Dosar nr.2ac-125/2025 Judecătoria Orhei, sediul Central, judecător C. Troianovschi

D E C I Z I E

28 mai 2026 mun.Bălţi

Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Nord
În componenţa:
Preşedintele şedinţei, judecător Stanislav Grosu
Judecătorii Mariana Sajin, Alina Ţihonschi
Grefier Natalia Pasat

examinând în şedinţă publică, apelul declarat de SRL „Everest Shop", în persoana reprezentantului, avocat Pocaznoi Viorel, împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul Central din 30 mai 2025, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Everest Shop" către SRL „Giacomo Fontana" privind constatarea rezoluţiunii contractului de locaţiune şi compensarea cheltuielilor de judecată şi cererea reconvenţională depusă de SRL „Giacomo Fontana" către SRL „Everest Shop" privind încasarea datoriei, penalităţii, prejudiciului cauzat şi compensarea cheltuielilor de judecată,-

c o n s t a t ă :

Pretenţiile reclamantei:

1. La 22 aprilie 2024, SRL „Everest Shop" a depus cerere de chemare în judecată către SRL „Giacomo Fontana" privind constatarea rezilierii contractului de locaţiune încheiat la data de 26 mai 2022 între SRL „Giacomo Fontana" şi SRL „Everest Shop" şi compensarea cheltuielilor de judecată.
2. În motivarea cererii de chemare în judecată reclamanta a indicat că la data de 26 mai 2022, între SRL „Giacomo Fontana" SRL, în calitate de locator şi SRL „Everest Shop", în calitate de locatar, a fost încheiat un contract de locaţiune, având ca obiect un spaţiu cu suprafaţa de 350 m.p., situat în mun.Orhei, str.Renaşterii Naţionale, nr.18, cu numărul cadastral *****.
3. Specifică că, potrivit pct.2.1 din contract, durata locaţiunii a fost stabilită pentru un termen de 3 ani, respectiv pentru perioada 26 mai 2022 – 25 mai 2025, chiria lunară fiind stabilită în cuantum de 250,00 euro.
4. Reiterează că, prin acţiunile administratorului locatorului, Valeriu Oprea, la data de 11 august 2023, instalaţia electrică prin intermediul căreia era alimentat cu energie electrică spaţiul închiriat a fost distrusă, fapt care a împiedicat continuarea activităţii reclamantei. Totodată, asupra administratorului reclamantei, SRL „Everest Shop", Verejanu Cristian, ar fi fost exercitate acţiuni ilegale, circumstanţe care, în opinia reclamantei, au determinat imposibilitatea utilizării în continuare a spaţiului închiriat.
5. Mai indică că, în consecinţă, la data de 04 decembrie 2023, în temeiul pct.7.3 din contract, reclamanta a notificat locatorul cu privire la intenţia de a rezilia pe cale amiabilă contractul de locaţiune, notificarea fiind transmisă prin mesaj la

numărul de telefon al pârâtei indicat în contract. Cu toate acestea, până la momentul înaintării acţiunii, locatorul a refuzat să accepte rezilierea contractului şi să participe la procedura de predare-primire a bunului care constituie obiectul locaţiunii.

6. Adaugă că, prin preavizul din 25 ianuarie 2024, reclamanta a înştiinţat repetat pârâta cu privire la rezoluţiunea contractului de locaţiune din 26 mai 2022, invocând încălcarea condiţiilor contractuale de către locator, încălcare care, în opinia sa, a dus la imposibilitatea continuării activităţii locatarului. Totodată, prin acelaşi preaviz, reclamanta i-a acordat pârâtei un termen de 5 zile pentru a stabili data la care părţile urmau să se întâlnească în vederea semnării actelor de rezoluţiune a contractului şi de primire-predare a bunului dat în locaţiune. Deşi pârâta a recepţionat preavizul, acesta a refuzat rezilierea contractului de locaţiune.

7. În consecinţă, reclamanta, SRL „Everest Shop", solicită rezilierea contractului de locaţiune încheiat la data de 26 mai 2022 între SRL „Giacomo Fontana" şi SRL „Everest Shop", precum şi compensarea cheltuielilor de judecată.

8. *Prin cerere de concretizare a pretenţiei din acţiune, SRL „Everest Shop" a* solicitat constatarea că a avut loc la 04 decembrie 2023 rezoluţiunea contractului de locaţiune, încheiat la 26 mai 2022, între SRL „Giacomo Fontana", în calitate de locator şi SRL „Everest Shop", în calitate de locatar şi compensarea cheltuielilor de judecată.

9. În motivarea cererii de concretizare, reclamanta a invocat că, din cauza acţiunilor administratorului pârâtei SRL „Giacomo Fontana", Valeriu Oprea, care la data de 11 august 2023, a distrus instalaţia electrică ce alimenta imobilul dat în locaţiune, precum şi ca urmare a acţiunilor ilegale îndreptate împotriva lui Verejanu Cristian, care activa în calitate de administrator al SRL „Everest Shop", compania reclamantă a fost lipsită de posibilitatea de a utiliza spaţiul închiriat potrivit destinaţiei contractuale. În aceste condiţii, reclamanta consideră că au fost întrunite condiţiile legale pentru rezoluţiunea contractului.

10. Explică că, în speţă, reclamanta a notificat în mod corespunzător pârâta cu privire la rezoluţiunea contractului şi i-a acordat un termen rezonabil pentru remedierea situaţiei, însă pârâta a refuzat încheierea actului de predare-primire. În opinia reclamantei, aceste circumstanţe justifică adresarea cu cerere în instanţa de judecată pentru a se constata că, la data de 04 decembrie 2023, a intervenit rezoluţiunea contractului de locaţiune încheiat la 26 mai 2022, precum şi pentru obligarea pârâtei la compensarea cheltuielilor de judecată.

11. *Pe marginea cererii de chemare în judecată iniţiale şi a celei concretizate, reprezentantul pârâtei, SRL „Giacomo Fontana", avocatul Vitalie Lazari, a depus referinţă,* prin care a solicitat respingerea ca neîntemeiată a cererii de chemare în judecată înaintate de SRL „Everest Shop" către SRL „Giacomo Fontana".

12. În argumentarea poziţiei sale, a reiterat că contractul de locaţiune din 26 mai 2022 nu conţine o clauză expresă prin care să fie conferit locatarului dreptul de a rezilia anticipat şi unilateral contractul, ci prevede doar încetarea acestuia prin

acordul comun al părţilor, potrivit pct.5.1, sau încetarea la cererea locatorului, potrivit pct.5.2, cu respectarea unui termen de preaviz de 60 de zile.

13. Specifică că distrugerea instalaţiei electrice nu se încadrează în temeiurile prevăzute de lege pentru rezoluţiunea contractului şi nu poate constitui un motiv pentru rezoluţiunea acestuia în cazul unei pretinse neexecutări esenţiale a obligaţiilor contractuale, întrucât pârâta nu ar fi blocat folosinţa spaţiului pentru o perioadă îndelungată, iar deteriorarea instalaţiei electrice a fost remediată imediat, chiar în aceeaşi zi, fără a genera imposibilitatea desfăşurării activităţii reclamantei, spaţiul rămânând în continuare în folosinţa locatarului.

14. Dimpotrivă, consideră că reclamanta SRL „Everest Shop", şi-a pierdut interesul în continuarea activităţii sale şi a părăsit spaţiul fără acordul locatorului, declarând public intenţia de a vinde afacerea.

15. Afirmă că, în speţă, nu există o neexecutare esenţială a obligaţiilor contractuale din partea pârâtei, iar simpla întrerupere temporară a alimentării cu energie electrică, în măsura în care aceasta nu a împiedicat în mod real folosinţa spaţiului, nu poate justifica rezilierea anticipată a contractului.

16. Specifică că notificarea extrajudiciară nu poate produce efectul rezilierii automate a contractului, întrucât contractul nu permite rezilierea unilaterală de către locatar. Prin urmare, notificarea transmisă de reclamantă nu poate produce, prin ea însăşi, efectul încetării automate a raporturilor contractuale. În lipsa acordului locatorului, singura cale pentru obţinerea rezoluţiunii contractului o constituie calea judecătorească, în temeiul art.915 din Codul civil.

17. În consecinţă, a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată depuse de SRL „Everest Shop", ca neîntemeiată.

18. *La data de 04 decembrie 2024, SRL „Giacomo Fontana" a depus cerere reconvenţională către SRL „Everest Shop",* prin care a solicitat încasarea datoriei, a penalităţii, a prejudiciului cauzat, precum şi compensarea cheltuielilor de judecată.

19. În motivarea cererii reconvenţionale, a invocat că, la data de 26 mai 2022, între părţile la proces a fost încheiat contractul de locaţiune, având ca obiect transmiterea în posesie şi folosinţă a încăperii cu suprafaţa de 350 m^2, amplasată în mun.Orhei, str.Renaşterii Naţionale, nr.18, pentru o plată lunară a locaţiunii în cuantum de 250,00 euro, cu obligaţia de achitare a acesteia cel târziu la data de 15 a fiecărei luni şi cu aplicarea unei penalităţi în mărime de 1% pentru fiecare zi de întârziere.

20. Adaugă că actul de predare-primire a încăperii date în locaţiune nu a fost întocmit, însă în contractul de locaţiune s-a indicat că încăperea se transmite într-o stare satisfăcătoare.

21. Menţionează că locatarul a modificat destinaţia spaţiului, transformându-l din sală de ceremonii în club de noapte, fără acordul locatorului, fără avizele organelor competente şi totodată, nu a achitat în mod regulat plata pentru locaţiune.

22. Invocă că, în noaptea de 11 august 2023, cineva i-a comunicat că din încăperea transmisă în locaţiune se auzeau anumite sunete, deşi în acea zi discoteca

nu activa. Din aceste considerente, în scopul asigurării siguranţei şi pentru a evita producerea unui eventual incendiu, precum şi având în vedere că nu dispunea de chei de acces în încăpere, administratorul locatorului a sistat temporar alimentarea cu energie electrică. Alimentarea cu energie electrică a fost restabilită în aceeaşi zi.

