Dosarul nr. 2c-2502/22
2-22151991-12-2c-18102021

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

06 martie 2024 mun. Chișinău
Judecătoria Chișinău, sediul Centru
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecător Livia Mitrofan
Grefier Valeria Tambur
examinând în procedura generală, în ședință publică, la sediul instanței de judecată, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de S.R.L. ”Gările Auto Moderne” către S.R.L. ”Gozram” cu privire la încasarea datoriei, penalității și a cheltuielilor de judecată,

a constatat:

Argumentele participanților la proces.

1. La data de 17 octombrie 2022 S.R.L. ”Gările Auto Moderne” s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către S.R.L. ”Gozram”, solicitând:

1. Admiterea cererii spre examinare.
2. Încasarea din contul pârâtei, S.R.L. ”Gozram” în beneficiul reclamantei, S.R.L. ”Gările Auto Moderne” a sumei de 56 200,63 lei, datorii la plata pentru locaţiune şi evacuarea deşeurilor.
3. Încasarea din contul pârâtei, S.R.L. ”Gozram” în beneficiul reclamantei, S.R.L. ”Gările Auto Moderne” a sumei de 67 636,83 lei penalitate la plăţile neachitate în termen, în perioada 02.01.2919 - 31.12.2019.
4. Încasarea din contul pârâtei, în beneficiul reclamantei a sumei de 3 715,12 lei, cheltuieli de judecată cu titlu de taxă de stat.

2. În motivarea cererii de chemare în judecată s-a menționat că, la 02 ianuarie 2019, între S.R.L. ”Gările Auto Moderne” şi S.R.L. ”Gozram” a fost încheiat contractul de locaţiune nr. 143. Obiectul contractului a constituit transmiterea în posesie şi folosinţă temporară, cu plată, a unei porţiuni din suprafaţa amenajată în mărime de 36,3 m^2 pe teritoriul filialei/gara auto Orhei a S.R.L. ”Gările Auto Moderne”, pentru practicarea activităţii antreprenoriale. Plata pentru chirie a fost stabilită în mărime de 924,92 lei, inclusiv TVA. Prin acordurile adiţionale nr. 3 din 01.10.2019 şi nr. 4 din 01.01.2020, plata pentru chirie de către părţi a fost stabilită

în mărime de 2 904,17 lei, inclusiv TVA, iar termenul contractului a fost prelungit până la 31 decembrie 2020. Conform pct. 5.1 din contractul nr. 143 din 02.01.2019, modificarea clauzelor contractului de locaţiune, prelungirea acestuia sau rezilierea lui se efectuează cu acordul scris al părţilor contractante, preîntâmpinând cealaltă parte cu 15 zile înainte, cu excepţia cazurilor prevăzute în pct. 5.2. Din 01 ianuarie 2021 şi până în prezent, S.R.L. ”Gozram” se află pe teritoriul Gării auto Orhei unde îşi prelungeşte activitatea antreprenorială. Ultima achitare pentru chirie şi evacuare a deşeurilor, de către partea pârâtă a fost efectuată la 21 aprilie 2021, în cuantum de 3 121,94 lei, inclusiv plata pentru evacuarea deşeurilor prevăzută în pct. 3.7 din contract (2 904,17 lei, plata pentru locaţiune + 217,77 lei, plata pentru evacuarea deşeurilor). Art. 10 alin. (1) din Codul de procedură civilă prevede 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. În conformitate cu prevederile art. 776 din Codul civil, obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii. Art. 858 alin. (2) din Codul civil stipulează că, obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit. La 25 mai 2021, prin somaţia/cererea prealabilă nr. 216, în adresa părţii pârâte, (adresă indicată în contract şi acordurile adiţionale) reclamanta a solicitat achitarea sumei restante. Somaţia de către serviciul poştal a fost restituită cu menţiunea ”Necunoscut”. În martie 2021, partea reclamantă, a expediat în adresa pârâtei un nou proiect al contractului de locaţiune. Prin scrisoarea nr. 03/01 din 28 mai 2021, partea pârâtă şi-a exprimat dezacordul la proiectul noului contract. Careva propuneri la ajustarea contractului după formă şi conţinut nu au fost înaintate. Până în prezent părţile se conduc de prevederile contractului nr. 143 din 02.01.2019. În conformitate cu prevederile pct. 3.4 din contract, facturile fiscale se emit de Locator până la data de 15 a lunii următoare. Locatarul se obligă să le ridice personal de la sediul sau filiala Locatorului. În cazul în care Locatarul nu se va prezenta să ridice factura fiscală la data la care plata chiriei devine scadentă, conform pct. 2.3 al prezentului Contract, factura va fi opozabilă Locatarului, chiar dacă nu i-a fost comunicată sau nu a fost ridicată de către Locatar. Conform informaţiei din actul de verificare/informaţiei din baza de date contabilă a părţii reclamante, ultima factură pentru martie 2021, de către partea pârâtă a fost ridicată şi achitată la 21 aprilie 2021. Conform pct. 3.8 din contract, pentru neachitarea în termen a chiriei, se calculează penalitate în mărime de 0,5% pentru fiecare zi de întârziere. Pentru perioada 30.04.2021 - 30.09.2022. partea pârâtă a acumulat datorii la plata plăţii pentru locaţiune şi evacuarea deşeurilor în sumă de 56 200,63 lei (3 121,94 lei x 18 luni = 56 194,92 lei + 5,71

