execută corespunzător obligațiile (substituirea incompletă de către noul debitor); c) debitorul inițial şi cel nou poartă răspundere solidară (adăugarea noului debitor). (2) În cazul în care este evident că a apărut un nou debitor, dar felul preluării datoriei nu este clar, debitorul inițial şi cel nou sunt considerați debitori solidari.*
53. Potrivit art. 841 din Codul civil, *preluarea datoriei trebuie să fie încheiată în forma cerută pentru actul juridic în al cărui temei s-a născut datoria.*

54. Conform art. 842 alin. (3) din Codul civil, *consimțământul creditorului nu este necesar în cazul adăugării unui nou debitor, dar creditorul, prin notificare către noul debitor, poate să refuze dreptul conferit față de noul debitor dacă acest fapt este făcut fără întârziere nejustificată după ce a fost informat despre drept şi înainte ca acesta să fie acceptat în mod expres sau implicit. În cazul refuzului, se consideră că dreptul nu s-a conferit niciodată.*
55. În conformitate cu art. 847 din Codul civil, *un terț poate să convină cu debitorul să fie adăugat în calitate de debitor, astfel încât debitorul inițial şi cel nou să fie debitori solidari.*
56. Iar potrivit art. 848 alin. (1) și (2) din Codul civil, *(1) În cazul în care, în temeiul unui contract între noul debitor şi creditor sau al unui act juridic unilateral şi separat încheiat de noul debitor în folosul creditorului, noul debitor este adăugat în calitate de debitor, el nu poate opune creditorului niciun drept sau nicio excepție născută din raportul dintre noul debitor şi cel inițial. În cazul în care un asemenea contract sau act juridic unilateral nu s-a încheiat, noul debitor poate să opună creditorului orice motiv de nulitate care afectează contractul cu debitorul inițial. (2) Dispozițiile legale privitoare la solidaritatea pasivă se aplică în mod corespunzător în măsura în care nu contravin dispozițiilor alin.(1).*
57. Totodată, conform art. 966 alin. (3) din Codul civil, *dacă acceptă executarea obligației, sarcina de a demonstra neexecutarea revine creditorului.*
58. În același context, se reține că potrivit art. 875 alin. (4) lit. a) din Codul civil, *dacă nici debitorul şi nici creditorul nu indică imputația conform dispozițiilor corespunzătoare ale alin.(1)-(3), executarea se impută asupra obligației care întrunește unul dintre următoarele criterii, în următoarea ordine: a) obligația care este scadentă sau care a ajuns prima la scadență.*
59. În final se reiterează că, potrivit art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.*
60. Raportând circumstanțele cauzei la prevederile legale expuse, instanța reține că "*****" societate cu răspundere limitată și-a asumat prin contract obligația de a achita chiria lunară de 2.420 euro, în lei moldovenești la cursul oficial al Băncii Naționale a Moldovei, până la data de 5 a lunii următoare. Prin urmare, existența obligației contractuale de plată a chiriei nu este pusă la îndoială.