23. Susţine că, deşi reclamanta pretinde că acest incident ar justifica rezilierea contractului, în realitate locatorul i-a asigurat locatarului folosinţa continuă a bunului, iar SRL „Everest Shop", din proprie iniţiativă şi-a sistat activitatea şi a scos afacerea la vânzare.

24. Afirmă că, din partea reconvenientului SRL „Giacomo Fontana", nu a existat o neexecutare a obligaţiilor contractuale, în timp ce SRL „Everest Shop"urmează să achite restanţa la plata locaţiunii în cuantum de 1.500,00 euro, precum şi penalitatea contractuală calculată în sumă de 27.700,00 lei.

25. Adaugă că, potrivit pct.3.3 din contract, reclamanta avea obligaţia de a achita şi serviciile comunale. Potrivit decontului emis de „Apă-Canal Orhei", consumul neachitat se ridică la suma de 38.921,78 lei.

26. Totodată, remarcă că locatarul avea obligaţia ca, la încetarea raporturilor de locaţiune, să restituie încăperea în starea iniţială. În opinia reconvenientului, această obligaţie nu a fost respectată de către SRL „Everest Shop", întrucât spaţiul a fost modificat şi deteriorat, iar costurile necesare pentru readucerea bunului la starea iniţială au fost estimate la suma de 100.000,00 lei.

27. Prin cererea de majorare a pretenţiilor formulate în cererea reconvenţională, SRL „Giacomo Fontana" a solicitat încasarea de la SRL „Everest Shop" a sumei de 208.349,00 lei, cu titlu de prejudiciu cauzat pentru repararea bunului şi readucerea acestuia la starea iniţială, conform raportului de evaluare anexat la materialele cauzei.

28. *Ulterior, SRL „Everest Shop" a depus referinţă pe marginea cererii reconvenţionale, prin care a solicitat respingerea cererii reconvenţionale înaintate de SRL „Giacomo Fontana" ca neîntemeiată.*

29. Argumentează că, prin acţiunea principală, a solicitat rezilierea contractului de locaţiune din culpa locatorului, ca urmare a acţiunilor dolosive ale administratorului acestuia, Oprea Valeriu, care, la data de 11 august 2023, a deconectat instalaţia electrică, făcând imposibilă continuarea activităţii reclamantei, care îşi desfăşoară activitatea preponderent pe timp de noapte, în calitate de club/discotecă.

30. Menţionează că, în acea noapte, energia electrică a fost sistată intenţionat, fapt dovedit prin înregistrările video depuse pe CD, ceea ce a determinat sistarea activităţii şi a făcut imposibilă utilizarea bunului de către locatar potrivit destinaţiei acestuia. Deşi reconvenientul a invocat faptul că alimentarea cu energie electrică a fost restabilită, acesta nu a prezentat un act care să ateste efectuarea serviciilor de reconectare la energia electrică.

31. Din aceste considerente, menţionează că aceasta nu poate fi obligată la achitarea plăţii pentru locaţiune şi a penalităţii contractuale, atât timp cât contractul de locaţiune a fost rezoluţionat.

32. Cu privire la pretenţia privind repararea prejudiciului necesar pentru readucerea bunului la starea iniţială, a invocat că între părţi nu există un act de predare-primire semnat, care să stabilească starea exactă a bunului la data transmiterii acestuia în locaţiune. În contract este indicat doar, în mod generic, că bunul se transmite „în stare satisfăcătoare", iar locatorul nu a prezentat niciun raport de expertiză tehnică şi nici dovezi concludente privind existenţa unui prejudiciu real şi cuantumul acestuia.

33. Mai mult, a susţinut că, pe întreaga perioadă 26 mai 2022–11 august 2023, locatorul nu a formulat somaţii şi nici obiecţii referitoare la starea bunului. Totodată, fotografiile anexate de locator arată starea bunului în perioada desfăşurării altor activităţi, respectiv în perioada în care spaţiul era utilizat ca sală de ceremonii, iar transformările interioare efectuate de locatar ar fi fost tolerate tacit de către locator.

34. În ce priveşte consumul de apă în mărime de 38.921,78 lei, a specificat că contractul de furnizare a apei este încheiat direct între SRL „Regia Apă Canal – Orhei" SA şi SRL „Everest Shop" şi doar Regia Apă Canal poate pretinde la recuperarea sumelor restante, nu locatorul.

35. De asemenea, conform actului de decontare anexat de locator, perioada pentru care se pretinde datoria este 01 ianuarie 2024 – 01 noiembrie 2024, timp în care reclamantul nu mai folosea spaţiul, acesta fiind deja în gestiunea SRL „Giacomo Fontana".

36. În consecinţă SRL „Everest Shop" a solicitat respingerea cererii reconvenţionale depuse de SRL „Giacomo Fontana" ca neîntemeiată.

Poziţia instanţei de fond:

37. Prin hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul Central din 30 mai 2025, s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Everest Shop" împotriva SRL „Giacomo Fontana" privind constatarea rezoluţiunii contractului de locaţiune şi compensarea cheltuielilor de judecată. S-a admis parţial cererea reconvenţională depusă de SRL „Giacomo Fontana" împotriva SRL „Everest Shop" privind încasarea datoriei, penalităţii, prejudiciului cauzat şi compensarea cheltuielilor de judecată. S-a încasat de la SRL „Everest Shop", în beneficiul SRL „Giacomo Fontana" datoria contractuală în mărime de 30.000,00 lei, penalitatea în mărime de 27.700,00 lei, prejudiciul material în mărime de 208.349,00 lei, cheltuielile de judecată sub forma taxei de stat proporţional sumei admise în mărime de 8.531,44 lei şi cheltuieli de asistenţă juridică în mărime de 12.000,00 lei. În rest, pretenţiile privind încasarea datoriei la consumul de apă în mărime de 38.921,78 şi a cheltuielilor de judecată în mărimea excedentă, s-a respins, ca neîntemeiate.

Solicitarea apelantei:

38. La data de 23 iunie 2025, apelanta SRL „Everest Shop”, în persoana reprezentantului, avocat Lungu Alexandru, a depus cerere de apel nemotivată, iar la 02 octombrie 2025 SRL „Everest Shop”, în persoana reprezentantului, avocat Pocaznoi Viorel, a depus apel motivat, prin care a solicitat admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii instanţei de fond şi pronunţarea unei noi hotărâri, prin care să fie admisă cererea de chemare în judecată şi respinsă cererea reconvenţională. Totodată, apelanta a solicitat încasarea de la intimat, în beneficiul său, a cheltuielilor de judecată suportate în legătură cu examinarea cauzei.

Argumentele părţilor:

39. În motivarea apelului, apelanta a invocat că, la data de 26 mai 2022, între SRL „Giacomo Fontana”, în calitate de locator, şi SRL „Everest Shop”, în calitate de locatar, a fost încheiat contractul de locaţiune având ca obiect încăperea cu suprafaţa de 350 m.p., parte componentă a imobilului amplasat pe str.Renaşterii Naţionale, nr.18, mun.Orhei, cu numărul cadastral *****.

40. Potrivit pct.2.1 din contract, termenul locaţiunii a fost stabilit pentru o perioadă de 3 ani, respectiv de la 26 mai 2022 până la 25 mai 2025, plata lunară pentru locaţiune fiind stabilită în cuantum de 250,00 euro.

41. Ulterior, la data de 11 august 2023, ca urmare a acţiunilor administratorului SRL „Giacomo Fontana”, Valeriu Oprea, care ar fi deteriorat intenţionat instalaţia electrică ce asigura alimentarea cu energie electrică a bunului ce constituie obiectul contractului de locaţiune, precum şi ca urmare a altor acţiuni ilegale şi abuzive ale acestuia, inclusiv împiedicarea accesului la comunicaţii, administratorul SRL „Everest Shop”, Verejanu Cristian, a fost nevoit să sisteze activitatea societăţii.

42. Despre aceste circumstanţe, apelanta susţine că l-a informat pe pârât şi respectiv, despre intenţia de reziliere a contractului de locaţiune din 26 mai 2022. În legătură cu faptele respective, Verejanu Cristian a depus şi o plângere la Procuratura Generală.

43. Apelanta a făcut referire la pct.4.1 din contractul de locaţiune, care prevede obligaţia locatorului de a nu întreprinde acţiuni de natură să împiedice locatarul să utilizeze spaţiul potrivit condiţiilor contractuale.

44. Invocă că, la data de 04 decembrie 2023, Verejanu Cristian l-a înştiinţat pe pârât, la numărul de telefon *****, indicat în contract, despre rezilierea pe cale amiabilă a contractului de locaţiune, în conformitate cu prevederile pct.7.3 din contract, potrivit cărora notificarea se consideră recepţionată în prima zi lucrătoare ulterioară celei în care a fost expediată.

45. Cu toate acestea, locatorul SRL „Giacomo Fontana” a refuzat să accepte rezilierea pe cale amiabilă a contractului de locaţiune şi, totodată, a refuzat să participe la procedura de predare-primire a bunului care constituie obiectul locaţiunii.

46. Apelanta susţine că, prin notificarea privind rezoluţiunea contractului, a avut loc încetarea prematură a raportului juridic dintre părţile contractante, situaţie care trebuie apreciată prin prisma raţiunii fundamentale a oricărui contract şi anume, executarea corespunzătoare a obligaţiilor asumate de către părţi.

47. Menţionează că, rezoluţiunea constituie o derogare de la principiul obligativităţii contractului, iar din aceste raţiuniart.1084 din Codul civil prevede o listă exhaustivă a cauzelor rezoluţiunii, stabilind că un contract nu poate fi rezolvit decât în temeiurile prevăzute de lege sau prin acordul părţilor.

