Dosarul nr. 2-5128/23

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

07 iunie 2024 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Eduard Galușceac
grefier Mihaela Bujag

a examinat în şedinţa publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de ***** împotriva Societății cu Răspundere Limitată ”Vitafort-Combifeed” cu privire la încasarea penalității și cheltuielilor de judecată,

c o n s t a t ă:

La data de 13 martie 2023, reclamanta ***** a depus cerere de chemare în judecată împotriva Societății cu Răspundere Limitată ”Vitafort-Combifeed” cu privire la încasarea penalității și cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamanta ***** a invocat că, la data de 01 ianuarie 2021, între *****, în calitate de locator, ÎCS „Vitafort-Combifeed” SRL, în calitate de locatar, a fost încheiat după cum urmează:

Contract de locațiune sub nr.14/2021, având ca obiect transmiterea cu titlu oneros, în posesiune și folosință a încăperii (oficiu) cu suprafața de 111 m2, bloc B, din imobilul situat în mun. Chișinău, str. Petricani 33, prelungit prin acordul semnat la 18 decembrie 2021, până la data de 31 decembrie 2022;

Prin Acordul din 01 martie 2022, suprafața transmisă în locațiune a fost modificată la 40 m2.

Contract de locațiune sub nr.16/2021, având ca obiect transmiterea cu titlu oneros, în posesiune și folosință a încăperii (depozit) cu suprafața de 142 m2, bloc B, din imobilul situat în mun. Chișinău, str. Petricani 33; prelungit prin acordul semnat la 18 decembrie 2021, până la data de 31 decembrie 2022.

Contract de locațiune sub nr.18/2021, având ca obiect transmiterea cu titlu oneros, în posesiune și folosință a încăperii (depozit) cu suprafața de 245 m2, bloc B, din imobilul situat în mun. Chișinău, str. Petricani 33; prelungit prin acordul semnat la 18 decembrie 2021, până la data de 31 decembrie 2022.

Contract de locațiune sub nr.19/2021, având ca obiect transmiterea cu titlu oneros, în posesiune și folosință a încăperii (depozit) cu suprafața de 65 m2, bloc B, din imobilul

situat în mun. Chișinău, str. Petricani 33; prelungit prin acordul semnat la 18 decembrie 2021, până la data de 31 decembrie 2022.

Menționează că, ulterior expirării contractelor de locațiune indicate mai sus, ***** în calitate de locator a transmis cu titlu oneros, în posesiune și folosință a încăperii (depozit) cu suprafața de 65 m2, bloc B, din imobilul situat în mun. Chișinău, str. Petricani 33, locatarului ÎCS „Vitafort-Combifeed" SRL, fapt confirmat prin contractul de locațiune nr.15/2023 din 01 ianuarie 2023.

Totodată, ***** în calitate de locator a transmis cu titlu oneros, în posesiune și folosință a încăperii (depozit) cu suprafața de 245 m2, bloc B, din imobilul situat în mun. Chișinău, str. Petricani 33, locatarului ÎCS „Vitafort-Combifeed" SRL, fapt confirmat prin Contractul de locațiune nr.17/2023 din 01 ianuarie 2023.

Partea reclamantă reține că potrivit pct.1.1. din contractele de locațiune enunțate supra, locatorul s-a obligat să transmită locatarului în folosință temporară bunurile, indicate în pct. 1.2. din contractele menționate mai sus, iar locatarul s-a obligă să achite în favoarea locatorului chiria si alte plăti prevăzute de contract în condițiile si termenele stabilite de contract.

Necătând la obligațiunile asumate în favoarea locatorului, de către ÎCS „Vitafort-Combifeed" SRL, pe perioada derulării contractelor nominalizate a admis de nenumărate ori, restanțe la achitarea obligațiunilor pecuniare scadente, mai mult ca atât, statuându-se același comportament și în cazul contractelor de locațiune încheiate în anul 2023, fapt confirmat prin multitudinea somațiilor/notificărilor expediate în adresa locatarului ÎCS „Vitafort-Combifeed" SRL.

De asemenea comunică că, între părțile ***** și ÎCS „Vitafort-Combifeed" SRL s-a stabilit un raport juridic în baza contractului sinalagmatic de locațiune, în care fiecare dintre părți s-a obligat reciproc, astfel încât obligația fiecăreia din ele să fie corelativă obligației celeilalte.

Cu toate acestea, locatarul ÎCS „Vitafort-Combifeed" SRL nu și-a respectat obligația prevăzută în pct. 1.1. în coroborare cu pct.4.5. din contractele de locațiune, conform căruia locatarul este obligat să plătească chiria lunară și alte plăți (serviciile comunale) prevăzute de contract în termenele și condițiile stabilite în contract, iar plata pentru locația spațiilor va avea loc până la data de 5 (cinci) a fiecărei luni premergătoare lunii pentru care se efectuează plata.

Raportând prevederile legale la circumstanțele speței deferite instanței de judecată și având în vedere că ÎCS „Vitafort-Combifeed" SRL a înregistrat și înregistrează datorii la plata prețului locațiunii pentru posesiunea și folosința spațiilor corespunzător contractelor de locațiune evocate supra fapt confirmat prin înscrisurile atașate la cerere, partea reclamantă conchide că este întemeiată cerința privind încasarea datoriei de la ÎCS „Vitafort-Combifeed" SRL.