61. Obiectul probațiunii îl constituie însă existența și cuantumul concret al restanței. Întrucât ***** recunoaște că pe parcursul executării contractului a primit executări parțiale, potrivit art. 966 alin. (3) din Codul civil, acestuia îi revenea sarcina de a demonstra partea obligației rămasă neexecutată și, implicit, soldul concret pretins prin cererea concretizată.
62. Reclamantul ***** solicită, în total, 21.780 euro, dintre care 4.840 euro pentru lunile iulie-august 2023 și 16.940 euro pentru luna iunie 2023 și perioada septembrie 2023-februarie 2024. Ambele sume reprezintă rezultatul înmulțirii chiriei lunare de 2.420 euro cu numărul lunilor indicate, respectiv 2 × 2.420 euro și 7 × 2.420 euro. Însă, din cererea concretizată nu rezultă un calcul al soldului care să arate ce sume au fost achitate, la ce obligații au fost imputate și ce cuantum a rămas neachitat pentru fiecare dintre lunile pretinse.
63. Necesitatea unui asemenea calcul rezultă chiar din poziția reclamantului. În cererea concretizată, ***** a recunoscut că "*****" societate cu răspundere limitată a efectuat transferuri bănești pe parcursul executării contractului, susținând însă că acestea ar fi fost utilizate pentru achitarea serviciilor comunal, iar conținutul lor, destinația și modalitatea de plată au rămas inaccesibile instanței de judecată. Prin urmare, cauza nu privește lipsa totală a unor plăți, ci stabilirea destinației plăților efectuate și a soldului rămas după imputarea acestora.
64. La fila dosarului nr. 86 este prezentat un înscris intitulat „Act de verificare a decontărilor", în care sunt indicate mai multe operațiuni bancare pentru perioada 30 mai – 12 octombrie 2023, însumând 136.324,29 lei. Înscrisul nu este semnat de ***** și, prin urmare, nu poate fi calificat drept act bilateral de confirmare a plăților sau a soldului. El poate fi apreciat numai în coroborare cu celelalte probe și cu circumstanțele dovedite sau recunoscute de părți.
65. În aceste condiții, reclamantului îi revenea sarcina de a demonstra ce obligații au rămas neexecutate după plățile pe care le recunoaște. Totodată, pentru aplicarea regulilor de imputație prevăzute de art. 875 din Codul civil era necesar să poată fi stabilite plățile efectiv primite, data acestora și, după caz, indicația privind obligația pentru stingerea căreia au fost efectuate. Materialele cauzei nu permit efectuarea unei asemenea verificări pentru toate sumele invocate.
66. Nici susținerea că transferurile au fost utilizate pentru achitarea serviciilor comunale nu justifică cuantumul acțiunii. Din actul de verificare întocmit de furnizorul energiei electrice

rezultă că, pentru perioada reflectată în acesta, au fost calculate sume în cuantum total de 22.027,63 lei, la soldul inițial de 1.176,58 lei, iar plățile efectuate către furnizor au constituit 19.826,22 lei, rămânând la 23 februarie 2024 un sold de 3.377,99 lei (f.d. 139-140). Prin urmare, simpla trimitere la cheltuielile pentru energia electrică nu explică destinația tuturor sumelor indicate ca fiind transferate în perioada executării contractului.

67. Mai mult, chiar evoluția pretențiilor reclamantului evidențiază lipsa unui calcul consecvent al datoriei. În reclamația adresată pârâtei la 7 iulie 2023 a fost indicată o restanță pentru lunile mai-iulie 2023 în sumă de 7.260 euro (f.d. 14). Or, potrivit pct. 2.1 din contract, chiria aferentă lunii iulie urma să devină exigibilă abia la 5 august 2023. Prin urmare, pe 7 iulie 2023 chiria pentru luna iulie nu era încă scadentă.
68. În acțiunea inițială reclamantul a indicat că, după achitarea chiriei pentru luna mai, ar fi rămas o restanță pentru lunile iunie-iulie, iar prin cererea concretizată suma de 4.840 euro a fost solicitată pentru lunile iulie-august, chiria pentru luna iunie fiind inclusă în suma distinctă de 16.940 euro. Cu toate acestea, reclamantul nu a prezentat odată cu modificarea perioadelor un calcul actualizat al creanței, raportat la plățile intervenite între timp.
69. Instanța nu poate determina soldul creanței prin presupuneri asupra unor plăți a căror existență, dată și destinație nu sunt stabilite prin probe suficiente. Regulile de imputație prevăzute de art. 875 din Codul civil pot fi aplicate numai după stabilirea executărilor efectiv intervenite. Or, materialele cauzei nu oferă elementele necesare pentru a reconstitui în mod cert soldul de 21.780 euro pretins de reclamant.
70. Din probele administrate nu poate fi stabilit că, după executările parțiale recunoscute de reclamant, ”*****” societate cu răspundere limitată datorează lui ***** anume 21.780 euro, pentru lunile și în structura indicate în cererea concretizată. Contractul dovedește cuantumul chiriei lunare, dar nu dovedește, singur, soldul rezultat după executările parțiale intervenite ulterior.
71. În consecință, instanța constată că reclamantul, deși a demonstrat existența raportului contractual și cuantumul chiriei lunare, nu a demonstrat partea rămasă neexecutată după executările parțiale recunoscute și, implicit, existența unei creanțe restante în cuantumul de 21.780 euro solicitat.