48. În acest sens, apelanta a făcut trimitere la art.921 alin.(1) din Codul civil, potrivit căruia dreptul la rezoluţiune se exercită de către partea îndreptăţită prin declaraţie scrisă notificată celeilalte părţi contractante. (2) Partea îndreptăţită, dacă invocă un interes justificat, poate, în locul rezoluţiunii conform alin.(1), să ceară instanţei de judecată să declare rezoluţiunea prin hotărîre judecătorească. În condiţiile Codului de procedură civilă, partea îndreptăţită poate modifica acţiunea în declarare a rezoluţiunii într-o acţiune în executare silită a obligaţiei contractuale şi invers. (3) În cazul în care notificarea făcută conform art.917 prevede rezoluţiunea de plin drept dacă debitorul nu execută în termenul suplimentar acordat prin notificare, rezoluţiunea operează, fără vreo altă declaraţie, la expirarea respectivului termen sau a unei perioade rezonabile după notificare (care trebuie să fie mai lungă decît termenul acordat prin notificare). Termenul ”neexecutarea” obligaţiei înseamnă orice abatere, cu sau fără justificare, de la executarea corespunzătoare a obligaţiei şi include: neexecutarea totală sau parţială a obligaţiei; executarea necorespunzătoare; executarea cu întârziere a obligaţiei.

49. De asemenea, apelanta a invocat că, în cazul în care notificarea făcută conform art.917 din Codul civil, atunci când, fără justificare, debitorul nu îşi execută obligaţia, creditorul poate, în condiţiile legii şi, după caz, ale contractului, la alegerea sa să recurgă la rezoluţiunea contractului.

50. Apelanta reiterează că pct.4.1 din contractul de locaţiune instituie în mod expres obligaţia locatorului de a nu întreprinde acţiuni care să împiedice locatarul să utilizeze spaţiul conform contractului. În opinia apelantei, în speţă, pârâta ar fi întreprins mai multe asemenea acţiuni, inclusiv cea din 11 august 2023, când ar fi deteriorat reţelele electrice, fapt care a determinat imposibilitatea SRL„Everest Shop” de a-şi continua activitatea.

51. Menţionează că, prin preavizul din 25 ianuarie 2024, reclamanta l-a înştiinţat în mod repetat pe pârât cu privire la rezoluţiunea contractului de locaţiune din 26 mai 2022, ca urmare a încălcării condiţiilor contractuale de către locator, fapt care a dus la împiedicarea continuării activităţii locatarului.

52. Prin acelaşi preaviz, apelanta susţine că i-a acordat pârâtei un termen de 5 zile pentru stabilirea datei la care părţile urmau să se întâlnească în vederea semnării actelor de rezoluţiune şi de predare-primire a bunului. Deşi pârâta a recepţionat avizul, acesta a refuzat rezilierea contractului şi, totodată, a refuzat să primească bunul.

53. Apelanta a mai invocat că, la momentul primirii bunului de către SRL „Everest Shop”, spaţiul era liber şi nu conţinea mobilierul indicat de Valeriu Oprea, acesta prezentând în faţa instanţei de judecată fotografii care, în opinia apelantei, nu corespund realităţii şi care ar fi fost realizate cu mult timp înainte de transmiterea bunului în locaţiune.

54. Susţine că starea bunului la momentul restituirii era aceeaşi ca şi la momentul rezoluţiunii contractului, nefiind efectuate modificări sau deteriorări ale acestuia.

55. În continuare, apelanta a invocat prevederile art.1251 din Codul civil, potrivit cărora, prin contractul de locaţiune, o parte, în calitate de locator, se obligă să dea celeilalte părţi, în calitate de locatar, un bun determinat individual în folosinţă temporară sau în folosinţă şi posesie temporară, iar locatarul se obligă să plătească chirie.

56. De asemenea, a făcut trimitere la art.1256 alin.(1) din Codul civil, potrivit căruia, în cazul în care un viciu care diminuează folosinţa bunului există în momentul încheierii contractului sau apare ulterior dintr-o cauză pentru care este răspunzător locatorul sau dacă acesta este în întîrziere în privinţa obligaţiei sale de a remedia bunul, locatarul poate cere, pe lîngă pretenţiile sale la o chirie redusă, despăgubiri pentru prejudiciul cauzat.

57. În acest context, apelanta susţine că, prin deteriorarea reţelelor electrice la data de 11 august 2023, imputată administratorului locatorului, SRL „Everest Shop” a suportat un prejudiciu major, constând în imposibilitatea de a-şi continua activitatea.

58. Reieşind din cele expuse, apelanta consideră că există suficiente temeiuri pentru casarea hotărârii instanţei de fond din 30 mai 2025, întrucât aceasta a fost pronunţată, în opinia sa, în mod neîntemeiat şi prematur.

59. *Prin referinţa depusă de SRL „Giacomo Fontana”, în persoana reprezentantului, avocat, Ion Borodulin, la data de 12 ianuarie 2026* a solicitat respingerea apelului declarat de SEL „Everest Shop”, cu menţinerea hotărârii instanţei de fond fără modificări.

60. În motivarea referinţei invocă că apelanta reia susţinerile referitoare la pretinsa rezoluţiune a contractului de locaţiune ca urmare a sistării temporare a alimentării cu energie electrică în noaptea de 11 august 2023, fără a demonstra în ce constă eroarea de apreciere comisă de instanţa de fond la aplicarea dispoziţiilor art.916–917 din Codul civil şi fără a combate raţionamentul juridic expus în hotărârea atacată.

61. Intimata a susţinut că instanţa de fond a reţinut în mod corect şi motivat că sistarea temporară a alimentării cu energie electrică, remediată în aceeaşi zi, nu constituie o neexecutare esenţială a obligaţiilor contractuale în sensul art.916 din Codul civil, iar apelanta nu prezintă niciun argument juridic sau probatoriu apt să demonstreze contrariul.

62. Menţionează că apelanta nu a făcut dovada faptului că incidentul invocat a privat-o în mod substanţial de folosinţa bunului luat în locaţiune sau că acesta ar fi avut un caracter intenţionat ori ar fi fost determinat de o culpă gravă, astfel cum impune legea pentru a justifica rezoluţiunea contractului.

63. Consideră că simpla afirmaţie privind imposibilitatea continuării activităţii comerciale ca urmare a deconectării energiei electrice, în lipsa unor probe concludente care să confirme această împrejurare, este insuficientă pentru a justifica rezoluţiunea contractului, motiv pentru care această susţinere a fost în mod corect înlăturată de către instanţa de fond.

64. De asemenea, intimata a invocat că instanţa de fond a reţinut în mod corect faptul că apelanta nu a acordat locatorului un termen suplimentar rezonabil pentru remedierea pretinselor neexecutări, în conformitate cu prevederile art.917 din Codul civil. În opinia intimatei, apelul nu combate această constatare esenţială a instanţei de fond, ci o ignoră în totalitate.

65. Menţionează că apelanta insistă asupra pretinsei notificări privind rezoluţiunea contractului, transmisă la data de 04 decembrie 2023, deşi instanţa de fond a constatat lipsa oricărei probe care să confirme existenţa şi transmiterea unei asemenea notificări.

66. Intimata a mai invocat că, în cadrul examinării apelului, nu pot fi administrate probe noi decât în condiţiile şi cu respectarea excepţiilor prevăzute de art.119^1 din Codul de procedură civilă, iar simpla reiterare a unei susţineri care nu a fost probată în faţa instanţei de fond nu poate suplini sarcina probaţiunii prevăzută de art.118 alin.(1) din Codul de procedură civilă.

67. În mod just, în opinia intimatei, instanţa de fond a reţinut că notificarea transmisă la data de 25 ianuarie 2024 nu şi-a produs efectele juridice ale rezoluţiunii, întrucât nici legea şi nici contractul nu conferă locatarului dreptul de a declara unilateral rezoluţiunea contractului de locaţiune, în lipsa consimţământului locatorului sau a existenţei unui temei legal expres.

68. Susţine că apelanta ignoră în totalitate clauzele contractuale aplicabile, în special pct. 5 din contractul de locaţiune, care condiţionează încetarea contractului de acordul ambelor părţi, precum şi prevederile art.1084 din Codul civil, dispoziţii care, în opinia intimatei, au fost aplicate în mod corect de către instanţa de fond.

69. În ceea ce priveşte cererea reconvenţională, admisă parţial de instanţa de fond, intimata a invocat că apelanta nu formulează critici concrete referitoare la stabilirea datoriei în cuantum de 30.000,00 lei, la penalităţile contractuale sau la prejudiciul material constatat prin raportul de evaluare, limitându-se la o negare sumară a concluziilor instanţei, fără a contesta în mod concret probele administrate sau modul în care acestea au fost apreciate de instanţa de fond.

70. Menţionează că raportul de evaluare extrajudiciară nr. 0377654 din 14 februarie 2025, prin care prejudiciul a fost stabilit în cuantum de 208.349,00 lei, nu a fost contestat de apelantă printr-o expertiză judiciară solicitată în cadrul examinării cauzei în instanţa de fond. În lipsa unor probe tehnice contrare, intimatei

îi apare ca fiind întemeiată concluzia că constatările şi concluziile instanţei de fond cu privire la prejudiciul cauzat rămân valabile.

71. Prin urmare, intimata a susţinut că apelul formulat de SRL „Everest Shop" nu întruneşte cerinţele unei căi de atac efective, întrucât este lipsit de argumente noi, de probe suplimentare şi de critici reale şi concrete îndreptate împotriva hotărârii atacate. În aceste condiţii, a considerat că se impune respingerea apelului ca neîntemeiat.

Poziţia părţilor expusă în şedinţa instanţei de apel:

72. *În şedinţa de judecată, reprezentantul apelantei SRL „Everest Shop", Verejan Cristian şi avocatul acesteia, Pocaznoi Viorel,* au solicitat admiterea cererii de apel, casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul Central din 30 mai 2025 şi pronunţarea unei noi hotărâri, prin care să fie admisă cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Everest Shop" şi respinsă cererea reconvenţională formulată de SRL „Giacomo Fontana".

73. În susţinerea poziţiei procesuale, reprezentanţii apelantei au menţionat că investiţiile efectuate asupra bunului luat în locaţiune au constat în lucrări de reparaţii curente, iar nu în modificări sau deteriorări ale acestuia.

