Dosarul nr. 2c-3075/23

H O T Ă R Â R E
ÎN NUMELE LEGII

27 iunie 2024 **mun. Chișinău**

Judecătoria Chişinău, sediul Rîșcani, secția civilă
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei,
Judecătorul ***Serafim Vasilache***
Grefier ***Olga Sușchevici***

a examinat în şedinţă de judecată publică, acţiunea civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Rentimpex” împotriva SRL „Electroimport” privind încasarea datoriei și a penalității de întîrziere, rezoluțiunea contractului și evacuarea,

C O N S T A T Ă :

Circumstanțele cauzei

1. Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Chișinău, sediul Centru la data de 6.09.2023, reclamantul SRL „Rentimpex” în persoana administratorului Oleg Colmacov, a depus cerere de chemare în judecată, în contradictoriu cu pârâtul SRL „Electroimport” și a solicitat ca instanța de judecată să dispună, încasarea datoriei de 26 662,80 lei, penalității de întîrziere de 4106,07 lei, taxei de stat de 923,07 lei, rezilierea contractului și a tuturor anexelor la contractul nr. 11 din 15.11.2023 de locațiune și evacuarea administrației, personalului și a tuturor bunurilor ale SRL „Electroimport”.
2. În motivarea acțiunii, reprezentantul reclamantului a relatat că, la data de 18.10.2017 între reclamant, în calitate de locator și pîrîtul SRL „Electroimport” în calitate de locatar, a fost încheiat contractul de locațiune, avînd ca obiect transmiterea în locațiune de către reclamant către pîrît a spațiilor comerciale – oficiu/depozit 75 m.p., din str. Pădurii 21, mun. Chișinău, nr. cadastral *****, ce aparțin reclamantului cu drept de proprietate. În legătură cu expirarea contractului, la 15.11.2023 părțile au încheiat contractul de locațiune nr. 11 pe același subiect în aceleași condiții. Potrivit pct. 3.1. și 3.2. a contractului s-a convenit o plată lunară de 225 Euro, care se achită în avans, nu mai tîrziu de data de 25 a lunii curente. Potrivit pct. 2.2.6. locatarul este obligat să achite serviciile comunale, pct. 4.1.(c) locatarul este în drept să ceară rezoluțiunea locațiunii în caz de neexecutare de către locatar a obligațiilor sale, pct. 5.1. părțile au stabilit penalitatea în mărime de 0,1 % pentru fiecare zi de întîrziere din suma restantă.
3. Invocă că la moment pârâtul nu-și onorează obligațiunile sale contractuale și nu achită plata pentru locațiune și serviciile comunale. Conform actului de verificare a decontărilor reciproce din 1.12.2023 a fost acumulată o datorie scadentă de 26 662,80 lei. La 01.11.2023 pîrîtul a fost notificat prin scrisoare contra semnătură, înmînată

administratorului, despre necesitatea achitării datoriei, fiind acordat un termen de 7 zile însă datoria nu a fost achitată integral. Reieșind prevederile art. 947 Cod civil și clauza penală indicată în contract (pct. 5.1.), reclamantul solicită încasarea de la pîrît a sumei penalității în mărime de 4 106,07 lei calculată pentru perioada 1.07.2023-01.12.2023.

4. Arătând dispozițiile art. 9,10,774-776,858,916,917,1251,942,1282,1284 din *Codul civil* reprezentantul reclamantului solicită admiterea acțiunii (f.d.3-7).

5. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 11.12.2023 cererea nominalizată a fost lăsată fără curs, fiind acordat termen de înlăturare a neajunsurilor prevăzute la art. 167 alin. (1) lit. a) CPC (f.d.26).

6. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 18.12.2023, cererea nominalizată a fost acceptată spre examinare în procedura contencioasă a judecătorului Serafim Vasilache (f.d.45).

7. La 26.02.2024, de către reprezentantul pîrîtului, prin intermediul secretariatului instanței, *a fost depusă referință* motivată cu anexe, solicitând respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată (f.d.50-87).

8. La 19.04.2024, 16.05.2024 de către reprezentantul pîrîtului, prin intermediul secretariatului instanței, *a fost depusă cerere de atașare a unor înscrisuri,* la 22.04.2024 și 16.05.2024 explicații scrise (f.d.94-98,99-116, 118-121,122-138).