72. În ceea ce privește pretenția formulată față de *****, instanța reține că aceasta se întemeiază pe recipisa din 7 septembrie 2023, prin care ultimul s-a obligat să achite chiria „*datorată de SRL „ *****” pentru perioada iulie-august 2023 până la data de 20 octombrie 2023*”.
73. Instanța de judecată constată că, prin conținutul său, recipisa constituie un act juridic unilateral întocmit de ***** în folosul creditorului, susceptibil să producă efectele prevăzute de art. 848 alin. (1) din Codul civil privind adăugarea unui nou debitor.
74. În consecință, întinderea obligației asumate de ***** nu poate depăși cuantumul datoriei efectiv existente a societății pentru lunile iulie și august 2023. Recipisa nu constituie, prin ea însăși, dovada că pentru aceste două luni era datorată integral suma de 4.840 euro, ci presupune existența unei datorii principale care trebuie stabilită separat.
75. Or, astfel cum s-a constatat anterior, ***** nu a demonstrat cuantumul concret al restanței rezultate după plățile efectuate în executarea contractului și, în particular, nu a dovedit că pentru lunile iulie și august 2023 “*****” societate cu răspundere limitată avea o datorie neachitată în sumă de 4.840 euro.
76. Prin urmare, chiar dacă recipisa confirmă asumarea de către ***** a obligației de a achita datoria societății pentru perioada menționată, aceasta nu permite încasarea sumei de 4.840 euro în lipsa probării existenței datoriei principale în acest cuantum.
77. Din acest motiv, pretenția privind încasarea solidară a sumei respective de la “*****” societate cu răspundere limitată și ***** este neîntemeiată.
78. Referitor la penalitatea în cuantum de 847 euro, instanța reține că, potrivit pct. 8.2 din contractul de locațiune, pentru neachitarea chiriei la termen locatarul urma să achite o penalitate de 0,5% din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere. Totodată, conform art. 947 alin. (2) din Codul civil, prin clauza penală poate fi garantată numai o creanță valabilă.
79. Calculul anexat acțiunii a fost întocmit pentru două obligații de câte 2.420 euro, una pentru perioada 5 iunie - 24 iulie 2023, pentru care s-a calculat penalitatea de 605 euro, și alta pentru perioada 5 iulie – 24 iulie 2023, pentru care s-a calculat penalitatea de 242 euro, rezultând suma totală de 847 euro (f.d. 15-16).
80. Instanța observă însă că acest calcul a fost întocmit anterior modificării pretențiilor și nu a fost actualizat ulterior. Prin cererea concretizată, reclamantul a modificat atât perioadele pentru care pretinde chiria, cât și structura datoriei, fără a explica asupra cărei creanțe

rămase neachitate se menține penalitatea calculată inițial și în ce măsură plățile intervenite au influențat baza de calcul a acesteia.