74. La fel, Verejan Cristian a menţionat că, iniţial, intenţiona fie să continue activitatea desfăşurată în spaţiul luat în locaţiune, fie să vândă afacerea, însă, ca urmare a agresiunilor fizice şi verbale exercitate asupra sa de către administratorul SRL „Giacomo Fontana", Oprea Valeriu, a decis să solicite rezilierea contractului de locaţiune.

75. Precizează că nu îşi aminteşte dacă l-a notificat în scris pe intimată cu privire la intenţia de a rezilia contractul, însă a susţinut că, începând chiar din prima zi a conflictului, a discutat verbal cu acesta despre intenţia sa de a înceta raporturile contractuale.

76. Menţionează că a solicitat rezilierea contractului prin acordul părţilor, însă administratorul SRL „Giacomo Fontana" a refuzat să îşi exprime acordul cu privire la încetarea contractului de locaţiune.

77. De asemenea, au menţionat că, potrivit prevederilor contractuale, rezoluţiunea contractului presupunea consimţământul celeilalte părţi contractante, însă locatorul nu şi-a exprimat acordul cu privire la încetarea raporturilor contractuale.

78. *Pe de altă parte reprezentantul intimatei SRL „Giacomo Fontana", avocatul Borodulin Ion*, a solicitat respingerea cererii de apel ca neîntemeiată, cu menţinerea hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul Central din 30 mai 2025, fără modificări.

Aprecierea instanţei de apel:

79. Analizând legalitatea hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate în cererea de apel şi materialelor din dosar, Colegiului civil consideră apelul declarat drept neîntemeiat şi care urmează a fi respins din următoarele motive:

80. În conformitate cu art.385 lit.a) Cod de procedură civilă, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărârea primei instanţe.

81. Conform art.373 alin.(1) Cod de procedură civilă, instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. (2) În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţeleşi raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces.

82. Astfel, prevederile legale enunţate în mod expres obligă instanţa de apel să verifice circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

83. Colegiul Civil reţine că, instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reţinând-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însuşirea motivelor instanţei inferioare (Hirro Balani c. Spaniei, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

84. În speţă, instanţa de judecată constată că, la data de 26 mai 2022, între SRL „Giacomo Fontana”, în calitate de locator, şi SRL „Everest Shop”, în calitate de locatar, a fost încheiat contractul de locaţiune, având ca obiect transmiterea în posesie şi folosinţă a încăperii cu suprafaţa de 350 m^2, amplasată în mun.Orhei, str.Renaşterii Naţionale, nr.18, pentru un termen de 3 ani (f.d.9-10).

85. Conform pct.3.1 şi pct.3.2 din contractul de locaţiune, plata lunară pentru folosinţa bunului a fost stabilită în cuantum de 250,00 euro, cu obligaţia locatarului de a efectua plata cel târziu până la data de 15 a fiecărei luni. Totodată, pentru întârzierea executării obligaţiei de plată, contractul prevede aplicarea unei penalităţi în cuantum de 1% pentru fiecare zi de întârziere.

86. Potrivit pct.3.3 din contract, suplimentar plăţii de locaţiune, locatarul achită din contul său, energia electrică şi termică, apa cu canalizare, gazul natural, serviciile telefonice, reparaţia curentă a încăperii. Încălzirea se va achita conform la cota parte din încăpere. Apa se va achita conform numărului de persoane.

87. La data de 11 august 2023, între administratorii SRL „Giacomo Fontana”, Valeriu Oprea, şi SRL „Everest Shop”, Cristian Verejanu, a avut loc un incident, în urma căruia administratorul locatorului, Valeriu Oprea, a întrerupt alimentarea cu energie electrică a spaţiului închiriat de locatar, care constituie obiectul contractului de locaţiune.

88. Ulterior, la data de 23 august 2023, administratorul SRL „Everest Shop”, Cristian Verejanu, a depus o plângere la Procuratura Generală a Republicii Moldova cu privire la pretinsele fapte săvârşite de către Valeriu Oprea (f.d.19).

89. Totodată, la data de 25 ianuarie 2024, administratorul locatarului SRL „Everest Shop” a înaintat în adresa lui Valeriu Oprea, în calitate de reprezentant al SRL „Giacomo Fontana”, o somaţie privind rezoluţiunea contractului de locaţiune din 26 mai 2022, invocând încălcarea condiţiilor contractuale de către locator, fapt care, în opinia locatarului, a împiedicat continuarea activităţii acestuia. Prin aceeaşi somaţie, locatarul a acordat un termen de 5 zile pentru stabilirea datei la care părţile urmau să se întâlnească în vederea semnării actelor de rezoluţiune şi de predare-primire a bunului care constituie obiectul locaţiunii (f.d.16-17).

90. Prin răspunsul expediat la data de 28 ianuarie 2025, prin intermediul poştei electronice, de către Valeriu Oprea în adresa avocatului Alexandru Lungu, în legătură cu somaţia înaintată, locatorul a refuzat rezoluţiunea contractului de locaţiune, motivând că efectele contractului se menţin până la restituirea bunului în starea iniţială (f.d.18).

91. Astfel, la 22 aprilie 2024, SRL „Everest Shop” a depus cerere de chemare în judecată către SRL „Giacomo Fontana” privind constatarea rezilierii contractului de locaţiune încheiat la data de 26 mai 2022 între „Giacomo Fontana” SRL şi „Everest Shop” SRL şi compensarea cheltuielilor de judecată.

92. Ulterior, prin cererea de concretizare a pretenţiilor formulate în acţiune, SRL „Everest Shop” şi-a precizat solicitările, solicitând constatarea faptului că, la data de 04 decembrie 2023, a avut loc rezoluţiunea contractului de locaţiune încheiat la data de 26 mai 2022 între SRL „Giacomo Fontana”, în calitate de locator şi SRL „Everest Shop”, în calitate de locatar, precum şi compensarea cheltuielilor de judecată.

93. La rândul său, în cadrul examinării litigiului, la data de 04 decembrie 2024, SRL „Giacomo Fontana” a formulat cerere reconvenţională împotriva SRL „Everest Shop”, prin care a solicitat încasarea datoriei şi a penalităţii, a prejudiciului cauzat, precum şi compensarea cheltuielilor de judecată.

94. Prin hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul Central din 30 mai 2025, s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Everest Shop” împotriva SRL „Giacomo Fontana” privind constatarea rezoluţiunii contractului de locaţiune şi compensarea cheltuielilor de judecată. S-a admis parţial cererea reconvenţională depusă de SRL „Giacomo Fontana” împotriva SRL „Everest Shop” privind încasarea datoriei, penalităţii, prejudiciului cauzat şi compensarea cheltuielilor de judecată. S-a încasat de la SRL „Everest Shop”, în beneficiul SRL „Giacomo Fontana” datoria contractuală în mărime de 30.000,00 lei, penalitatea în mărime de 27.700,00 lei, prejudiciul material în mărime de 208.349,00 lei, cheltuielile de judecată sub forma taxei de stat proporţional sumei admise în mărime de 8.531,44 lei şi cheltuieli de asistenţă juridică în mărime de 12.000,00 lei. În rest, pretenţiile privind încasarea datoriei la consumul de apă în mărime de

38.921,78 şi a cheltuielilor de judecată în mărimea excedentă, s-a respins, ca neîntemeiate

95. Nefiind de acord cu hotărârea primei instanţe, SRL „Everest Shop”, prin intermediul avocatului Pocaznoi Viorel, a contestat-o cu apel.

96. Verificând legalitatea şi temeinicia hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul Central din 30 mai 2025, prin prisma motivelor invocate în cererea de apel, a obiecţiilor formulate de intimată, precum şi în raport cu materialele cauzei, Colegiul civil constată că soluţia primei instanţe, prin care a fost respinsă cererea de chemare în judecată formulată de SRL „Everest Shop” şi admisă parţial cererea reconvenţională înaintată de SRL „Giacomo Fontana” cu privire la încasarea datoriei, penalităţii, prejudiciului cauzat şi compensarea cheltuielilor de judecată, este legală şi întemeiată, fiind rezultatul unei aprecieri corecte şi coroborate a circumstanţelor de fapt şi a normelor de drept incidente raportului juridic dedus judecăţii.

97. Pentru a se pronunţa asupra temeiniciei soluţiei primei instanţe, Colegiul civil porneşte de la natura raportului juridic existent între părţi şi de la regimul juridic aplicabil contractului de locaţiune, urmând ca, prin raportare la circumstanţele concrete ale cauzei, să verifice dacă SRL „Everest Shop” a dispus de un temei legal sau contractual pentru a declara rezoluţiunea unilaterală a contractului şi, respectiv, dacă neexecutarea imputată locatorului întruneşte condiţiile necesare pentru a produce un asemenea efect juridic.

98. Astfel, potrivit art.1251 Cod civil, prin contractul de locaţiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părţi (locatar) un bun determinat individual în folosinţă temporară sau în folosinţă şi posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.

99. Conform art.1279 Cod civil, locaţiunea încetează: a) la expirarea termenului locaţiunii; b) în cazul pieirii bunului închiriat; c) în alte cazuri prevăzute de lege sau de contract.

100. În acelaşi context, art.1283 alin.(1) Cod civil, locatarul este în drept să ceară rezoluţiunea locaţiunii în cazul în care: a) şi-a pierdut capacitatea de muncă şi nu poate folosi bunul închiriat; b) este privat de libertate şi nu-şi poate executa obligaţiile contractuale. (2) Legea sau contractul pot prevedea şi alte motive decît cele de la alin.(1) de rezoluţiune a locaţiunii din iniţiativa locatarului.

101. Prin urmare, pentru a stabili dacă apelanta SRL „Everest Shop” a fost îndreptăţită să declare rezoluţiunea contractului încheiat cu SRL „Giacomo Fontana”, este necesar a fi verificat nu doar dacă a existat o neexecutare a unei obligaţii contractuale din partea locatorului, ci şi dacă această neexecutare este de natură să atragă, în condiţiile legii sau ale contractului, dreptul locatarului la rezoluţiune.