lei/soldul la situaţia de 01 ianuarie 2021 = 56 2003, 63 lei) şi penalitate în sumă de 67 636,83 lei.

3. Prin **referința** depusă de S.R.L. ”Gozram” s-a considerat neîntemeiată cererea de chemare în judecată, or, la data de 14 decembrie 2005 S.R.L. ”Gozram” în calitate de cumpărător, pe de o parte și Dabija Nina, Dabija Constantin, în calitate de vânzători, pe de altă parte, au încheiat contract de vânzare-cumpărare a bunului imobil amplasat în mun. Chișinău, str. M. Sadoveanu 50, încăperea nr. 4, or. Orhei, cu suprafața totală de 36,30 m.p., nr. cadastral 6401307.061.10.004, autentificat de către notarul privat Bejan Tatiana. Art. 425 alin. (1) lit. a) din Codul civil stipulează că înregistrarea dobândirii unui drept supus înregistrării se poate efectua numai dacă el se dobândește de la persoana care, la data depunerii cererii de înregistrare, este înregistrată ca titular al dreptului care se transmite. Potrivit pct. 2 din contractul menţionat supra, imobilul dat a aparţinut vînzătorilor cu dreptul de proprietate privată în baza contractului de vînzare-cumpărare nr. 5903 din 11.10.2005, autentificat de notarul privat Bejan Tatiana. Conform art. 447 din Codul civil, în afara altor temeiuri prevăzute de lege, înregistrarea sau înregistrarea provizorie în Registrul bunurilor imobile se efectuează în baza contractului autentificat notarial. Totodată, potrivit art. 510 alin. (2) din Codul civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndeşte la data înregistrării în Registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege.

4. Prin urmare, la data de 19 decembrie 2005, contractul de vînzare-cumpărare a bunului imobil amplasat pe str. *****, încăperea nr. 4, or. Orhei cu nr. 7092 din 14.12.2005 a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu atribuirea nr. cadastral 6401307061.10.004. Până în anul 2019, compania S.R.L. ”Gozram” a avut încheiat contract de locaţiune a terenului, unde este amplasat bunul imobil proprietate privată a companiei S.R.L. ”Gozram” cu ÎS “Gările şi Staţiile Auto”. Ulterior, la data de 17 decembrie 2018 întru modernizarea şi eficientizarea activităţii ÎS “Gările şi Staţiile Auto”, între Agenţia Proprietăţii Publice şi S.R.L. ”Gările Auto Modeme” a fost încheiat contract de parteneriat public-privat. Conform contractului menţionat, S.R.L. ”Gările Auto Modeme” a preluat în gestiune activele ÎS ”Gările şi Staţiile Auto” şi unul din bunul, care constituie terenul amplasat în or. Orhei, str. ***** cu n/c 6401307.061. La data de 02 ianuarie 2019 între S.R.L. ”Gările Auto Moderne” SRL, în calitate de Locator şi S.R.L. ”Gozram”, în calitate de Locatar a fost încheiat contractul de locaţiune nr. 143. Obiectul contractului menţionat supra, conform pct. 2.1, îl constituie transmiterea în posesiunea şi folosinţa temporară cu plată, fără drept de privatizare, a unei porţiuni din suprafaţa amenajată în mărime de 36,30 m^2 pe teritoriul filialei Orhei, a S.R.L. ”Gările Auto Moderne” din str. *****, parte componentă a