9. La 18.06.2024 de către reprezentantul reclamantului a fost depusă *cerere de concretizare* a pretențiilor cu calculul efectuat, cu solicitări, privind încasarea penalității de 912,12 lei, a taxei de stat în mărime de 923,07 lei, rezilierea contractului și a tuturor anexelor la contractul nr. 11 din 15.11.2023 de locațiune și evacuarea administrației, personalului și a tuturor bunurilor ale SRL „Electroimport” (f.d.140-141).

10. La 18.06.2024, 25.06.2024 de către reprezentantul pîrîtului, prin intermediul secretariatului instanței, *a fost depusă cerere de atașare a unor înscrisuri* și explicații scrise/cu completări (f.d.142-144,145-162, 164-168,169-176).

Explicațiile părților

11. În dezbaterile judiciare **reprezentantul reclamantului SRL „Rentimpex”, Pavel Zaițev**, împuternicit în baza procurii fără număr din 24.11.2022 și a ordinului nr. 05/C de numire în funcție din 2.04.2019 (f.d. 90,91), în ședința de judecată a susținut acțiunea înaintată și cererea de concretizare a solicitat admiterea acesteia conform temeiurilor de fapt și de drept invocate.

12. **Reprezentantul pârâtului SRL „Electroimport”**, administratorul Daskal Galina conform extrasului din registrul de stat al persoanelor juridice din 5.03.2024 (f.d. 93), în ședința de judecată nu a recunoscut acțiunea, însă a susținut motivele de fapt și de drept expuse în referință și explicațiile scrise inclusiv cele de completare, solicitând respingerea acțiunii, ca neîntemeiată.

Aprecierea instanței de judecată

13. Analizând materialele cauzei prin prisma art. 130 din *Codul de procedură civilă* în

coraport cu normele legale incidente speței, instanța de judecată concluzionează că acțiunea reclamantului este întemeiată și urmează a fi parțial admisă din următoarele considerente.

14. Conform art. 774 din *Codul civil* în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face. Art. 858 din *Codul civil* temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

15. Potrivit art. 916 din *Codul civil* creditorul are dreptul la rezoluțiune dacă neexecutarea de către debitor a obligației contractuale este esențială. 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.

16. Conform art. 942 din *Codul civil* în cazul în care o sumă de bani nu este plătită la scadență, creditorul are dreptul la dobândă de întârziere pentru suma respectivă din data imediat următoare scadenței plății până la data în care s-a efectuat plata, la rata prevăzută la alin. (2) ori la o altă rată prevăzută de dispozițiile legale speciale. Rata dobânzii de întârziere este egală cu rata prevăzută la art. 874 plus 5 puncte procentuale pe an, în cazul în care debitorul este un consumator, sau 9 puncte procentuale pe an, în celelalte cazuri. Cu toate acestea, dacă înainte de scadență obligația pecuniară era purtătoare de dobândă prevăzută de contract, în scopul determinării ratei dobînzii de întîrziere, creditorul poate înlocui rata prevăzută la art. 874 cu rata dobînzii prevăzute de contract. Debitorul consumator are dreptul să facă dovada că prejudiciul suferit de creditor ca urmare a întîrzierii plății este mai mic decît rata legală a dobânzii de întârziere. În cazul în care s-a stipulat o clauză penală, creditorul poate să ceară, la alegere, fie dobânda de întârziere calculată conform dispozițiilor prezentului articol, fie penalitatea pentru întârziere. De asemenea, creditorul poate cere despăgubiri pentru prejudiciul cauzat în partea neacoperită de dobânda de întârziere.

17. Conform art. 947 din *Codul 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). 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.

18. În ordinea art. 1251 din *Codul civil* prin contractul de locaţiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părţi (locatar) un bun determinat individual în folosinţă temporară sau în folosinţă şi posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie. Art. 1262 din *Codul civil* plata chiriei poate fi efectuată integral la expirarea termenului locațiunii. Dacă plata chiriei este stabilită pentru anumite perioade, ea trebuie efectuată la expirarea lor. Fără a aduce atingere dispozițiilor art. 1264 alin. (1) lit. c), plata cheltuielilor suplimentare este obligatorie numai în cazul în care există un acord între părți. Dacă în folosirea bunului închiriat au apărut piedici din vina locatarului, acesta nu va fi exonerat de plata chiriei. Art. 1284 din *Codul 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.