81. În aceste condiții, instanța nu poate stabili numai în baza calculului unilateral anexat acțiunii că reclamantului îi este datorată anume penalitatea de 847 euro. În lipsa demonstrării certe a creanței asupra căreia a fost calculată penalitatea și a soldului acesteia pentru perioada de întârziere indicată, pretenția accesorie privind penalitatea urmează, de asemenea, a fi respinsă ca neîntemeiată.
82. Sintetizând cele expuse, instanța constată că ***** nu a demonstrat existența și cuantumul concret al chiriei restante pretinse de la "*****" societate cu răspundere limitată. În lipsa stabilirii certe a datoriei principale pentru lunile iulie-august 2023, nu poate fi determinată nici întinderea obligației asumate de ***** prin recipisa din 7 septembrie 2023, iar pretenția privind penalitatea de 847 euro nu este, la rândul său, justificată printr-o creanță principală determinată și un calcul actualizat. În consecință, cererea de chemare în judecată, astfel cum a fost concretizată, urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.
83. În continuare, instanța va examina cererea reconvențională formulată de "*****" societate cu răspundere limitată, prin care se solicită constatarea rezoluțiunii contractului de locațiune nr. A-001 din 5 mai 2023 începând cu 1 iulie 2023 și obligarea lui ***** să asigure accesul în imobil pentru ridicarea bunurilor pretins aparținând "*****" societate cu răspundere limitată.
84. Examinând pretenția privind constatarea rezoluțiunii contractului de locațiune, instanța va porni de la obligația locatorului de a asigura locatarului folosința bunului pe durata raportului contractual și de la condițiile în care neexecutarea acestei obligații poate justifica rezoluțiunea.
85. Potrivit art. 1254 alin. (1) din Codul civil, *locatorul este obligat să predea locatarului bunul în starea corespunzătoare, conform destinației convenite prin contract, şi să mențină bunul în această stare pe durata locațiunii.*
86. Conform art. 915 din Codul civil, *rezoluțiunea pentru neexecutare are loc când se întemeiază pe dispozițiile art.916, 917, 918 sau 919, precum şi când se întemeiază pe un alt caz de neexecutare a obligației contractuale pentru care legea sau contractul acordă creditorului dreptul la rezoluțiune*.

87. Art. 916 alin. (1) din Codul civil prevede că, *creditorul are dreptul la rezoluțiune dacă neexecutarea de către debitor a obligației contractuale este esențială.* Potrivit alin. (2), *neexecutarea obligației contractuale este esențială în unul dintre următoarele cazuri: a) ea privează în mod substanțial creditorul de ceea ce se putea aștepta în baza contractului, în raport cu întregul raport contractual sau tranșa supusă rezoluțiunii, cu excepția cazului în care la momentul încheierii contractului debitorul nu a prevăzut şi nici nu putea să prevadă în mod rezonabil acel rezultat; b) executarea întocmai a obligației tine de esența contractului; c) ea este intenționată sau din culpă gravă; d) dă creditorului motiv să creadă că nu poate conta pe executarea din partea debitorului în viitor*.

88. Potrivit art. 920 alin. (3) din Codul civil, *în cazul locațiunii, antreprizei, prestării serviciilor şi altor raporturi contractuale, dacă se execută în tranşe separate sau sunt divizibile în alt mod, rezoluțiunea se aplică doar în raport cu tranşele viitoare, cu excepția cazului în care creditorul, prin declarația de rezoluțiune, a extins-o şi la anumite sau toate tranşele anterioare în condițiile alin.(2) lit. b).*

89. În conformitate cu art. 921 alin. (1) din Codul civil, *dreptul la rezoluțiune se exercită de către partea îndreptățită prin declarație scrisă notificată celeilalte părți contractante.* Totodată, alin. (2) al articolului menționat prevede că, *partea îndreptățită, dacă invocă un interes justificat, poate, în locul rezoluțiunii conform alin.(1), să ceară instanței de judecată să declare rezoluțiunea prin hotărâre judecătorească. În condițiile Codului de procedură civilă, partea îndreptățită poate modifica acțiunea în declarare a rezoluțiunii într-o acțiune în executare silită a obligației contractuale şi invers*.

90. Raportând circumstanțele cauzei la normele expuse, instanța reține că "*****" societate cu răspundere limitată și-a întemeiat pretenția privind rezoluțiunea pe neexecutarea de către ***** a obligației de a-i asigura accesul liber la bunul închiriat, obligație prevăzută expres la pct. 5.2.3 din contract. O asemenea neexecutare este, prin natura sa, susceptibilă să afecteze esențial contractul de locațiune, întrucât folosința bunului constituie prestația principală datorată locatarului.

91. Pentru admiterea pretenției formulate însă, reclamanta reconvențională trebuia să dovedească nu numai existența neexecutării, ci și faptul că aceasta exista la data de la care solicită constatarea rezoluțiunii, respectiv ***1 iulie 2023***.