In continuare, cu privire la solicitarea încasării sumei de suma de 138986, 80 lei, cu titlu de penalitate de întârziere, partea reclamantă o consideră justă și în conformitate cu prevederile legale ale Codului civil, care interpretează penalitatea ca o modalitate de despăgubire pentru întârzierea executării obligațiilor pecuniare, considerându-se că are loc folosirea mijloacelor financiare străine.

Mai indică că, potrivit pct.7.1 al contractelor de locațiune, pentru încălcarea termenului de plată a chiriei lunare sau a altor plăți prevăzute de prezentul contract, locatarul este obligat să plătească în favoarea locatorului penalitate în mărime de 0.5 % din suma neplătită pentru fiecare zi de întârziere.

Notează că, clauza penală are forță obligatorie între părțile contractante și se impune a fi respectată întocmai și de instanțele de judecată, în acest context, clauza penală înlătură orice putință de apreciere din partea instanței privitoare la existența și întinderea prejudiciului suferit de creditor, deoarece această apreciere a fost făcută anticipat, de către părțile contractante.

Solicită reclamanta *****, încasarea din contul ÎCS „Vitafort-Combifeed" SRL în beneficiul reclamantei ***** suma de 28856,18 lei, cu titlu de restanță la plata locațiunii, încasarea din contul ÎCS „Vitafort-Combifeed" SRL în beneficiul reclamantei ***** suma de 138986, 80 lei, cu titlu de penalitate contractuală, precum și încasarea tuturor cheltuielilor de judecată.

La data de 27 aprilie 2023 reprezentatul pârâtului, ÎCS „Vitafort-Combifeed" SRL – avocatul Cebotari Andrei, a depus referință, solicitând respingerea cererii ca fiind neîntemeiată.

În motivarea referinței a indicat că, între ÎCS „Vitafort-Combifeed" SRL și ***** au existat și există în continuare relații contractuale privind locațiunea a câteva depozite amplasate în mun. Chișinău, str. Petricani,33.

Prin cererea de chemare în judecată se solicită încasarea din contul ÎCS „Vitafort-Combifeed" SRL în contul reclamantei ***** a sumei de 28856,18 lei, cu titlu de restanță la plata locațiunii. Atât din cererea de chemare în judecată, cât și din anexele la aceasta nu reiese cum respectiva datorie a fost formată, când începe momentul neexecutării și etc.

Conform actelor de verificare dintre ***** și ÎCS „Vitafort-Combifeed" SRL pentru perioada 01.01.2021 - 30.04.2023, la momentul înaintării acțiunii de către *****, ÎCS „Vitafort-Combifeed" SRL nu înregistra datorii față de reclamantă.

Totodată, pârâtul nu neagă că au existat perioada în care au existat restanțe, însă, în perioadele respective părțile amiabil au soluționat toate aceste probleme iar de către ***** în adresa ÎCS „Vitafort-Combifeed" SRL nu au fost înaintate nici cereri de reziliere a contractelor de locațiune și nici de achitare a datoriilor sau penalităților.

Prin urmare, în opinia părții pârâte la momentul înaintării somațiilor precum și a cererii de chemare în judecată, ÎCS „Vitafort-Combifeed" SRL nu avea restanțe față de ***** iar restanțele despre care a menționat în respectiva referință, ca și sumă, nicicum nu se coroborează, acestea fiind achitate.

Menționează că, nu este clar în general ce fel de calcul a fost făcut de reclamantă, de unde a fost extrasă suma respectivă, aceasta nefigurând în niciuna din somațiile făcute în perioada decembrie-februarie de către reprezentantul reclamantei, motiv din care pledează pentru respingerea acestei solicitări.

Ce ține de capătul de acțiune privind încasarea din contul ÎCS „Vitafort-Combifeed" SRL în contul reclamantei Cer eseu Alexandra a sumei de 139 986,80 lei cu titlu de

penalitate contractuală, menționează că potrivit actelor de verificare, ÎCS „Vitafort-Combifeed” SRL nu înregistrează restanțe față de *****.

Potrivit prevederilor art.949 alin.(3) Cod Civil, în cazul în care a primit executarea, creditorul poate cere plata penalității numai dacă și-a rezervat expres acest drept la primirea executării.

Astfel, în scrisoarea din 21 decembrie 2022, reprezentantul reclamantei nu solicită încasarea penalității. Astfel de solicitări din partea reclamantei față de pârât nu au fost înaintate și până la somația în cauză.

Potrivit Notificării din 30 decembrie 2022, prin aceasta nu se solicită încasarea datoriei ci eliberarea/restituirea bunului închiriat.

Potrivit Notificării din 06 ianuarie 2023 s-a solicitat repetat eliberarea/restituirea bunului închiriat.

Potrivit Notificării din 09 ianuarie 2023 pârâtul a fost somat în conformitate cu prevederile art. 1286 Cod Civil (Consecințele nereinstituirii la timp a bunului închiriat)

Potrivit Notificării din 03 februarie 2023 s-a solicitat achitarea restanței și eliberarea spațiului închiriat.