suprafeţei amenajate, amplasate pe terenul cu n/c 6401307.061 în Registrul bunurilor imobile. Prin acord adiţionaI nr. 4 din 01.01.2020, termenul contractului se stabileşte de la 01.01.2020 până la 31.12.2020.

5. Totodată, prin acordul menţionat a fost stabilit cuantumul chiriei în mărime de 2 904,17 lei lunar. La sfârşitul lunii martie 2021, S.R.L. ”Gările Auto Moderne” a expediat în adresa S.R.L. ”Gozram” un nou contract de locuţiune nr. 312 din 01.01.2021, semnat cu aplicarea ştampilei din partea reclamantă, pentru studiere şi semnare. Obiectul contractului îl constituia transmiterea în posesie şi folosinţă temporară, cu plată, fără dreptul de privatizare, de la Locator către Locatar, a următorului bun imobil: spaţiu cu suprafaţa de 36,30 m^2 de pe teritoriul filialei Orhei, a S.R.L. “Gările Auto Moderne” amplasat pe adresa str. *****, mun. Orhei, pentru desfăşurarea activităţii de comerţ. Potrivit pct. 2.1 al contractului de locaţiune nr. 312 din 01.01.2021, cuantumul chiriei lunare se stabileşte în mărime totală de 2 904,14 lei, iar conform pct. 2.1.1 începând cu data de 01 iunie 2021 cuantumul chiriei lunare se stabileşte în mărime totală de 5 082 lei. La data de 28 mai 2021, S.R.L. ”Gozram” a expediat în adresa S.R.L. “Gările Auto Modeme” dezacordul cu condiţiile stipulate în contractul de locaţiune nr. 312 din 01.01.2021 înregistrat sub nr. de ieşire 03/01, recepţionat de către partea reclamantă la data de 05 iulie 2021, fapt confirmat prin actele anexate la cererea de chemare în judecată, prin care s-a menţionat următoarele:

6. În primul rând bunul imobil, spaţiul/încăperea amplasată pe adresa str. *****, mun. Orhei cu suprafaţa de 36,30 m^2, aparţine cu drept de proprietate companiei S.R.L. ”Gozram”, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 7092 din 14.12.2005, dreptul de proprietate fiind înregistrat la OCT Orhei pe data de 15 decembrie 2005, considerent din care S.R.L. “Gările Auto Moderne” nu poate să transmită în locaţiune S.R.L. ”Gozram” un bun care şi aşa îi aparţine cu drept de proprietate.

7. În speţă S.R.L. “Gările Auto Moderne”, poate să solicite perfectarea unui contract de locaţiune cu S.R.L. ”Gozram” doar în privinţa terenului proprietate publică pe care este amplasat bunul imobil spaţiul/încăperea amplasată pe adresa str. *****, mun. Orhei cu suprafaţa de 36,30 m^2, terenul în cauză fiind transmis în gestiunea S.R.L. ”Gările Auto Moderne” prin contractul de parteneriat public-privat nr. 3/09 din 17.12.2018. La fel, consideră că obligaţiile locatarului stipulate în punctul 3.3 din contractul de locaţiune nr. 312 din 01.01.2021, sunt abuzive şi îngrădesc în totalitate dreptul de proprietate a companiei S.R.L. ”Gozram”. Or, dreptul de proprietate este prevăzut în primul rând de norme constituţionale care consfinţesc principiile fundamentale ale reglementării relaţiilor de proprietate, de