19. **Reieşind din motivele de fapt şi de drept,** instanța de judecată constată că cererea reclamantului SRL „Rentimpex” cuprinde cadrul legal de adresare în instanța de judecată și obiectul litigiului dedus judecății constituie raporturile juridice rezultate din neexecutarea obligațiilor contractuale, guvernate de prevederile art.1251,1262 Cod civil.

20. Așa fiind, instanța de judecată, luând în considerație argumentele reprezentantului reclamantului și obiecțiile reprezentantului pârâtului, întru respectarea prevederilor legislației naționale și internaționale, inclusiv Convenția Pentru Apărarea Drepturilor Omului şi a Libertăţilor Fundamentale, adoptată la 04.11.1950, în vigoare pentru Republica Moldova din 12.09.1997, care stipulează că „cauza sa să fie judecată în mod echitabil”, *având în vedere principiul contradictorialităţii şi egalitatea părţilor în drepturile procedurale*, a creat condiții egale părților pentru exercitarea drepturilor lor, şedinţele de judecată fiind amânate inclusiv, la solicitarea părților și pentru prezentarea probelor necesare, în sensul confirmării argumentelor invocate, astfel cum se stipulează în art.118 CPC RM, că fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale.

21. În această ordine de idei, instanţa de judecată, *păstrând imparţialitatea şi obiectivitatea, în baza prevederilor art.130,131 CPC RM,* își întemeiază concluziile pe explicațiile date de părți asupra circumstanţelor care au importanţă în proces, verificate, în cadrul administrării probelor, şi evaluate deopotrivă cu toate celelalte probe prezentate și administrate în ședința de judecată, apreciate, în totalitatea lor, sub toate aspectele complet şi obiectiv, coroborarea lor cu alte probe, privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea lor, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea pricinii.

22. În acest sens instanța i-a în considerație probele prezentate de către părți și administrate în ședințele de judecată, și anume:

- contractele de locațiune Nr.11 din 1.10.2020 și Nr. 11 din 15.11.2023, consemnate în scris și semnate de ambele părți contractante, care confirmă obligațiunile contractuale asumate de către ambele părți cât și transmiterea-primirea pentru utilizare temporară a spațiilor în locațiune (f.d.10-16,29-44);
- facturile fiscale din 30.06.2023, 27.07.2023, 30.08.2023, 02.10.2023, 30.10.2023, 30.11.2023(f.d.17-22);

- actul de verificare a decontărilor reciproce din 01.12.2023 și notificarea(f.d.23,25);
- ordinele de plată nr. 11 din 12.01.2023, nr. 33 din 31.01.2023, nr. 43 din 17.02.2023, nr. 50 din 10.03.2023, nr. 106 din 26.05.2023, nr. 116 din 16.06.2023, nr. 146 din 13.07.2023, nr. 163 din 21.07.2023, nr. 191 din 16.08.2023, nr. 1 din 15.09.2023, nr. 239 din 6.10.2023, nr. 238 din 6.10.2023, nr. 265 din 7.11.2023, nr. 283 din 30.11.2023, nr. 294 din 8.12.2023, nr. 314 din 22.12.2023, nr. 29 din 31.01.2024, nr. 41 din 23.02.2024, nr. 46 din 26.02.2024(f.d.68-87);
- certificat BC „Moldindconbank" SA nr. 05-33/411 din 15.05.2024 și ordinul de plată nr. 127 din 20.05.2024(f.d.121,144);

23. Dând apreciere probelor menționate, se constată cu certitudine faptul încheierii între părțile în litigiu, adică reclamantul SRL „Rentimpex" (Locator) și pârâtul SRL „Electroimport" (Locatar) a contractelor de locațiune Nr.11 din 1.10.2020 și Nr. 11 din 15.11.2023 și *careva încălcări ale legislației în vigoare la încheierea contractelor, instanța nu a stabilit și de fapt nici nu au fost invocate.*