Potrivit Notificării din 08 februarie 2023 s-a solicitat prezența întru întocmirea actelor de predare-primire.

Potrivit Notificării din 20 februarie 2023 s-a solicitat încasarea unei pretinse datorii începând cu anul 2021, nefiind indicate nici un fel de sume, nici un fel de calcule și nici temeiul înaintării somației.

Discutând verbal cu *****, aceasta a comunicat angajaților I ÎCS „Vitafort-Combifeed” SRL că nu cunoaște cu siguranță cuantumul restanței, însă aceasta le va fi prezentată.

Concretizează că până în momentul înaintatării acțiunii civile în instanță, nu au existat acte de verificare în care această restanță să figureze, după cum a menționat și anterior în respective referință, părțile până la somațiile din decembrie 2022 au rezolvat amiabil toate neînțelegerile.

La fel, de către însuși reclamant au fost anexate contractele de locațiune din 09 februarie 2023 prin care locuțiunea asupra bunurilor imobile (depozite) a fost prelungită pentru încă 2 (doi) ani.

Astfel, cu certitudine, cu acordul părților la 09 februarie 2023 s-a decis prelungirea relațiilor economice, toate litigiile în acest sens fiind epuizate, părțile ajungând la o nouă înțelegere ce ține de onorarea anterioară a obligațiilor contractuale

Prin urmare, partea reclamantă nu poate să-și justifice temeiul legal de a înaintat acțiunea precum și nu a prezentat nici o normă de drept din care ar izvorî acțiunea sau vreun act prin care aceasta s-ar întemeia.

La data de 18 decembrie 2023 reprezentatul reclamantei ***** – avocatul Chișca Maxim, a depus cerere privind concretizarea cuantumului pretențiilor.

În motivarea cererii indicând că, la data de 01 ianuarie 2021, între Alexandra Cereseu în calitate de locator și ÎCS „Vitafort-Combifeed” SRL în calitate de locatar, a fost încheiat după cum urmează:

Contract de locațiune sub nr. 14/2021, având ca obiect transmiterea cu titlu oneros, în posesiune și folosință a încăperii (oficiu) cu suprafața de 111 m2, bloc B, din imobilul situat în mun. Chișinău, str. Petricani 33; prelungit prin acordul semnat la 18 decembrie 2021, până la data de 31 decembrie 2022.

Prin Acordul din 01 martie 2022, suprafața transmisă în locațiune a fost modificată la 40 m2.

Contract de locațiune sub nr.16/2021, având ca obiect transmiterea cu titlu oneros, în posesiune și folosință a încăperii (depozit) cu suprafața de 142 m2, bloc B, din imobilul situat în mun. Chișinău, str. Petricani 33; prelungit prin acordul semnat la 18 decembrie 2021, până la data de 31 decembrie 2022.

Contract de locațiune sub nr.18/2021, având ca obiect transmiterea cu titlu oneros, în posesiune și folosință a încăperii (depozit) cu suprafața de 245 m2, bloc B, din imobilul situat în mun. Chișinău, str. Petricani 33; prelungit prin acordul semnat la 18 decembrie 2021, până la data de 31 decembrie 2022.

Contract de locațiune sub nr. 19/2021, având ca obiect transmiterea cu titlu oneros, în posesiune și folosință a încăperii (depozit) cu suprafața de 65 m2, bloc B, din imobilul situat în mun. Chișinău, str. Petricani 33; prelungit prin acordul semnat la 18 decembrie 2021, până la data de 31 decembrie 2022.

Este de menționat că, ulterior expirării contractelor de locațiune indicate mai sus, Alexandra Cereseu în calitate de locator a transmis cu titlu oneros, în posesiune și folosință a încăperii (depozit) cu suprafața de 65 m2, bloc B, din imobilul situat în mun. Chișinău, str. Petricani 33, locatarului ÎCS „Vitafort-Combifeed”, fapt confirmat prin Contractul de locațiune nr.15/2023 din 01 ianuarie 2023.

Tot în acest sens, Alexandra Cereseu în calitate de locator a transmis cu titlu oneros, în posesiune și folosință a încăperii (depozit) cu suprafața de 245 m2, bloc B, din imobilul situat în mun. Chișinău, str. Petricani 33, locatarului ÎCS „Vitafort-Combifeed”, fapt confirmat prin contractul de locațiune nr.17/2023 din 01 ianuarie 2023.

Partea reclamantă reține că potrivit pct.1.1. din contractele de locațiune enunțate supra, locatorul s-a obligat să transmită locatarului în folosință temporară bunurile, indicate în pct.1.2. din contractele menționate mai sus, iar locatarul se obligă să achite în favoarea locatorului chiria si alte plăti prevăzute de contract în condițiile si termenele stabilite de contract.

Necătând la obligațiunile asumate în favoarea locatorului, de către ÎCS „Vitafort-Combifeed”, pe perioada derulării contractelor nominalizate a admis de nenumărate ori, restanțe la achitarea obligațiunilor pecuniare scadente, mai mult ca atât, statuându-se același comportament și în cazul contractelor de locațiune încheiate în anul 2023, fapt confirmat prin multitudinea somațiilor/notificărilor expediate în adresa locatarului ÎCS „Vitafort-Combifeed”.