92. Din materialele cauzei nu rezultă că pe 1 iulie 2023 ***** ar fi împiedicat accesul "*****" societate cu răspundere limitată în spațiul închiriat. Nu a fost prezentată o declarație scrisă de rezoluțiune notificată locatorului la acea dată, un acord al părților privind încetarea raportului contractual sau un act de restituire a bunului din care să rezulte că locațiunea a încetat începând cu 1 iulie 2023.

93. Actul de constatare întocmit de executorul judecătoresc la ***5 martie 2024*** confirmă că, la acea dată, accesul în spațiu nu era posibil și că ***** a comunicat că a schimbat lacătul de la ușa de acces (f.d. 87-89). Acest înscris nu indică însă data la care lacătul a fost schimbat și nu confirmă că restricționarea accesului exista începând cu data invocată de reclamantul reconvențional.

94. Prin urmare, actul executorului dovedește o stare de fapt existentă la 5 martie 2024, dar nu permite extinderea acesteia asupra unei perioade anterioare de aproximativ opt luni. Or, potrivit art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, sarcina dovedirii împrejurării că neexecutarea invocată exista deja la 1 iulie 2023 revenea reclamantului reconvențional.

95. Totodată, nici susținerea că părțile ar fi convenit anterior asupra încetării raporturilor contractuale nu este confirmată printr-un înscris. La dosar nu există un acord de rezoluțiune semnat de părți, iar bunul nu a fost restituit prin act, deși contractul prevedea o asemenea modalitate de restituire.

96. În aceste condiții, instanța constată că nu a fost dovedit un temei de rezoluțiune care să fi existat și să fi produs efecte *începând cu 1 iulie 2023*. Faptul că pe 5 martie 2024 accesul în imobil era restricționat nu este suficient pentru a constata retroactiv rezoluțiunea contractului de la data solicitată de reclamantul reconvențional.

97. În consecință, pretenția "*****" societate cu răspundere limitată privind constatarea rezoluțiunii contractului de locațiune nr. A-001 din 5 mai 2023, începând cu 1 iulie 2023, este neîntemeiată și urmează a fi respinsă.

98. Referitor la cel de-al doilea capăt al cererii reconvenționale, "*****" societate cu răspundere limitată solicită obligarea lui ***** să îi asigure accesul în interiorul bunului imobil în scopul ridicării și predării bunurilor și mărfurilor pretins aparținând "*****" societate cu răspundere limitată.

99. Instanța reține însă că pretenția dedusă judecății nu are ca obiect obligarea lui ***** să restabilească, în general, folosința contractuală a spațiului închiriat, ci obligarea acestuia să

asigure accesul ”*****” societate cu răspundere limitată în scopul concret al ridicării și predării bunurilor și mărfurilor pretins aparținând ”*****” societate cu răspundere limitată.

100. Potrivit art. 240 alin. (3) din Codul de procedură civilă, *Instanţa judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.* Prin urmare, existența dreptului contractual al locatarului de a avea acces la bunul închiriat nu permite instanței să acorde din oficiu un alt remediu decât cel solicitat prin cererea reconvențională. În aceste condiții, pentru admiterea pretenției astfel formulate era necesar să se stabilească nu numai existența obligației contractuale de acces și împiedicarea acesteia, ci și existența în interiorul imobilului a bunurilor pentru ridicarea cărora se solicită accesul, apartenența acestora și posibilitatea individualizării lor într-o măsură suficientă pentru determinarea obligației ce urma să fie impusă pârâtului reconvențional.
101. ”*****” societate cu răspundere limitată a invocat existența raporturilor comerciale cu ”*****” societate cu răspundere limitată și faptul că aceasta din urmă a livrat mărfuri și utilaj pentru desfășurarea activității comerciale în spațiul închiriat. Totuși, probele privind livrarea anterioară a unor bunuri nu demonstrează, prin ele însele, că aceleași bunuri se mai aflau în interiorul imobilului la momentul formulării și examinării pretenției.
102. Actul executorului judecătoresc din 5 martie 2024 nu înlătură această incertitudine. Din cauza imposibilității de a pătrunde în încăpere, executorul nu a putut constata bunurile existente în interior, natura, cantitatea, starea sau apartenența acestora. Prin urmare, acest înscris confirmă împiedicarea accesului la data constatării, dar nu confirmă existența în interior a bunurilor concrete pentru ridicarea cărora se solicită pronunțarea hotărârii și nici existența vreunui temei de drept pentru o astfel de acțiune.
103. Nici din celelalte probe administrate nu poate fi stabilit cu certitudine care bunuri aparținând ”*****” societate cu răspundere limitată se mai aflau efectiv în imobil, în ce cantitate și prin ce elemente puteau fi identificate și deosebite de eventualele bunuri aparținând ”*****” societate cu răspundere limitată sau altor persoane.
104. În lipsa stabilirii acestor elemente, admiterea pretenției ar presupune ca existența și întinderea concretă a obiectului obligației să fie determinate ulterior, la etapa executării hotărârii. Or, obiectul obligației impuse prin hotărârea judecătorească trebuie să rezulte suficient de determinat din circumstanțele constatate și din pretenția examinată de instanță.