norme administrative şi civile în materie de dobândire şi de încetare a dreptului de proprietate, de norme civile în materia stabilirii caracterului şi conţinutului şi limitele împuternicirilor proprietarului, de norme penale şi administrative, norme ce apără acest drept. Astfel clauzele incluse în contractul de locaţiune nr. 312 din 01.01.2021 contravin prevederilor art. 9 din Constituţia RM, potrivit căruia, proprietatea este publică şi privată. Ea se constituie din bunuri materiale şi intelectuale. Proprietatea nu poate fi folosită în detrimentul drepturilor, libertăţilor şi demnităţii omului. Piaţa, libera iniţiativă economică, concurenţa loială sânt factorii de bază ai economiei. La rândul său, art. 46 din Constituţia RM, prevede că dreptul de proprietate privată, precum şi creanţele statului sunt garantate. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă şi prealabilă despăgubire. Averea dobândită licit nu poate fi confiscată. Caracterul licit al dobândirii se prezumă. Totodată potrivit prevederilor art. 127 din Constituţia RM, statul ocroteşte proprietatea. Statul garantează realizarea dreptului de proprietate în formele solicitate de titular, dacă acestea nu vin în contradicţie cu interesele societăţii.

8. De asemenea, compania S.R.L. ”Gozram” a înaintat dezacord cu mărimea cuantumului plăţii lunare, care este stipulată în pct. 2.1.1 al contractului de locaţiune nr. 312 din 01.01.2021. Or, potrivit art. 1263 alin. (1) din Codul civil, cuantumul chiriei poate fi modificat prin acordul părţilor. Locatorul poate cere instanţei de judecată modificarea chiriei prin hotărâre judecătorească numai o dată în an şi numai în cazul în care condiţiile economice fac ca neajustarea să fie inechitabilă, cu excepţia cazului în care locatorul şi-a asumat riscul schimbării condiţiilor economice.

9. Mai mult ca atât, în pct. 2.7 din contractul de parteneriat public-privat nr. 3/09 din 17.12.2018, este indicat că sub rezerva dispoziţiilor prezentului contract, Partenerul privat, în timpul perioadei de valabilitate a prezentului Contract va avea dreptul de a percepe, solicita şi colecta plăţile pentru serviciile de autogară prestate şi alte plăţi aferente Contractului (locaţiune, prestare altor servicii), inclusiv la condiţiile comerciale, în conformitate cu legislaţia în vigoare. Totodată, solicitând ajustarea contractului de locaţiune nr. 312 din 01.01.2021 la legislaţia în vigoare, inclusiv la situaţia de fapt și de drept la ziua semnării acestuia. Astfel, nu pot fi reţinute argumentele reclamantului, precum că pârâtul nu a înaintat careva propuneri la ajustarea contractului după formă şi conţinut. Or, acest fapt este clar menţionat în ultima propoziţie a dezacordului nr. 03/01 din 08.05.2021. Pârâtul recepţionînd dezacordul dat, fapt confirmat prin anexarea acestuia la cererea de chemare în judecată nu a întreprins careva măsuri întru soluţionarea celor expuse şi înaintate în dezacord. Nici, până în prezent din partea S.R.L. ”Gările Auto