Totodată menționează că între părțile Alexandra Cereseu și ÎCS „Vitafort-Combifeed” s-a stabilit un raport juridic în baza contractului sinalagmatic de locațiune, în care fiecare dintre părți s-a obligat reciproc, astfel încât obligația fiecăreia din ele să fie corelativă obligației celeilalte.

Cu toate acestea, locatarul ÎCS „Vitafort-Combifeed” nu și-a respectat obligația prevăzută în pct. 1.1. în coroborare cu pct. 4.5. din contractele de locațiune, conform căruia locatarul este obligat să plătească chiria lunară și alte plăți (serviciile comunale) prevăzute de contract în termenele și condițiile stabilite în contract, iar plata pentru locația spațiilor va avea loc până la data de 5 (cinci) a fiecărei luni premergătoare lunii pentru care se efectuează plata, ceea ce nu avut loc pe perioada derulării contractelor evocate supra.

În atare situație solicitarea încasării sumei de suma de 138986, 80 lei, cu titlu de penalitate de întârziere, partea reclamantă o consideră justă și în conformitate cu prevederile legale ale Codului civil, care interpretează penalitatea ca o modalitate de despăgubire pentru întârzierea executării obligațiilor pecuniare, considerându-se că are loc folosirea mijloacelor financiare străine

Astfel, pentru anul 2021 a stabilit următoarea penalitate, (arenda pentru toate imobilele) 20613, 53 lei, pentru anul 2022 a stabilit următoarea penalitate, arenda depozite 85083, 15 lei, pentru anul 2022 a stabilit următoarea penalitate, arenda oficiu 13323, 63 lei, pentru anul 2023 a stabilit următoarea penalitate, în sumă de 424,94 lei arenda oficiu, pentru perioada 09.02.2023 (suma spre plată = 1137, 60 lei) - 06.03.2023 (data achitării) = penalitate147,81 lei, arenda depozit suprafața de 142 m2, pentru perioada 09.02.2023 (suma spre plată 2131, 80 lei) - 06.03.2023 (data achitării) = penalitate 277,13 lei, iar în baza contractelor încheiate în anul 2023, s-a stabilit următoarea penalitate, în sumă de 6036, 72 lei.

Mai indică că, potrivit pct.7.1 al contractelor de locațiune, pentru încălcarea termenului de plată a chiriei lunare sau a altor plăți prevăzute de prezentul contract, Locatarul este obligat să plătească în favoarea Locatorului penalitate în mărime de 0.5 % din suma neplătită pentru fiecare zi de întârziere.

Notează că, clauza penală are forță obligatorie între părțile contractante și se impune a fi respectată întocmai și de instanțele de judecată, în acest context, clauza penală înlătură orice putință de apreciere din partea instanței privitoare la existența și întinderea prejudiciului suferit de creditor, deoarece această apreciere a fost făcută anticipat, de către părțile contractante.

Solicită reclamanta *****, încasarea din contul ÎCS „Vitafort-Combifeed” SRL în beneficiul reclamantei ***** 138986, 80 lei, cu titlu de penalitate contractuală, precum și încasarea tuturor cheltuielilor de judecată.

La data de 06 februarie 2024 reprezentatul pârâtului ÎCS „Vitafort-Combifeed” SRL – avocatul Cebotari Andrei, a depus referință la cerere de chemare în judecată concretizată, indicând că, studiind cererea de chemare în judecată concretizată observă că reclamantul a renunțat la cerința din cererea de chemare în judecată prin care solicită încasarea a sumei de 28856,18 lei, cu titlu de restanță la plata locațiunii.

Astfel, ce ține de capătul de acțiune privind încasarea din contul ÎCS „Vitafort-Combifeed” SRL în contul reclamantei ***** a sumei de 138986,80 lei cu titlu de penalitate contractuală, menționează că, reclamanta și pârâtul au soluționat pe cale amiabilă litigiul apărut între părți, iar reclamanta a primit executarea conform

contractelor anexate la cererea de chemare în judecată și în urma primirii executării, părțile au semnat contracte noi de locațiune pentru o nouă perioadă.

Potrivit prevederilor art.949 alin.(3) Cod Civil, în cazul în care a primit executarea, creditorul poate cere plata penalității numai dacă și-a rezervat expres acest drept la primirea executării.

În condiții normale, atunci când un creditor primește îndeplinirea obligației, nu mai poate solicita plata penalităților prevăzute pentru cazurile de neexecutare stricto sensu a obligației. Acest lucru se datorează faptului că aceste penalități sunt acordate în temeiul aceleiași cauze și reprezintă de fapt o formă de compensare a neexecutării efective a contractului. Cu toate acestea, există o excepție: conform prevederilor alineatului 3 al acestui articol, creditorul are dreptul să solicite plata penalităților doar în situația în care și-a rezervat expres acest drept la momentul primirii îndeplinirii obligației. în aceste circumstanțe, clauza penală are un caracter sancționator și nu compensatoriu.