102. Or, în corespundere cu pct.5.1 din contractul de locaţiune încheiat la 26 mai 2022, părţile au stabilit expres condiţiile în care raportul contractul încetează de a produce efecte dacă ambele părţi şi-au exprimat consimţământul în acest sens.

103. Totodată, pct.5.2 şi pct.5.3 din contract prevede că, la cererea locatorului, acesta poate fi reziliat în mod unilateral peste 60 de zile din momentul expedierii

către locator a unei notificări scrise, iar după încetarea contractului locatarul este obligat să predea încăperea în starea inițială, satisfăcătoare locatorului.

104. Prin urmare, interpretând clauza contractuală în coroborare cu normele legale menționate supra, Colegiul civil constată că părțile nu au prevăzut în favoarea locatarului un drept expres și distinct de a declara în mod unilateral, fără acordul locatorului, rezoluțiunea contractului pentru simpla manifestare a voinței sale. Dimpotrivă, mecanismul contractual stabilit la pct.5 presupune, pentru încetarea raportului contractual prin acord, manifestarea de voință concordantă a ambelor părți, iar dreptul de încetare unilaterală reglementat de această clauză este atribuit locatorului, în condițiile și cu respectarea termenului de notificare prevăzut în contract.

105. Această concluzie este susținută și de dispozițiile art.1084 alin.(1) Cod civil, potrivit căreia un contract nu poate fi rezolvit decât în temeiurile prevăzute de lege sau prin acordul părților. (2) Una sau ambele părți își pot rezerva în mod expres prin contract dreptul la rezoluțiune pentru neexecutarea obligațiilor, pentru alte motive sau fără motiv. (3) Contractul prin care părțile provoacă rezoluțiunea (contract de rezoluțiune) trebuie să fie încheiat în forma cerută de lege pentru contractul supus rezoluțiunii. (4) Rezoluțiunea se aplică tuturor tipurilor de contracte, indiferent de modul de executare ori durata în timp.

106. Or, în situația dedusă judecății, contractul de locațiune nu conține o clauză prin care să fi fost rezervat în mod expres locatarului dreptul de a declara unilateral rezoluțiunea pentru motivele invocate în cererea de chemare în judecată. În consecință, pentru ca manifestarea unilaterală de voință a SRL „Everest Shop" să poată produce efectul juridic urmărit, era necesar ca aceasta să se întemeieze pe unul dintre cazurile de rezoluțiune prevăzute de lege, inclusiv pe regulile generale privind rezoluțiunea pentru neexecutarea obligațiilor contractuale.

107. În acest sens, potrivit art.901 alin.(1) Cod civil, atunci cînd, fără justificare, debitorul nu își execută obligația, creditorul poate, în condițiile legii și, dup caz, al contractului, la alegerea sa: a) să ceară executarea silită a obligației; b) să suspende executarea obligației corelative; c) să reducă obligația sa corelativă; d) să recurgă la rezoluțiunea contractului; e) să ceară plata de despăgubiri pentru prejudiciul suferit prin neexecutare; f) să exercite orice alt mijloc juridic de apărare, prevăzut de lege sau contract, pentru realizarea dreptului său încălcat prin neexecutare.

108. Totodată, potrivit art.915 Cod civil, rezoluțiunea pentru neexecutare are loc cînd se întemeiază pe dispozițiile art.916, 917, 918 sau 919, precum și cînd se întemeiază pe un alt caz de neexecutare a obligației contractuale pentru care legea sau contractul acordă creditorului dreptul la rezoluțiune.

109. Rezultă astfel că simpla invocare a unei neexecutări contractuale nu este suficientă pentru producerea rezoluțiunii, fiind necesar ca neexecutarea respectivă să întrunească condițiile prevăzute de lege sau să se încadreze într-un caz contractual de rezoluțiune.

110. În speță, apelanta SRL „Everest Shop” își întemeiază pretenția privind rezoluțiunea contractului de locațiune pe pretinsa neexecutare de către SRL „Giacomo Fontana” a obligațiilor sale contractuale, neexecutare care, în opinia apelantei, s-ar fi manifestat prin sistarea de către administratorul locatorului, Valeriu Oprea, la data de 11 august 2023, a alimentării cu energie electrică a spațiului închiriat, fapt care, potrivit susținerilor acesteia, ar fi împiedicat desfășurarea activității în bunul transmis în locațiune.

111. Colegiul civil nu poate reține însă acest argument ca fiind suficient pentru constatarea existenței unei neexecutări esențiale, de natură să atragă rezoluțiunea contractului. Or, potrivit art.916 alin.(1) Cod civil, creditorul are dreptul la rezoluțiune numai în cazul în care neexecutarea de către debitor a obligației contractuale este esențială.

112. La rândul său, alin.(2) al art.916 din Codul civil stabilește că, 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 și nici nu putea să prevadă în mod rezonabil acel rezultat; b) executarea întocmai a obligației ține 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.

113. Prin urmare, pentru a putea fi valorificată ca temei al rezoluțiunii, sistarea energiei electrice invocată de apelantă trebuia să fie analizată nu doar prin prisma existenței sale materiale, ci și prin prisma duratei, consecințelor concrete, caracterului și gravității acesteia, precum și a impactului pe care l-a avut asupra executării raportului contractual în ansamblul său. Or, din materialele cauzei nu rezultă că sistarea temporară a energiei electrice ar fi avut un caracter de o asemenea gravitate, încât să conducă la concluzia că locatorul a lipsit locatarul, în mod substanțial și definitiv ori semnificativ, de beneficiul pe care acesta îl putea aștepta în temeiul contractului.

114. În acest sens, simplul fapt că locatorul SRL „Giacomo Fontana” a dispus sistarea temporară a alimentării cu energie electrică a spațiului închiriat în noaptea de 11 august 2023 nu poate conduce, prin el însuși, la concluzia existenței unei neexecutări esențiale în sensul art.916 alin.(2) Cod civil. Pentru a atrage un asemenea efect juridic, era necesar ca apelanta să demonstreze că această faptă a produs una dintre consecințele expres prevăzute de norma legală menționată, respectiv că a fost privată în mod substanțial de beneficiul contractului, că obligația încălcată ținea de esența raportului contractual, că fapta a fost săvârșită intenționat sau cu culpă gravă ori că aceasta a generat în mod obiectiv temerea că locatorul nu-și va mai executa obligațiile în viitor.

115. Or, asemenea circumstanțe nu au fost probate de apelantă. În particular, nu a fost demonstrat că întreruperea energiei electrice a avut o durată și o intensitate

care să facă imposibilă continuarea raportului locativ, că aceasta a determinat pierderea substanţială a folosinţei bunului sau că, prin conduita respectivă, locatorul a urmărit în mod intenţionat neexecutarea obligaţiilor sale contractuale.

116. Mai mult, potrivit susţinerilor reprezentantului SRL „Giacomo Fontana", sistarea alimentării cu energie electrică a fost remediată în aceeaşi zi în care a fost efectuată. Această circumstanţă, coroborată cu lipsa unor probe care să ateste consecinţe de durată asupra posibilităţii de folosinţă a spaţiului, infirmă caracterul esenţial al neexecutării invocate de apelantă.

117. În aceeaşi ordine de idei, Colegiul civil reţine că art.917 alin.(1) Cod civil stabileşte că, creditorul are dreptul la rezoluţiune în caz de neexecutare a obligaţiei contractuale dacă i-a acordat debitorului, prin notificare, un termen suplimentar rezonabil pentru executare, iar debitorul nu a executat în acest termen.

118. Prin urmare, chiar şi în ipoteza în care sistarea alimentării cu energie electrică ar fi fost calificată drept o neexecutare contractuală, pentru a putea recurge la rezoluţiune în condiţiile art.917 din Codul civil, locatarul urma să demonstreze că a solicitat locatorului, printr-o notificare corespunzătoare, înlăturarea impedimentului şi i-a acordat un termen suplimentar rezonabil pentru remedierea situaţiei, iar locatorul nu şi-a executat obligaţia în termenul acordat.

119. Din materialele cauzei nu rezultă că SRL „Everest Shop" ar fi acordat SRL „Giacomo Fontana" un asemenea termen suplimentar rezonabil, însoţit de indicarea clară a obligaţiei a cărei executare era solicitată şi a consecinţelor juridice ale neexecutării acesteia. Mai mult, problema privind deconectarea energiei electrice, potrivit poziţiei intimatei, a fost remediată chiar în ziua incidentului, astfel încât nu poate fi reţinută existenţa unei neexecutări persistente care să fi justificat recurgerea la rezoluţiune după expirarea unui termen suplimentar.

120. În aceste condiţii, Colegiul civil constată că apelanta nu a demonstrat întrunirea cumulativă a condiţiilor legale necesare pentru rezoluţiunea contractului de locaţiune pentru neexecutare, nefiind stabilită nici natura esenţială a pretinsei neexecutări în sensul art.916 Cod civil şi nici parcurgerea mecanismului prevăzut de art.917 Cod civil.

121. Această concluzie se coroborează şi cu conduita ulterioară a apelantei. Astfel, incidentul privind sistarea energiei electrice s-a produs la data de 11 august 2023, în timp ce somaţia prin care SRL „Everest Shop" a solicitat rezoluţiunea contractului de locaţiune a fost expediată abia la data de 25 ianuarie 2024. Or, intervalul semnificativ dintre incident şi formularea notificării constituie un element relevant pentru aprecierea caracterului şi gravităţii pretinsei neexecutări, cu atât mai mult cu cât apelanta susţine că tocmai sistarea energiei electrice ar fi constituit motivul determinant pentru încetarea raportului contractual.

122. În aceste condiţii, apare ca neconvingătoare susţinerea apelantei potrivit căreia sistarea energiei electrice din noaptea de 11 august 2023 ar fi constituit, prin ea însăşi, temeiul pentru rezoluţiunea contractului, în condiţiile în care, după producerea incidentului, nu rezultă că apelanta ar fi întreprins, într-un termen

apropiat, demersurile juridice necesare pentru a solicita remedierea pretinsei încălcări ori rezoluţiunea raportului contractual.