Moderne” nu au fost întreprinse măsuri întru negocierea reîncheierii contractului de locaţiune, lăsând fără soluţionare întrebarea dată mai mult de un an şi jumătate, ca apoi să se adreseze în instanţa de judecată cu acţiunea în cauză. Or, potrivit art. 117 alin. (1) din Codul de procedură civilă, probele sunt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei, iar potrivit art. 118 alin. (3) din Codul de procedură civilă, circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate. La fel, nu poate fi reţinut argumentul reclamantului, precum că “Pînă în prezent părţile se conduc de prevederile contractului nr. 143 din 02.01.2019”. Or, termenul contractului menţionat a expirat la data de 31 decembrie 2020 şi urma a fi reîncheiat un alt contract de locaţiune cu nr. 312 din 01.01.2021, expediat în adresa pârâtului în luna martie 2021 cu care nu era de acord, pentru care fapt a expediat dezacordul, care a rămas fără careva răspuns. Ba mai mult, pentru ca părțile să fie de comun acord să se conducă de prevederile contractului nr. 143 din 02.01.2019, urma ca ele să încheie un acord adiţional la contractul dat. Or, potrivit art. 992 alin. (1) din Codul civil, contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. Iar, în speţă se vede clar că reclamantul unipersonal fără a informa pârâtul prin scrisoarea oficială despre faptul că pârâtul urmează şi că este obligat să se conducă de prevederile contractului de locaţiune nr. 143 din 02.01.2019.

10. Astfel, rezultă că reclamantul în mod abuziv impune/obligă de a achita datoria formată dintr-un act neexistent. Or, potrivit art. 993 alin. (2) din Codul civil, părţile contractante pot încheia în mod liber, în limitele dispoziţiilor legale imperative, contracte şi pot stabili conţinutul lor. Totodată, alin. (7) al aceluiaşi articol, prevede că obligarea la încheierea unui contract este interzisă, cu excepţia cazului în care obligaţia de a contracta este prevăzută de lege sau dacă reiese dintr-o obligaţie asumată benevol. Din normele citate supra, rezultă că nimeni nu poate fi forţat să între în raporturi contractuale şi nimeni nu poate forţa pe celălalt să încheie un contract, deoarece libertatea contractuală, consecinţa primară a autonomiei de voinţă se exprimă prin posibilitatea individului de a încheia sau nu un contract. În afară de pârât pe terenul cu n/c 6401307.061 sunt amplasate mai multe construcţii ce aparţin altor proprietari persoane fizice şi juridice. Informaţia dată rezultă din cererea de chemare în judecată înaintată de către reclamant S.R.L. ”Gările Auto Moderne” împotriva Agenţiei Servicii Publice, copârâţi S.R.L. ”Gozram”, Chişenco Anatolii şi Chişenco Daria, Cliucinicova Valentina ş.a., intervenientul

accesoriu din partea reclamantului Agenţia Proprietăţii Publice cu radierea înscrierii din Registrul bunurilor imobile. Astfel, întru susţinerea poziţiei sale cu privire la cele menţionate supra, anexează Decizia CSJ nr. 2rac-177/15 din 26.06.2015 prin care s-a decis: Se admite recursul declarat de către ÎI "Chişenco Daria". Se casează parţial decizia Curţii de Apel Chişinău din 05 februarie 2015 şi hotărîrea Judecătoriei Orhei din 24 februarie 2014, în partea admiterii acţiunii reconvenţionale, cu pronunţarea în această parte a unei noi hotărâri prin care acţiunea reconvenţională depusă de către Î.S. "Gările şi Staţii Auto" împotriva Î.I. "Chişenco Daria" privind obligarea încheierii contractului de locuţiune comercială şi încasarea venitului ratat, se respinge. În rest, decizia Curţii de Apel Chişinău din 05 februarie 2015 şi hotărîrea Judecătoriei Orhei din 24 februarie 2014, se menţin. Prin decizia menţionată supra, instanţa de recurs a constatat că libertatea contractului este principiul fundamental care stă la baza Codului civil. Dreptul părţilor de a determina liber dacă doresc să încheie un contract şi dacă da cu cine şi în ce condiţii să încheie acest contract constituie unul din elementele ale unei economii de piaţă. Nici o normă constituţională nu garantează principiul libertăţii contractului, însă, dispoziţiile constituţionale, în special cele ale art. 126, care prevăd că Statul trebuie să asigure libertatea comerţului şi activităţii de întreprinzător nu permit limitarea libertăţii contractuale în cazurile în care aceasta nu este necesar pentru asigurarea ordinii publice sau a altor interese majore ale societăţii, cu atît mai mult că, legea (art. 993 alin. (7) din Codul civil) interzice autorităţilor statului să stabilească limite şi să impună condiţii părţilor unui contract. Informaţia altor agenţi economici aflaţi pe terenul cu n/c 6401307.061 nu au careva raporturi juridice cu S.R.L. "Gările Auto Moderne" în afară de S.R.L. "Gozram". Prin acest fapt consideră un tratament diferenţiat în raport cu pârâtul. Or, art. 14 din CEDO consacră dreptul de a nu fi discriminat în "exercitarea drepturilor şi libertăţilor recunoscute de Convenţie". Or, exercitarea drepturilor şi libertăţilor recunoscute de prezenta convenţie trebuie să fie asigurată fără nicio deosebire bazată, în special, pe sex, rasă, culoare, limbă, religie, opinii politice sau orice alte opinii, origine naţională sau socială, apartenenţa la o minoritate naţională, avere, naştere sau orice altă situaţie. Totodată, art. 14 nu oferă o definiţie a ceea ce constituie discriminare directă. Expresia "discriminare directă" se referă la o "diferenţă de tratament între persoane aflate în situaţii similare sau aproape similare" şi "se bazează pe o caracteristică sau o "situaţie" identificabilă" [Biao împotriva Danemarcei (MC), 2016, pct. 89; Carson şi alţii împotriva Regatului Unit (MC), 2010, pct. 61; D.H. şi alţii împotriva Republicii Cehe (MC), 2007, pct. 175; Burden împotriva Ragatului Unit (MC), 2008, pct. 60], protejată de art. 14 din Convenţie [Varnas împotriva Lituaniei, 2013, pct. 106; Hoogendijk împotriva Ţărilor de Jos (dec.), 2005]. Astfel, această dispoziţie impune ca persoanele aflate într-o situaţie similară să fie tratate la fel. Totodată, conform art. 59 alin. (1) din