Prin urmare, constată caracterul sanctionar al acțiunii înaintate, ori, neîndeplinirea cuvenită a clauzelor contractuale ce se invocă a fost soluționată în mod amiabil de către părți iar imediat după primirea executării, reclamantul nu mai poate pretinde la penalitățile solicitate, ori, litigii din care să rezulte o neexecutare a obligației de către pârât imediat după primirea executării de către reclamant nu există, acesta executându-și obligațiile în conformitate cu noile clauze contractuale.

La fel, făcând o analiză a calculelor prezentate, constată că reclamanta nu a prezentat instanței nici un înscris ce le-ar confirma.

Un alt aspect este că reclamantul (persoană fizică) și pârâtul (persoană juridică) sunt în relații contractuale, iar reclamanta preferă să primească plata pentru locațiune lunară în numerar, în acest sens prezentându-se la sediul pârâtului. Această clauză a fost stipulată expres de către părți în contractele de locațiune nr.15 și nr.17 din 01 ianuarie 2023 la pct.8.1. care prevede că, plata chiriei lunare și alte plăți prevăzute de prezentul contract se consideră a fi achitate la data primirii de fapt a acestor plăți de către locator sau de către persoana împuternicită de către aceasta, prin semnarea actelor corespunzătoare în acest sens.

Astfel, conchide că e în sarcina reclamantei prezentarea la sediul pârâtului pentru a recepționa plata și a semna actele aferente achitării prețului locațiunii iar pârâtul în cadrul procesului urmează să demonstreze că presupusele întârzieri, în cazul în care ele chiar de ar fi existat, ar fi fost comise din vina pârâtului.

Astfel, în scrisoarea din 21 decembrie 2022, reprezentantul reclamantei nu solicită încasarea penalității.

Menționează că, astfel de solicitări din partea reclamantei față de pârât nu au fost înaintate și până la somația în cauză.

Potrivit Notificării din 30 decembrie 2022, prin aceasta nu se solicită încasarea datoriei ci eliberarea/restituirea bunului închiriat.

Prin Notificării din 06 ianuarie 2023 s-a solicitat repetat eliberarea/restituirea bunului închiriat.

Potrivit Notificării din 09 ianuarie 2023 pârâtul a fost somat în conformitate cu prevederile art. 1286 Cod Civil (Consecințele nereinstituirii la timp a bunului închiriat)

Potrivit Notificării din 03 februarie 2023 s-a solicitat achitarea restantei si eliberarea spațiului închiriat.

Potrivit Notificării din 08 februarie 2023 s-a solicitat prezența întru întocmirea actelor de predare-primire.

Potrivit Notificării din 20 februarie 2023 s-a solicitat încasarea unei pretinse datorii începând cu anul 2021, nefiind indicate nici un fel de sume, nici un fel de calcule si nici temeiul înaintării somației.

Reieșind din cele menționate, solicită reprezentatul pârâtului ÎCS „Vitafort-Combifeed" SRL – avocatul Cebotari Andrei, respingerea integral a cererii de chemare în judecată depusă de Cereseu Alexandru către ÎCS „Vitafort-Combifeed" SRL și a cererii de chemare în judecată concretizată privind încasarea datorie și penalității, ca fiind neîntemeiată și nefondată.

Reprezentatul reclamantei, Cereseu Alexandru – avocatul Chișca Maxim, în ședința de judecată a susținut cererea de chemare în judecată din motivele de fapt și de drept invocate, solicitând admiterea integrală a acțiunii.

Reprezentatul pârâtului, ÎCS „Vitafort-Combifeed" SRL – avocatul Cebotari Andrei, în ședința de judecată nu recunoscut acțiunea înaintată și a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată.

Audiind opinia participanților la proces prezenți în ședința de judecată, studiind materialele anexate la dosar și racordându-le la prevederile legislative din domeniu instanța de judecată la concluzia de a respinge cererea de chemare în judecată depusă ca neîntemeiată din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 117 alin. (1) CPC, probe în cauze civile sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei.

În conformitate cu art. 118 alin. (1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

În conformitate cu art. 121 CPC, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului, iar art. 122 din Codul de procedură civilă prevede că circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.

În conformitate cu art. 239 CPC, hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărîrea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

În conformitate art. 240 alin. (1) CPC, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea acţiunii.

Norma cuprinsă în art. 130 alin. (3) CPC, fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficientă pentru soluţionarea pricinii.

În ședința de judecată cu certitudine s-a constatat că, la data de 01 ianuarie 2021 *****, în calitate de locator, și ÎCS „Vitafort-Combifeed" SRL, în calitate de locatar, au încheiat contractul de locațiune nr. 14/2021, prin care locatorul s-a obligat să transmită locatarului în folosință temporară încăperea nelocuibilă (oficiu) situat pe adresa Chișinău, str. Petricani 33, cu suprafața de 111 m^2, situat în blocul B, locațiunea începând cu data de 01 ianuarie 2021 și încetează la 31 decembrie 2021, chiria lunară constituind echivalentul în lei MD a 391,6 Euro.

La data de 18 decembrie 2021, ***** și ÎCS „Vitafort-Combifeed" SRL au semnat acordul cu privire la modificarea contractului nr. 14/2021 din 01 ianuarie 2021, prin care s-a modificat cap. 1, pct. 1.4 locațiunea începe la 01 ianuarie 2022 și încetează la 31 decembrie 2022 și cap. 2, pct. 2.2 chiria lunară pentru bunul închiriat constituie echivalentul în lei MD a 499,5 Euro.