24. Tot aici, instanța constată că, întru executarea obligațiunilor contractuale, reclamantul a predat, pentru utilizare temporară (locațiune) spațiile (denumite în continuare Obiectul) iar pârâtul, acceptă și este obligat să plătească o chirie pentru aceasta. Obiectul aparține locatorului și este amplasat în mun. Chișinău, str. Pădurii, 21, nr. cadastral *****, fapt asupra căruia nu a obiectat nici într-un fel reprezentantul pârâtului. Contractul Nr. 11 din 15.11.2023, valabil până la 01.11.2026.

25. *Deci contractile de locațiune Nr.11 din 1.10.2020 și Nr. 11 din 15.11.2023 au produs efecte juridice şi careva motive contrare instanța nu a constatat.*

26. La fel, având în vedere probele deduse judecății, instanța constată, că reclamantul, pe parcursul judecării cauzei, și-a concretizat pretențiile în partea încasării penalității de 912,12 lei, a taxei de stat în mărime de 923,07 lei, rezilierea contractului și a tuturor anexelor la contractul nr. 11 din 15.11.2023 de locațiune și evacuarea administrației, personalului și a tuturor bunurilor ale SRL „Electroimport", iar reprezentantul pârâtului nu a recunoscut aceste solicitări, motivând, în explicații scrise/cu completări că cererea urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

27. Examinând criticile reprezentantului pârâtului și suportul probant, instanța atestă că, SRL „Electroimport" nu și-a îndeplinit obligațiunile contractuale și nu a achitat plata chiriei în interiorul termenilor stabiliți în contract, admițând perioade de întârziere, la serviciile de arendă și comunale, în perioada 20.09.2023-11.12.2023, în sumă de 912,12 lei, cu titlu de penalitate de întârziere contractuală.

28. Mai mult ca atât, această penalitate în mărime de 0,1 % din cuantumul restanțelor la plata chiriei și a serviciilor comunale pentru fiecare zi de întârziere a fost înserată ca prevedere contractuală în pct. 8 al contractelor de locațiune Nr.11 din 1.10.2020 și din 15.11.2023 prin care părţile, de comun acord, au evaluat anticipat prejudiciul.

29. Prin urmare, *nefondată* este critica reprezentantului pârâtului că *neexecutarea este minoră* și dreptul la rezoluțiune nu apare, or, astfel de considerări nu pot da temeinicie executării corespunzătoare a obligațiilor contractuale de către SRL „Electroimport" în acord cu legea sau contractul.

30. În pofida poziției de netemeinicie a cererii lăsate în explicații, pârâtul a obiectat

argumentat și probat prin ordinele de plată despre achitările efectuate la contul serviciilor de arendă și comunale, însă nu a furnizat probe ce ar confirma netemeinicia penalității de întârziere, contractuale în mărime de 912,12 lei, astfel cum se stipulează în art.118 Cod de procedură civilă, că fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale.

31. Or, lipsa obiectării în această parte *se asimilează* cu impasibilitatea tacită a pârâtului asupra cererii înaintate, fiind un drept delăsat în raport cu un drept de câștigat al reclamantului.

32. Pentru aceste motive, în virtutea prevederilor legale și a obligațiunilor contractuale, instanța consideră necesar *antrenarea răspunderii civile contractuale* a pârâtului prin admiterea capătului de cerere privind încasarea penalității de întârziere, contractuală, în mărime de 912,12 lei, or, constatînd admiterea cerințelor, pct. 8 din contractele de locațiune, stipulează clauza penală și procentul de calcul, respectiv și argumentele pârâtului sunt de recunoaștere a neexecutării, însă din perspectiva lor o consideră *neexecutare minoră.*

33. În dovedire semnificația clauzei penale este evaluarea convențională a despăgubirilor datorate creditorului pentru neexecutarea obligației și părțile sunt libere de a stabili prin acordul lor de voință mărimea clauzei penale. Ea *este o conventie accesorie*, prin care părtile determină anticipat echivalentul prejudiciului suferit de creditor ca urmare a neexecutării, *executării cu întârziere* sau necorespunzătoare a obligațiilor de către debitor.