123. Un alt aspect determinant pentru soluţionarea cauzei îl constituie pretinsa notificare din 04 decembrie 2023. Apelanta susţine că, la această dată, ar fi notificat SRL „Giacomo Fontana" cu privire la rezoluţiunea contractului de locaţiune prin intermediul unui mesaj telefonic şi că, prin urmare, raportul contractual ar fi încetat începând cu această dată.

124. Colegiul civil reţine însă că o asemenea susţinere nu este confirmată prin probele administrate în cauză. Potrivit art.118 alin.(1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale, dacă legea nu dispune altfel.

125. În speţă, apelanta nu a prezentat un înscris, o confirmare a expedierii, un extras ori un alt mijloc de probă din care să rezulte că, la data de 04 decembrie 2023, SRL „Giacomo Fontana" a primit o notificare prin care i se declara rezoluţiunea contractului de locaţiune. Dimpotrivă, extrasul mesajului telefonic anexat la materialele cauzei este datat cu 25 ianuarie 2024 (f.d.17), astfel încât acesta nu confirmă susţinerea privind existenţa unei notificări din 04 decembrie 2023.

126. Prin urmare, în lipsa unei probe care să confirme faptul expedierii şi recepţionării unei asemenea notificări la data indicată, Colegiul civil nu poate reţine ca fiind dovedită împrejurarea că raportul contractual ar fi fost rezolvit la 04 decembrie 2023. Simpla afirmaţie a apelantei, necoroborată cu probe pertinente şi concludente, nu este suficientă pentru stabilirea unui fapt juridic de care aceasta îşi leagă însăşi pretenţia de constatare a rezoluţiunii.

127. În ceea ce priveşte argumentele apelantei referitoare la înregistrarea video anexată la materialele cauzei, precum şi la copia plângerii depuse de Cristian Verejanu în adresa Procuraturii Generale cu privire la pretinsele fapte comise de Valeriu Oprea, Colegiul civil apreciază că acestea nu sunt de natură să răstoarne concluziile primei instanţe cu privire la lipsa unui temei pentru rezoluţiunea contractului.

128. Într-adevăr, aceste probe reflectă, în principal, existenţa unui incident şi a unor neînţelegeri între administratorii societăţilor contractante. Însă existenţa unor relaţii tensionate sau a unui conflict personal între reprezentanţii părţilor nu echivalează, prin ea însăşi, cu dovada unei neexecutări esenţiale a obligaţiilor asumate prin contractul de locaţiune. Pentru a putea fundamenta rezoluţiunea, era necesar ca apelanta să demonstreze legătura directă dintre aceste circumstanţe şi o neexecutare contractuală care să întrunească cerinţele art.916 Cod civil.

129. Or, înregistrarea video şi plângerea depusă de Cristian Verejanu nu demonstrează, prin ele însele, că SRL „Giacomo Fontana" a încălcat în mod esenţial obligaţiile sale contractuale şi nici nu confirmă existenţa unui temei contractual sau legal care să fi permis locatarului să declare unilateral rezoluţiunea. Aceste elemente probatorii pot fi relevante sub aspectul relaţiilor personale dintre administratorii

societăţilor, însă nu sunt suficiente pentru a produce efectul juridic urmărit prin acţiunea formulată.

130. În acest context, Colegiul civil reţine că art.921 Cod civil stabileşte modalitatea de exercitare a dreptului la rezoluţiune, prevăzând că acesta se exercită de către partea îndreptăţită prin declaraţie scrisă notificată celeilalte părţi contractante, iar partea îndreptăţită poate, în cazul existenţei unui interes justificat, să solicite instanţei declararea rezoluţiunii prin hotărâre judecătorească.

131. Aşadar, pentru ca declaraţia de rezoluţiune să producă efectele juridice urmărite, trebuie să existe, în primul rând, un drept material la rezoluţiune, iar, în al doilea rând, acesta să fie exercitat în condiţiile prevăzute de lege. În lipsa unui temei legal sau contractual care să confere locatarului dreptul la rezoluţiune şi în lipsa dovedirii unei neexecutări esenţiale, notificarea din 25 ianuarie 2024 nu putea, prin simpla sa expediere, să determine încetarea unilaterală a raportului contractual.

132. În consecinţă, notificarea expediată de reprezentantul SRL „Everest Shop" la data de 25 ianuarie 2024 cu privire la rezoluţiunea contractului de locaţiune nu şi-a produs efectul juridic pretins de apelantă, întrucât nici legea şi nici contractul nu îi conferă acesteia, în circumstanţele cauzei, dreptul de a declara unilateral rezoluţiunea. Prin urmare, notificarea respectivă nu poate fi considerată un act juridic apt să determine încetarea raportului locativ.

133. Această concluzie rezultă şi din pct.5 al contractului de locaţiune, potrivit căruia încetarea contractului prin acord presupune consimţământul ambelor părţi. În speţă, nu există dovada că SRL „Giacomo Fontana" şi-ar fi exprimat consimţământul pentru încetarea anticipată a contractului. Dimpotrivă, locatorul a refuzat în mod expres rezoluţiunea solicitată de locatar, susţinând menţinerea efectelor contractului până la predarea bunului în condiţiile contractuale.

134. Prin urmare, în lipsa consimţământului locatorului şi în absenţa unui temei legal care să permită locatarului să impună unilateral încetarea raportului contractual, contractul de locaţiune a continuat să producă efecte pe durata termenului pentru care a fost încheiat, cu menţinerea obligaţiilor corelative ale părţilor.

135. În acest sens, odată ce nu a fost stabilit un temei juridic pentru încetarea anticipată a contractului la iniţiativa locatarului, devin incidente şi obligaţiile acestuia care decurg din contract şi din lege, inclusiv obligaţia de achitare a chiriei şi a celorlalte cheltuieli asumate.

136. Astfel, potrivit art.1264 alin.(1) Cod civil, locatarul este obligat: a) să folosească bunul potrivit destinaţiei şi în conformitate cu clauzele contractului; b) să păstreze şi să asigure integritatea bunului; c) să acopere cheltuielile curente de folosire şi întreţinere în stare normală a bunului; d) să efectueze reparaţia curentă a bunului.

137. În acelaşi timp, art.1262 alin.(1) Cod civil reglementează că, plata chiriei poate fi efectuată integral la expirarea termenului locaţiunii. Dacă plata chiriei este stabilită pentru anumite perioade, ea trebuie efectuată la expirarea lor. (2) Fără a

aduce atingere dispoziţiilor art.1264 alin.(1) lit.c), plata cheltuielilor suplimentare este obligatorie numai în cazul în care există un acord între părţi. (3) Dacă în folosirea bunului închiriat au apărut piedici din vina locatarului, acesta nu va fi exonerat de plata chiriei.

138. Din aceste dispoziţii rezultă că obligaţia locatarului de a achita chiria nu este una facultativă şi nu poate fi înlăturată prin simpla manifestare unilaterală a voinţei acestuia de a nu mai utiliza bunul. Atâta timp cât raportul contractual subzistă şi nu a fost încetat în condiţiile legii sau ale contractului, obligaţia de plată a chiriei continuă să existe, cu excepţia situaţiilor în care legea sau contractul prevăd un temei de exonerare.

139. Or, în speţă, apelanta nu a demonstrat existenţa unui asemenea temei de exonerare. Faptul că SRL „Everest Shop" a decis să nu mai desfăşoare activitate în spaţiul închiriat ori că, ulterior, a considerat oportună încetarea raportului locativ nu poate conduce, în sine, la stingerea obligaţiei de plată a chiriei, în lipsa încetării valabile a contractului.

140. În consecinţă, Colegiul civil apreciază că prima instanţă a procedat corect atunci când a analizat obligaţiile pecuniare ale locatarului pornind de la faptul că raportul contractual nu a încetat în modul invocat de acesta şi că, până la încetarea valabilă a contractului, obligaţiile asumate prin contract au rămas în vigoare.

141. Prin urmare, argumentele apelantei prin care se urmăreşte înlăturarea obligaţiei de plată prin invocarea rezoluţiunii unilaterale nu pot fi acceptate, întrucât acestea pornesc de la o premisă juridică ce nu a fost demonstrată şi anume că notificarea din 25 ianuarie 2024 ar fi determinat încetarea contractului şi, implicit, stingerea obligaţiilor locatarului.

142. Or, întrucât nu a fost demonstrat nici un temei legal sau contractual pentru rezoluţiunea unilaterală a contractului la iniţiativa locatarului, nici existenţa unei neexecutări esenţiale în sensul art.916 Cod civil, nici acordarea unui termen suplimentar rezonabil în condiţiile art.917 Cod civil şi nici notificarea din 04 decembrie 2023, Colegiul civil ajunge la concluzia că raportul locativ nu a încetat la data invocată de SRL „Everest Shop".

143. În aceste circumstanţe, pretenţia apelantei privind constatarea rezoluţiunii contractului de locaţiune este lipsită de suport juridic şi probatoriu, iar soluţia primei instanţe de respingere a cererii de chemare în judecată este una legală şi întemeiată.

144. Pornind de la această concluzie, urmează a fi analizată executarea obligaţiilor asumate de locatar în temeiul contractului, întrucât, nefiind constatată încetarea raportului contractual la data invocată de acesta, obligaţiile pecuniare aferente perioadei în care contractul a continuat să producă efecte juridice nu puteau fi considerate stinse. Prin urmare, soluţionarea pretenţiilor formulate pe cale reconvenţională urmează a fi realizată prin raportare la existenţa în continuare a raportului contractual şi la obligaţiile corelative care reveneau locatarului în această perioadă.

145. În acest context, obligaţia locatarului de a achita chiria îşi are temeiul atât în natura juridică a contractului de locaţiune, reglementat de art.1251 Cod civil, cât şi în clauzele contractuale asumate de părţi, prin care au fost stabilite cuantumul chiriei şi termenul în care aceasta urma să fie achitată. Astfel, cât timp contractul a rămas în vigoare, locatarul era ţinut să-şi execute obligaţia de plată în condiţiile convenite de părţi.