De asemenea, la data de 01 martie 2022 ***** și ÎCS „Vitafort-Combifeed" SRL au semnat acordul cu privire la modificarea contractului nr. 14/2021 din 01 ianuarie 2021, fiind modificat cap. 1 pct. 1.2 și 1.3 locatarul transmite următoarele bunuri: încăperea nelocuibilă (oficiu) situat pe adresa Chișinău, str. Petricani 33, cu suprafața de 40 m^2, situat în blocul B, locatarul va utiliza bunul închiriat exclusiv în calitate de oficiu și cap. 2, pct. 2.2 chiria lunară pentru bunul închiriat constituie echivalentul în lei MD a 200 Euro.

S-a mai constatat că, la data de 18 februarie 2021, *****, în calitate de locator, și ÎCS „Vitafort-Combifeed" SRL, în calitate de locatar, au încheiat contractul de locațiune nr. 16/2021, prin care locatorul s-a obligat să transmită locatarului în folosință temporară încăperea nelocuibilă (depozit) situat pe adresa Chișinău, str. Petricani 33, cu suprafața de 142 m^2, locațiunea începând cu data de 18 februarie 2021 și încetează la 31 decembrie 2021, chiria lunară constituind echivalentul în lei MD a 340,8 Euro.

La data de 18 decembrie 2021, ***** și ÎCS „Vitafort-Combifeed" SRL au semnat acordul cu privire la modificarea contractului nr. 16/2021 din 18 februarie 2021, prin care s-a modificat cap. 1, pct. 1.4 locațiunea începe la 01 ianuarie 2022 și încetează la 31 decembrie 2022 și cap. 2, pct. 2.2 chiria lunară pentru bunul închiriat constituie echivalentul în lei MD a 326,60 Euro.

Totodată, la data de 01 aprilie 2021, *****, în calitate de locator, și ÎCS „Vitafort-Combifeed" SRL ,în calitate de locatar, au încheiat contractul de locațiune nr. 18/2021, prin care locatorul s-a obligat să transmită locatarului în folosință temporară încăperea nelocuibilă (depozit) situat pe adresa Chișinău, str. Petricani 33, cu suprafața de 245 m^2 situat în blocul B, locațiunea începând cu data de 01 aprilie 2021 și încetează la 31 decembrie 2021, chiria lunară constituind echivalentul în lei MD a 588 Euro.

La data de 18 decembrie 2021, ***** și ÎCS „Vitafort-Combifeed" SRL au semnat acordul cu privire la modificarea contractului nr. 18/2021 din 01 aprilie 2021, prin care s-a modificat cap. 1, pct. 1.4 locațiunea începe la 01 ianuarie 2022 și încetează la 31

decembrie 2022 și cap. 2, pct. 2.2 chiria lunară pentru bunul închiriat constituie echivalentul în lei MD a 563,50 Euro.

Tot la data de 01 aprilie 2021, *****, în calitate de locator, și ÎCS „Vitafort-Combifeed" SRL, în calitate de locatar, au încheiat contractul de locațiune nr. 19/2021, prin care locatorul s-a obligat să transmită locatarului în folosință temporară încăperea nelocuibilă (depozit) situat pe adresa Chișinău, str. Petricani 33, cu suprafața de 65 m^2 situat în blocul B, locațiunea începând cu data de 01 aprilie 2021 și încetează la 31 decembrie 2021, chiria lunară constituind echivalentul în lei MD a 156 Euro.

La data de 18 decembrie 2021, ***** și ÎCS „Vitafort-Combifeed" SRL au semnat acordul cu privire la modificarea contractului nr. 19/2021 din 01 aprilie 2021, prin care s-a modificat cap. 1, pct. 1.4 locațiunea începe la 01 ianuarie 2022 și încetează la 31 decembrie 2022 și cap. 2, pct. 2.2 chiria lunară pentru bunul închiriat constituie echivalentul în lei MD a 149,50 Euro.

Potrivit pct. 7.1 al contractelor menționate, părțile au prevăzut că, pentru încălcarea termenului de plată a chiriei lunare sau a altor plăți prevăzute de prezentele contracte, locatarul este obligat să plătească în favoarea locatorului penalitatea în mărime de 0,5% din suma neplătită pentru fiecare zi de întârziere.

La data de 21 decembrie 2022 reprezentantul reclamantei avocatul Chișca Maxim a înaintat către ÎCS „Vitafort-Combifeed" SRL scrisoarea de pretenție nr. 378/22, prin care a solicitat onorarea obligațiilor pecuniare scadente în termen de 3 zile din data recepționării prezentei scrisori.

Conform avizului de recepție se constată faptul recepționării scrisorii nr. 378/22 din 21 decembrie 2022 de către reprezentantul ÎCS „Vitafort-Combifeed" SRL la data de 23 decembrie 2022.

Prin notificarea nr. 387/22 din 30 decembrie 2022 s-a solicitat restituirea/eliberarea încăperilor închiriate, obiectul contractelor de locațiune, în termen de 3 zile, începând cu data de 03 ianuarie 2022.