Codul de procedură civilă, parte în proces (reclamant sau pîrît) poate fi orice persoană fizică sau juridică prezumată, la momentul intentării procesului, ca subiect al raportului material litigios. Prin urmare, reclamantul Î.S. "Gările şi Staţiile Auto" nu poate fi subiectul al raportului material litigios, or, contractul de parteneriat public-privat încheat între Î.S. "Gările şi Staţiile Auto", între Agenţia Proprietăţii Publice şi S.R.L. "Gările Auto Moderne" din 17 decembrie 2018, a fost reziliat la data de 25 august 2022, fapt confirmat prin informaţia plasată pe site-ul Guvernului RM.

11. Prin **cererea de majorare a pretențiilor** s-a solicitat suplimentar cerințelor din cererea de bază: evacuarea pârâtei, SRL "Gozram" de pe teritoriul Gării auto Orhei.

12. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 12 mai 2023, în temeiul prevederilor art. 276^3 alin. (4) din Codul de procedură civilă, s-a dispus examinarea cauzei civile în procedură generală.

Poziția participanților la proces expusă în ședința de judecată.

13. În ședință de judecată, reprezentantul S.R.L. "Gările Auto Moderne", în temeiul procurii, Buzu Mihail a solicitat admiterea cererii de chemare în judecată.

14. În ședința de judecată, reprezentantul S.R.L. "Gozram", în temeiul procurii, Calugher Cristina a solicitat respingerea ca neîntemeiată a cererii de chemare în judecată.

Aprecierea instanței de judecată.

15. Audiind explicațiile participanților prezenți la proces, analizând piesele dosarului prin prisma art. 130 din Codul de procedură civilă în coraport cu normele legale incidente speței, instanţa de judecată concluzionează că cererea de chemare în judecată deferită judecății este întemeiată și urmează a fi admisă din următoarele considerente.

16. În conformitate cu prevederile **art. 240 alin. (1) și (3) din Codul de procedură civilă**, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzei, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea. Instanţa judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

17. Instanța de judecată este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele. Din interpretarea art. 6 din Convenția europeană a Drepturilor Omului, pronunțarea de către instanțele judecătorești a unor hotărâri motivate constituie una dintre garanțiile dreptului fundamental la un proces echitabil și acesta presupune obligațiunea instanței judecătorești de a se expune în hotărârile contestate asupra tuturor cerințelor acțiunii, precum și argumentelor invocate de către părți întru, respectiv, admiterea sau respingerea acestora (cauza Albină c/România, Hotărâre din 28 aprilie 2005, § 33).