146. Totodată, potrivit art.774 alin.(1) Cod 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.

147. În acelaşi timp, obligaţia de executare a prestaţiei asumate trebuie raportată la principiul bunei-credinţe. Astfel, conform art.775 alin.(1) Cod civil, debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.

148. Raportând aceste dispoziţii legale la circumstanţele concrete ale cauzei, Colegiul civil constată că SRL „Everest Shop”, în calitate de locatar, avea obligaţia de a achita chiria convenită pentru folosinţa spaţiului transmis în locaţiune, iar această obligaţie nu putea fi considerată stinsă prin simpla manifestare unilaterală de voinţă a locatarului de a nu mai continua raportul contractual.

149. Din actele cauzei rezultă că SRL „Everest Shop” nu şi-a executat în mod corespunzător obligaţia de plată a chiriei datorate SRL „Giacomo Fontana”, acumulând, pentru perioada august 2023–ianuarie 2024, o datorie în cuantum de 30.000,00 lei. Existenţa şi cuantumul acestei datorii sunt confirmate prin facturile fiscale anexate la materialele cauzei (f.d.65–70).

150. Prin urmare, întrucât contractul de locaţiune continua să producă efecte în perioada pentru care a fost calculată datoria, iar apelanta nu a prezentat probe care să demonstreze executarea integrală a obligaţiei de plată sau existenţa unui temei legal ori contractual de exonerare, Colegiul civil constată că obligaţia de achitare a chiriei în cuantum de 30.000,00 lei subzista în sarcina locatarului.

151. În aceste condiţii, Colegiul civil apreciază ca fiind întemeiată concluzia primei instanţe potrivit căreia SRL „Giacomo Fontana”, în calitate de creditor al obligaţiei de plată, este în drept să pretindă de la SRL „Everest Shop” executarea acesteia, respectiv achitarea sumei de 30.000,00 lei cu titlu de datorie pentru locaţiunea spaţiului închiriat în perioada august 2023–ianuarie 2024.

152. Prin urmare, argumentele apelantei prin care aceasta urmăreşte să conteste obligaţia de plată a chiriei nu pot fi reţinute, întrucât sunt întemeiate, în esenţă, pe susţinerea că raportul contractual ar fi încetat anterior perioadei pentru care a fost calculată datoria. Or, după cum s-a constatat supra, apelanta nu a demonstrat existenţa unui temei juridic apt să determine încetarea contractului la data de 04 decembrie 2023 sau la data de 25 ianuarie 2024.

153. În consecinţă, până la încetarea valabilă a contractului, obligaţia locatarului de a achita chiria la termenul convenit rămâne exigibilă, iar neexecutarea acesteia

generează, pe lângă obligaţia principală, şi consecinţele contractuale stabilite de părţi pentru întârzierea la plată.

154. Sub acest aspect, potrivit art.947 alin.(1) Cod civil, clauza penală este o prevedere contractuală prin care părţile evaluează anticipat prejudiciul, stipulînd că debitorul, în cazul neexecutării obligaţiei, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun (penalitate). (3) 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.

155. Prin urmare, legea recunoaşte părţilor posibilitatea de a stabili anticipat consecinţele pecuniare ale neexecutării sau executării tardive a obligaţiei, în limitele permise de lege.

156. În speţă, această posibilitate a fost negociată de părţi în pct.3.2 al contractului de locaţiune, prin care acestea au prevăzut o penalitate contractuală în mărime de 1% pentru fiecare zi de întârziere la executarea obligaţiei de plată.

157. Aşadar, odată stabilit faptul că SRL „Everest Shop” nu şi-a executat la termen obligaţia de achitare a chiriei, devine incidentă şi clauza contractuală privind penalitatea, întrucât aceasta reprezintă consecinţa convenită de părţi pentru executarea tardivă a obligaţiei pecuniare.

158. Din calculul penalităţii anexat la materialele cauzei, rezultă că pentru perioada întârzierii la executarea obligaţiei de plată a fost calculată o penalitate în cuantum de 27.700,00 lei (f.d.71-76). Întrucât apelanta nu a demonstrat stingerea obligaţiei principale în termenele contractuale şi nici nu a prezentat argumente şi probe apte să înlăture aplicabilitatea clauzei penale asumate, Colegiul civil constată că prima instanţă a procedat întemeiat la admiterea acestei pretenţii reconvenţionale.

159. În consecinţă, suma de 27.700,00 lei cu titlu de penalitate contractuală este datorată de SRL „Everest Shop” către SRL „Giacomo Fontana”, ca efect al neexecutării în termen a obligaţiei de plată a chiriei, iar argumentele apelantei care derivă din pretinsa încetare a contractului nu pot conduce la înlăturarea acestei obligaţii accesorii, atât timp cât însăşi obligaţia principală a fost constatată ca fiind existentă şi exigibilă.

160. În continuare, Colegiul civil va examina pretenţia reconvenţională privind încasarea sumei de 208.349,00 lei cu titlu de despăgubiri pentru prejudiciul cauzat bunului închiriat, întrucât soluţionarea acesteia este indisolubil legată de obligaţia locatarului de a restitui bunul în starea în care acesta i-a fost transmis sau în starea prevăzută de contract.

161. În acest sens, potrivit art.19 alin.(1) din Codul civil, în condiţiile legii, persoana lezată într-un drept al ei sau într-un interes recunoscut de lege poate cere repararea integrală a prejudiciului patrimonial şi nepatrimonial cauzat astfel. (2) Se consider prejudiciu patrimonial cheltuielile pe care persoana lezată le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului sau interesului recunoscut de lege încălcat, distrugerea sau deteriorarea bunurilor sale (daunăreală).

162. Prin urmare, pentru angajarea obligaţiei de reparare a prejudiciului patrimonial trebuie să existe o atingere adusă unui drept sau interes protejat, un prejudiciu efectiv şi o legătură între încălcarea obligaţiei şi prejudiciul a cărui reparare este solicitată, urmând ca existenţa şi întinderea prejudiciului să fie apreciate prin raportare la probele administrate în cauză.

163. Conform art.1284 alin.(1) Cod civil, după încetarea raporturilor contractuale, locatarul este obligat să restituie bunul închiriat în starea în care i-a fost dat sau în starea prevăzută de contract. (2) Prejudiciul cauzat prin înrăutăţirea stării bunului se repară de către locatar dacă nu dovedeşte lipsa vinovăţiei sale. Locatarul poartă răspundere în aceeaşi măsură pentru înrăutăţirea admisă de membrii familiei sale, de sublocatar sau de terţi, cărora le-a permis accesul la bunul închiriat. (3) Locatarul răspunde pentru deteriorarea bunului în mărimea în care s-a micşorat valoarea lui dacă în contract nu este prevăzut altfel.

164. Regula legală menţionată este reflectată şi în raportul contractual dintre părţi. Astfel, reieşind din pct.5.3 al contractului de locaţiune, după încetarea contractului, locatarul şi-a asumat obligaţia de a preda încăperea locatorului în starea iniţială/ satisfăcătoare.

165. Prin urmare, obligaţia locatarului nu se limita la simpla eliberare fizică a spaţiului la încetarea raportului locativ, ci presupunea şi restituirea acestuia într-o stare corespunzătoare celei în care bunul a fost primit, cu respectarea condiţiilor contractuale şi cu excluderea deteriorărilor ori modificărilor care depăşesc uzura normală şi care nu au fost autorizate de locator.

166. În speţă, din fotografiile anexate la materialele cauzei, rezultă că starea bunului închiriat a suferit modificări faţă de starea existentă la momentul transmiterii acestuia în locaţiune (f.d.77–83). Din aceste materiale rezultă diferenţe privind aspectul pereţilor şi al instalaţiilor, încăperea fiind iniţial amenajată ca sală de nunţi, iar ulterior utilizată şi modificată ca sală de discotecă de către locatar.

167. Colegiul civil apreciază că aceste circumstanţe urmează a fi analizate în coroborare cu obligaţia contractuală a locatarului de a restitui bunul în starea iniţială şi cu probele privind costurile necesare pentru restabilirea acestei stări. Or, simpla existenţă a modificărilor nu este analizată izolat, ci prin raportare la obligaţia asumată de locatar şi la întinderea prejudiciului pretins de locator.

168. În acest sens, în cauză a fost prezentat raportul de evaluare nr. 0377654 din 14 februarie 2025, potrivit căruia valoarea de piaţă a lucrărilor de reparaţie necesare pentru readucerea încăperii la starea tehnică iniţială, existentă anterior locaţiunii, amplasată în mun.Orhei, str.Renaşterii Naţionale, nr.18, cod cadastral *****, proprietatea SRL „Giacomo Fontana”, constituie suma de 208.349,00 lei (f.d.114-126).

169. Prin urmare, prejudiciul pretins nu a fost stabilit în mod arbitrar de locator, ci a fost cuantificat printr-un raport de evaluare, care a determinat valoarea lucrărilor necesare pentru readucerea bunului la starea tehnică iniţială. Această probă urmează a fi apreciată împreună cu celelalte materiale ale cauzei, inclusiv cu

fotografiile care reflectă starea spaţiului şi cu obligaţiile contractuale asumate de locatar.

170. În aceste condiţii, Colegiul civil constată că materialul probator administrat confirmă faptul că bunul transmis în locaţiune a suferit deteriorări şi modificări care depăşesc limita uzurii normale, iar locatarul nu a demonstrat că aceste modificări au fost efectuate cu consimţământul locatorului sau că ar exista un alt temei contractual care să-l exonereze de obligaţia de restabilire a stării bunului.

171. Prin urmare, în lipsa unei dovezi privind acordul locatorului pentru modificarea stării încăperii şi în condiţiile în care contractul impunea restituirea acesteia în starea iniţială/satisfăcătoare, SRL „Everest Shop" poartă răspundere pentru consecinţele materiale ale deteriorării bunului, în limitele prejudiciului efectiv constatat şi cuantificat.