105. Instanța precizează că această concluzie nu neagă existența obligației contractuale a lui ***** de a asigura locatarului accesul la bunul închiriat și nici faptul că pe 5 martie 2024 accesul era efectiv împiedicat. Concluzia privește exclusiv pretenția concretă dedusă judecății, formulată pentru ridicarea și predarea unor bunuri pretins aparținând ”*****” societate cu răspundere limitată, a căror existență în imobil și individualizare nu au fost demonstrate suficient. În consecință, acest capăt al cererii reconvenționale urmează a fi respins ca neîntemeiat.
106. În continuare, potrivit art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, *instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului - proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.*
107. Totodată, conform art. 96 alin. (1) din Codul de procedură civilă, *instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile*.
108. În prezenta cauză, ***** a solicitat compensarea cheltuielilor de judecată constând în taxa de stat și cheltuielile pentru asistență juridică. Întrucât cererea de chemare în judecată formulată de acesta se respinge integral ca neîntemeiată, nu sunt întrunite condițiile prevăzute de art. 94 și art. 96 din Codul de procedură civilă pentru compensarea acestor cheltuieli din contul pârâților. Prin urmare, pretenția lui ***** privind compensarea cheltuielilor de judecată urmează a fi respinsă.
109. Instanța apreciază că materialul probator administrat permite soluționarea cauzei și stabilirea limitelor în care circumstanțele invocate de părți au fost demonstrate, probele fiind examinate în ansamblu și în coroborare. Instanța consideră, astfel, că a oferit un răspuns suficient argumentelor esențiale ale părților și a motivat aspectele determinante pentru soluționarea litigiului.
110. În conformitate cu art. 236, 238-241 din Codul de procedură civilă al Republicii Moldova, instanța de judecată

h o t ă r ă ş t e:

Acțiunea civilă înaintată de ***** către "*****" societate cu răspundere limitată și ***** privind încasarea datoriei pentru plățile restante de locațiune în mărime de 4840 euro pentru perioada iulie – august 2023 și de 16940 euro pentru perioada iunie 2023, septembrie 2023 – februarie 2024, în temeiul contractului de locațiune nr. A-001 din 5 mai 2023, și a penalității în mărime de 847 euro, precum și compensarea cheltuielilor de judecată, se respinge ca neîntemeiată.

Acțiunea reconvențională înaintată de "*****" societate cu răspundere limitată către *****, intervenient accesoriu "*****" societate cu răspundere limitată, cu privire la constatarea rezoluțiunii contractului de locațiune nr. A-001 din 5 mai 2023, începând cu data de 1 iulie 2023, și obligarea asigurării dreptului de acces în interiorul bunului imobil amplasat pe adresa *****, or. Durlești, șos. ***** către "*****" societate cu răspundere limitată pentru ridicarea și predarea bunurilor și mărfurilor ce aparțin "*****" societate cu răspundere limitată, se respinge ca neîntemeiată.

Hotărârea este cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile din data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău.

Președintele de ședință, Eleonora Badan-Melnic

Judecătorul