Prin notificarea nr. 02/23 din 09 ianuarie 2023 pârâtului ÎCS „Vitafort-Combifeed" SRL a fost informat că, având în vedere nerestituirea încăperilor închiriate pe toată perioada întârzierii restituirii încăperilor va fi calculată plata chiriei și cheltuieli aferente, totodată a fost informat că începând cu 01 ianuarie 2023 costul chiriei pentru 1 m^2 va constitui 6 Euro.

La data de 01 ianuarie 2023, Cereseu Alexandr,a în calitate de locator, și ÎCS „Vitafort-Combifeed" SRL, în calitate de locatar, au încheiat contractul de locațiune nr. 15/2023, prin care locatorul s-a obligat să transmită locatarului în folosință temporară încăperea nelocuibilă situat pe adresa Chișinău, str. Petricani 33, cu suprafața de 65 m^2 situat în blocul B, locațiunea începând cu data de 01 ianuarie 2023 și încetează la 31 octombrie 2025, chiria lunară constituind echivalentul în lei MD a 221,5 Euro.

La fel, la data de 01 ianuarie 2023, *****, în calitate de locator, și ÎCS „Vitafort-Combifeed" SRL, în calitate de locatar, au încheiat contractul de locațiune nr. 15/2023, prin care locatorul s-a obligat să transmită locatarului în folosință temporară încăperea nelocuibilă situat pe adresa Chișinău, str. Petricani 33, cu suprafața de 245 m^2 situat în

blocul B, locațiunea începând cu data de 01 ianuarie 2023 și încetează la 31 octombrie 2025, chiria lunară constituind echivalentul în lei MD a 835,26 Euro.

Prin notificarea nr. 30/23 din 03 februarie 2023 s-a solicitat de la ÎCS „Vitafort-Combifeed" SRL eliberarea spațiului /depozitului cu suprafața de 142 m^2 și respectiv spațiul/oficiul cu suprafața de 40 m^2 în termen de 5 zile din data recepționării prezentei scrisori, cu semnarea actului de predare primire a acestor spații.

Prin notificarea nr. 38/23 din 08 februarie 2023 s-a solicitat pârâtului asigurarea reprezentatului împuternicit pentru data de 09 februarie 2023, ora 14:00, pentru transmiterea predarea spațiilor/depozitului cu suprafața de 142 m^2 și respectiv spațiul/oficiul cu suprafața de 40 m^2 situate în mun. Chișinău, str. Petricani 33.

La data de 09 februarie 2023, între ÎCS „Vitafort-Combifeed" SRL și ***** a fost semnat actul de predare primire a bunurilor transmise în locațiune, potrivit căruia ÎCS „Vitafort-Combifeed" SRL a transmis lui ***** bunul imobil conform contractului nr. 14/2021 din 01 ianuarie 2021, cu acordul din 01 martie 2022, încăperea nelocuibilă (oficiu) cu suprafața de 40 m^2 situat pe adresa Chișinău, str. Petricani 33, care a fost eliberat la 31 mai 2022 de către ÎCS „Vitafort-Combifeed" SRL. La momentul transmiterii părțile au menționat că încăperile se află în stare bună, sa efectuat reparație cosmetică, nu sunt pretenții din ambele părți.

De asemenea, la data de 09 februarie 2023 de către ÎCS „Vitafort-Combifeed" SRL și ***** a fosta semnat actul de predare primire a bunurilor transmise în locațiune, potrivit căruia ÎCS „Vitafort-Combifeed" SRL a transmis lui ***** bunul imobil conform contractului nr. 16/2021 din 18 februarie 2021, încăperea nelocuibilă (depozit) cu suprafața de 142 m^2 situat în blocul B la adresa Chișinău, str. Petricani 33. La momentul transmiterii părțile au menționat că încăperile se află în stare bună, nu sunt pretenții din ambele părți.

Prin scrisoarea nr. 52/23 din 20 februarie 2023, s-a informat ÎCS „Vitafort-Combifeed" SRL despre faptul că înregistrează restanțe la plata locațiunii, penalității corespunzător contractelor de locațiune din 2021 – 2023, fiind solicitată onorarea obligațiilor pecuniare în termen de 3 zile din data recepționării scrisorii.

Conform 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 legislaţiei civile.

Conform art. 10 Cod civil, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară.

Neexercitarea de către persoanele fizice şi juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege.

Conform art. 11 Cod civil, buna-credinţă este un standard de conduită a unei părţi, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere şi luarea în cont a intereselor celeilalte părţi la raportul juridic.

În special, este contrar bunei-credinţe ca o parte să acţioneze în contradicţie cu declaraţiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul pe care l-a avut anterior în cazul în care cealaltă parte, în detrimentul său, s-a bazat în mod rezonabil pe acele declaraţii sau acel comportament.

Conform art. 776 Cod civil, obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

În conformitate cu art. 858 alin (1) și (2) Cod civil, temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii.

Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

Astfel, instanța reține că, obiectul prezentei cereri de chemare în judecată constituie încasarea din contul ÎCS „Vitafort-Combifeed” SRL în beneficiul reclamantei ***** a sumei de 138986, 80 lei cu titlu de penalitate contractuală.