172. Colegiul civil reţine, totodată, că obligaţia de reparare a prejudiciului nu este întemeiată pe simpla împrejurare că bunul a fost utilizat pe perioada locaţiunii, ci pe constatarea unei înrăutăţiri a stării acestuia, coroborată cu obligaţia expresă de restituire în starea iniţială şi cu determinarea valorii lucrărilor necesare pentru restabilirea acestei stări.

173. Astfel, raportul de evaluare nr. 0377654 din 14 februarie 2025, coroborat cu fotografiile depuse la dosar şi cu clauzele contractuale referitoare la restituirea bunului, constituie suportul probator pentru stabilirea cuantumului prejudiciului solicitat de SRL „Giacomo Fontana".

174. În consecinţă, Colegiul civil consideră că prima instanţă a apreciat în mod justificat că deteriorarea bunului şi necesitatea efectuării lucrărilor de reparaţie au determinat un prejudiciu patrimonial în cuantum de 208.349,00 lei, reprezentând costul necesar pentru aducerea încăperii la starea tehnică iniţială.

175. Prin urmare, susţinerile apelantei prin care aceasta contestă obligaţia de reparare a prejudiciului nu pot fi reţinute în măsura în care nu sunt susţinute de probe care să infirme constatările privind modificarea şi deteriorarea bunului ori cuantumul lucrărilor necesare pentru restabilirea stării iniţiale. Simpla negare a existenţei prejudiciului nu este suficientă pentru înlăturarea efectelor probatorii ale înscrisurilor administrate în cauză.

176. În acest context, Colegiul civil constată că pretenţia reconvenţională privind încasarea sumei de 208.349,00 lei este în legătură directă cu obligaţiile locatarului decurgând din contract şi din art.1284 Cod civil, astfel încât soluţia primei instanţe sub acest aspect este legală şi întemeiată.

177. Astfel, în ceea ce priveşte pretenţia SRL „Giacomo Fontana" privind încasarea de la SRL „Everest Shop" a sumei de 38.921,78 lei cu titlu de datorie pentru consumul de apă, Colegiul civil reţine că prima instanţă a apreciat în mod corect natura raportului juridic în baza căruia a fost stabilită această sumă.

178. Din actul de verificare a decontărilor anexat la materialele cauzei, rezultă că suma de 38.921,78 lei este indicată în relaţia dintre SRL „Everest Shop" şi SA „Regia Apă Canal Orhei", pentru perioada 01 ianuarie 2024–01 noiembrie 2024 (f.d.81).

179. Prin urmare, înscrisul respectiv atestă existența unui raport juridic privind furnizarea serviciilor de alimentare cu apă între SRL „Everest Shop”, în calitate de consumator și SA „Regia Apă Canal Orhei”, în calitate de prestator și nu între SRL „Everest Shop” și SRL „Giacomo Fontana”.

180. Or, dreptul de a pretinde executarea unei obligații de plată trebuie să rezulte dintr-un raport obligațional în care persoana care solicită executarea are calitatea de creditor, iar persoana împotriva căreia este formulată pretenția are calitatea de debitor. În lipsa unui asemenea raport juridic între părțile litigante, nu poate fi recunoscut dreptul uneia dintre acestea de a solicita, în nume propriu, plata unei datorii care aparține unui alt raport contractual.

181. În speță, SRL „Giacomo Fontana” nu a demonstrat că suma de 38.921,78 lei, reflectată în actul de verificare a decontărilor, reprezintă o cheltuială achitată de locator în beneficiul locatarului și care, în temeiul contractului de locațiune, ar fi devenit o obligație pecuniară directă a SRL „Everest Shop” față de locator.

182. Dimpotrivă, actul prezentat indică în mod expres existența datoriei în raportul dintre SRL „Everest Shop” și SA „Regia Apă Canal Orhei”. În aceste condiții, nu poate fi reținută susținerea că SRL „Giacomo Fontana” ar avea, în baza acestui înscris, un drept propriu de creanță asupra sumei respective.

183. Mai mult, perioada pentru care este indicată datoria, respectiv 01 ianuarie 2024–01 noiembrie 2024, nu este suficientă, prin ea însăși, pentru a demonstra că această sumă a fost suportată efectiv de locator și că acesta a dobândit, în consecință, un drept de regres sau un drept contractual de recuperare a respectivei sume de la locatar.

184. Prin urmare, în lipsa unor probe care să confirme că SRL „Giacomo Fontana” a achitat către SA „Regia Apă Canal Orhei” suma pretinsă și că, în temeiul contractului de locațiune, această sumă trebuia ulterior restituită locatorului de către locatar, pretenția reconvențională nu poate fi admisă.

185. În acest sens, Colegiul civil consideră că prima instanță a apreciat corect că actul de verificare a decontărilor nu este suficient pentru a demonstra existența unei creanțe a SRL „Giacomo Fontana” împotriva SRL „Everest Shop” în cuantum de 38.921,78 lei.

186. În consecință, argumentele apelantei prin care se urmărește înlăturarea soluției primei instanțe nu sunt de natură să justifice admiterea pretenției privind consumul de apă, iar soluția de respingere a acestei componente a cererii reconvenționale este una legală și întemeiată.

187. Așadar, examinarea distinctă a fiecărei pretenții reconvenționale relevă că prima instanță a făcut o delimitare corectă între obligațiile pecuniare dovedite prin materialele cauzei și cele care nu au fost confirmate în mod suficient. Astfel, au fost admise pretențiile privind datoria locativă de 30.000,00 lei, penalitatea contractuală de 27.700,00 lei și prejudiciul material de 208.349,00 lei, în timp ce pretenția privind suma de 38.921,78 lei cu titlu de datorie pentru consumul de apă a fost respinsă ca neîntemeiată.

188. Conform art.94 Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească părţii care a avut câştig de cauză toate 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.

189. În aceste condiţii, având în vedere că acţiunea reconvenţională a fost admisă parţial, prima instanţă a dispus în mod justificat încasarea din contul SRL „Everest Shop", în beneficiul SRL „Giacomo Fontana", a sumei de 8.531,44 lei cu titlu de taxă de stat achitată pentru examinarea acţiunii reconvenţionale.

190. În aceeaşi ordine de idei, în ceea ce priveşte cheltuielile de asistenţă juridică, Colegiul civil reţine că, potrivit art.96 alin.(1), (1^1) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. Cheltuielile menţionate la alin.(1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

191. Din materialele cauzei rezultă că SRL „Giacomo Fontana" a fost reprezentat în instanţa de judecată de avocatul Vitalie Lazari, împuternicit în baza mandatului seria MA nr.2092239 din 03 iunie 2024.

192. Totodată, instanţa de fond a reţinut că, în raport cu pretenţiile formulate pe cale reconvenţională, SRL „Giacomo Fontana" a solicitat compensarea cheltuielilor de asistenţă juridică în cuantum de 15.000,00 lei, suportarea efectivă a acestor cheltuieli fiind confirmată prin bonul de plată din 03 iunie 2024 (f.d.85), potrivit căruia SRL „Giacomo Fontana" a achitat în beneficiul CA „Vitalie Lazari" suma de 15.000,00 lei pentru reprezentarea intereselor sale.

193. Prin urmare, Colegiul civil constată că existenţa şi suportarea efectivă a cheltuielilor de asistenţă juridică au fost probate prin înscrisurile anexate la materialele cauzei, iar prima instanţă, apreciind aceste cheltuieli prin prisma caracterului lor real, necesar şi rezonabil, precum şi ţinând cont de admiterea parţială a acţiunii reconvenţionale, a stabilit în mod justificat cuantumul ce urmează a fi compensat.

194. Astfel, deşi SRL „Giacomo Fontana" SRL a solicitat compensarea sumei de 15.000,00 lei cu titlu de cheltuieli pentru asistenţă juridică, prima instanţă a dispus compensarea acestora doar în cuantum de 12.000,00 lei, apreciind în mod corespunzător proporţia în care pretenţiile reconvenţionale au fost admise şi circumstanţele concrete ale cauzei.

195. Colegiul civil apreciază că această soluţie este una proporţională şi justificată, întrucât obligaţia de compensare a cheltuielilor de judecată nu presupune acordarea automată a întregului cuantum solicitat de partea câştigătoare, ci impune verificarea caracterului real, necesar şi rezonabil al acestora, prin raportare la complexitatea cauzei, volumul de muncă al avocatului, natura şi întinderea pretenţiilor examinate şi rezultatul procesului.

196. În consecinţă, Colegiul civil îşi însuşeşte în întregime raţionamentul primei instanţe cu privire la repartizarea cheltuielilor de judecată aferente acţiunii reconvenţionale, constatând că soluţia privind încasarea sumei de 8.531,44 lei cu titlu de taxă de stat şi a sumei de 12.000,00 lei cu titlu de cheltuieli de asistenţă juridică este legală, întemeiată şi proporţională cu rezultatul examinării cauzei.

197. Reieşind din cele expuse mai sus, în condiţiile în care instanţa de fond corect a aplicat normele de drept material şi procedural, iar instanţa de apel a constatat legalitatea hotărârii primei instanţe, Colegiul civil ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat şi a menţine hotărârea contestată.

198. În conformitate cu art.385 lit.a) CPC, Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Nord, -

d e c i d e :

Se respinge cererea de apel declarată de SRL „Everest Shop”, în persoana reprezentantului, avocat Pocaznoi Viorel.

Se menţine hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul Central din 30 mai 2025, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Everest Shop” către SRL „Giacomo Fontana” privind constatarea rezoluţiunii contractului de locaţiune şi compensarea cheltuielilor de judecată şi cererea reconvenţională depusă de SRL „Giacomo Fontana” către SRL „Everest Shop” privind încasarea datoriei, penalităţii, prejudiciului cauzat şi compensarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este definitivă, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiţie în termen de 2 luni de la comunicarea deciziei integrale, prin intermediul Curţii Supreme de Justiţie.

Preşedintele şedinţei, judecător Stanislav Grosu

Judecători Mariana Sajin

Alina Ţihonschi