34. Ca urmare, având în vedere caracterul accesoriu al clauzei penale, validitatea obligației principale constituie o condiție esențială pentru existența acesteia și în calitatea sa de convenție accesorie, clauza penală își va produce efectele numai în măsura în care obligația principală, neexecutată sau executată cu întârziere, își are izvorul dintr-un contract a cărui validitate nu este pusă la îndoială.

35. În aceste circumstanțe, se va admite capătul de cerere privind încasarea penalității în mărimea de 912,12 lei.

36. *Tot aici instanța ține să amintească și prevederile* art.10,11 *Cod civil,* care stipulează, că 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-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic.

37. Raportând situația reținută la prevederile legale indicate mai sus, se atestă cu certitudine, că instanței nu i-au fost prezentate careva probe, ce ar confirma temeiurile respingerii cererii de cocnretizare înaintate de către reclamant şi *instanţa reţine aici cu referire la regulile pertinenţei şi admisibilităţii probelor, în baza art.121, 122 Cod de procedură civilă al Republicii Moldova,* că pîrîta și reprezentantul ultimei nu au prezentat instanţei probe pertinente în confirmarea faptelor indicate.

38. Dând o apreciere celor enumerate mai sus, reieșind din probele administrate, *bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar şi apreciate, în baza art.130 CPC RM, din punct de vedere al*

pertinenţei, admisibilităţii, veridicităţii, iar în ansamblul sub toate aspectele în coroborarea lor, instanța ajunge la concluzia admiterii parțiale a cererii de chemare în judecată, încasând de la de la SRL „Electroimport” în beneficiul SRL „Rentimpex” penalitatea de întîrziere, contractuală, în mărime de 912,12 lei.

39. Totodată conform art. 94 Cod de procedură civilă instanța de judecată repartizează cheltuielile de judecată între părți şi compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții şi consideră necesar de a încasa de la SRL „Electroimport” în beneficiul SRL „Rentimpex” cheltuielile de judecată, prin compensarea taxei de stat, achitată la depunerea acțiunii, în mărime de 923,07 (nouă sute douăzeci și trei, 07) lei, fapt atestat prin ordinul de plată nr. 155 din 5.12.2023.

40. În același sens, instanța de judecată, va respinge capetele de solicitări din cererea de concretizare privind rezilierea contractului și a tuturor anexelor la contractul nr. 11 din 15.11.2023 de locațiune și evacuarea administrației, personalului și a tuturor bunurilor ale SRL „Electroimport”, or, temeinicia acestor cerințe accesorii (subsecvente) celor de bază nu se circumscriu prevederilor art. 915, 916 *Cod civil* și nici demonstrată temeinicia, de către reclamantul *SRL „Electroimport”,* prin probe pertinente, concludente și verosimile de admitere*,* urmând, în consecință, calea respingerii.

41. În conformitate cu art. art. 238-241, 94 CPC al RM, **instanţa de judecată,**

H O T Ă R Ă Ș T E :

Se admite parțial cererea de chemare în judecată.

Se încasează de la SRL „Electroimport” în beneficiul SRL „Rentimpex” penalitatea de întîrziere, contractuală, în mărime de 912,12 (nouă sute doisprezece, 12) lei.

Se încasează de la SRL „Electroimport” în beneficiul SRL „Rentimpex” cheltuielile de judecată, sub forma taxei de stat achitată la depunerea acțiunii, în mărime de 923,07 (nouă sute douăzeci și trei, 07) lei.

În rest se respinge cererea de chemare în judecată.

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).

Președintele ședinței
Judecător ***Serafim Vasilache***

Notă: În conformitate cu art.236 alin.7 Cod de procedură civilă, în legătură cu faptul că, judecătorul Serafim Vasilache este în imposibilitatea obiectivă de a semna hotărârile motivate, în legătură cu demisia aprobată de Consiliul Superior al Magistraturii, începând cu 5 septembrie 2024, textul integral al hotărârii este motivat și semnat de vicepreședintele interimar al Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, Serghei Dimitriu.

Vicepreședintele interimar
al Judecătoriei Chișinău, sediul Centru ***Serghei Dimitriu***