În conformitate cu art. 947 Codul civil, clauza penală este o prevedere contractuală prin care părţile evaluează anticipat prejudiciul, stipulând că debitorul, în cazul neexecutării obligaţiei, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun (penalitate).

Prin clauză penală se poate garanta numai o creanţă valabilă.

Penalitatea poate fi stipulată în mărime fixă sau sub forma unei cote din valoarea obligaţiei garantate prin clauza penală sau a părţii neexecutate, inclusiv sub forma unei dobînzi de întîrziere.

Părţile pot conveni asupra unei penalităţi mai mari decît prejudiciul.

Debitorul nu este obligat să plătească penalitate în cazul în care neexecutarea obligaţiei este justificată.

Nulitatea obligaţiei atrage nulitatea clauzei penale. Nulitatea clauzei penale nu atrage nulitatea obligaţiei.

În conformitate cu art. 948 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 sancţiunea nulităţii absolute.

În conformitate cu art. 949 Codul civil, dacă penalitatea este stipulată pentru cazul în care debitorul nu execută obligaţia, creditorul poate cere atît executarea obligaţiei, cît şi plata penalităţii. Nu se poate cere atît executarea obligaţiei, cît şi plata penalităţii dacă penalitatea s-a stipulat cu titlu de despăgubire în locul prestaţiei şi nu doar cu titlu de mijloc de garantare a executării obligaţiei.

Creditorul are dreptul să pretindă repararea prejudiciului în partea neacoperită prin penalitate (clauză penală inclusivă). În cazurile prevăzute de lege sau contract, creditorul poate cere sau despăgubiri, sau penalitate (clauză penală alternativă), poate cere repararea prejudiciului peste penalitate (clauză penală punitivă) sau poate cere doar penalitate (clauză penală exclusivă).

În cazul în care a primit executarea, creditorul poate cere plata penalităţii numai dacă şi-a rezervat expres acest drept la primirea executării.

Analizând probele prezentate de reclamant în vederea demonstrării pretențiilor sale, instanța de judecată reține că, între ***** și ÎCS „Vitafort-Combifeed” SRL au

existat și există relații contractuale privind locațiunea bunurilor imobile din mun. Chișinău, str. Petricani 33.

De asemenea, se constată că pe perioada relațiilor contractuale pârâtul ÎCS „Vitafort-Combifeed" SRL a înregistrat datorii la plata locațiunii, care la momentul înaintării acțiunii în judecată au fost achitate integral, fapt ce nu a fost obiectat de către reprezentatul reclamantului.

Totodată, potrivit pct. 7.1 al contractelor menționate, părțile au prevăzut că, pentru încălcarea termenului de plată a chiriei lunare sau a altor plăți prevăzute de prezentele contracte, locatarul este obligat să plătească în favoarea locatorului penalitatea în mărime de 0,5% din suma neplătită pentru fiecare zi de întârziere.

Astfel, instanța de judecată reiterează că, potrivit art. 949 alin (3) Codul civil, în cazul în care a primit executarea, creditorul poate cere plata penalităţii numai dacă şi-a rezervat expres acest drept la primirea executării.

În condițiile normei citate, se constată că, în cazul în care creditorul primește executarea cu întârziere el va fi în drept să ceară plata penalității numai dacă și-a rezervat expres acest drept la primirea executării

Însă, după cum rezultă din scrisorile de pretenție și notificările expediate în adresa ÎCS „Vitafort-Combifeed" SRL, ultimul a fost somat despre onorarea obligațiilor, restituirea/eliberarea bunurilor închiriate, fără a fi somat și pus în întârzie de plată.

Prin urmare reieșind din cele sus menționate, se constată că nu există nici un temei legal pentru încasarea de la ÎCS „Vitafort-Combifeed" SRL a sumei de 138986, 80 lei, cu titlu de penalitate contractuală, motiv pentru care urmează a fi respinsă cererea de chemare în judecată ca neîntemeiată.

Mai mult, reclamantul ***** în temeiul art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă nu a prezentat instanței de judecată probe pertinente și concludente în vederea demonstrării cerințelor înaintate.

Instanţa de judecată de asemenea reţine 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 circumstanţele 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.

În conformitate cu art. 82 Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.

În conformitate cu art. 94 alin. (1) Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, 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.

Având în vedere că acțiunea înaintată a fost respinsă, urmează a fi respinsă și cerința cu privire la compensarea cheltuielilor de judecată.

Astfel, din considerentele menționate supra, acțiunea depusă de ***** împotriva Societății cu Răspundere Limitată ”Vitafort-Combifeed” cu privire la încasarea penalității și cheltuielilor de judecată, ca fiind neîntemeiată.

În conformitate cu art. 238-241 CPC, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ş t e:

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de ***** împotriva Societății cu Răspundere Limitată ”Vitafort-Combifeed” cu privire la încasarea penalității și cheltuielilor de judecată, ca fiind neîntemeiată.

Se explică dreptul părţilor și participanților la proces de a solicita hotărârea redactată în cadrul termenului de decădere de 30 de zile.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile de la data pronunţării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Preşedintele şedinţei, Eduard Galușceac
Judecătorul