18. Articolul 6 § 1 din Convenţia Europeană pentru Drepturile Omului, obligă instanţele să-şi motiveze deciziile, acesta nu poate fi interpretat ca impunând instanţelor să ofere un răspuns detaliat la fiecare argument (a se vedea Van de Hurk c. Olandei, 19 aprilie 1994, §§ 59 şi 61, Seria A nr. 288, şi Burg c. Franţei (dec.), nr. 34763/02, CEDO 2003-II). Întinderea obligaţiei de a-şi motiva deciziile poate varia în conformitate cu natura deciziei şi trebuie determinată în lumina circumstanţelor cauzei (a se vedea Ruiz Torija c. Spaniei şi Hiro Balani c. Spaniei, 9 decembrie 1994, Series A nr. 303-A şi 303-B, § 29 şi, respectiv, § 27; şi Helle c. Finlandei, 19 decembrie 1997, § 55, Rapoarte privind hotărîrile şi deciziile 1997-VIII).

19. Conform prevederilor **art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă**, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale, dacă legea nu dispune altfel.

20. Totodată, prevederile **art. 122 alin. (1) din Codul de procedură civilă** stabilesc că, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace probante nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace.

21. Conform prevederilor **art. 121 din Codul de procedură civilă**, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului, iar conform prevederilor **art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă**, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

22. În ședința de judecată s-a constatat cu certitudine că, la 02 ianuarie 2019, între

S.R.L. ”Gările Auto Moderne” în calitate de ”Locator” şi S.R.L. ”Gozram” în calitate de ”Locatar” a fost încheiat contractul de locaţiune nr. 143. (f.d. 6-8)

23. Obiectul contractului a constituit transmiterea în posesie şi folosinţă temporară, cu plată, a unei porţiuni din suprafaţa amenajată în mărime de 36,3 m^2 pe teritoriul filialei/Gara auto Orhei a S.R.L. ”Gările Auto Moderne”, pentru practicarea activităţii antreprenoriale.

24. Plata pentru chirie a fost stabilită în mărime de 924,92 lei, inclusiv TVA.

25. În același context, între Locator și Locatar a fost încheiat actul de predare-primire în locațiune/chirie, cu titlu de anexă la contractul de locațiune nr. 143 din 02.01.2019. (f.d. 10)

26. Prin acordurile adiţionale nr. 3 din 01.10.2019 şi nr. 4 din 01.01.2020, plata pentru chirie de către părţi a fost stabilită în mărime de 2 904,17 lei, inclusiv TVA, iar termenul contractului a fost prelungit până la 31 decembrie 2020. (f.d. 11-12)

27. În acord cu pct. 3.3, 3.7, 3.8 din contractul de locațiune nr. 143 din 02 ianuarie 2019, chiria se achită lunar până la data de 20 a următoarei luni. Plata pentru serviciile comunale, energia electrică, telefon, preepurarea apei și alte servcii se achită lunar în conformitate cu indicii contoarelor, notele de plată și calculele organizațiilor respective și nu sunt incluse în cuantumul chiriei. Plata pentru serviciul de salubritate se stabilește în mărime de 5 lei pentru 1m^2 luat în chirie. În cazul neachitării chiriei în termenul prevăzut, precum și neachitării plăților pentru servciile comunale până la data de 20 a următoarei luni, se aplică penalități în mărime de 0,5 % din suma plății neachitate pentru fiecare zi de întârziere.

28. Conform pct. 5.1 din contractul de locațiune nr. 143 din 02 ianuarie 2019, modificarea clauzelor contractului de locaţiune, prelungirea acestuia sau rezilierea lui se efectuează cu acordul scris al părţilor contractante, preîntâmpinând cealaltă parte cu 15 zile înainte, cu excepţia cazurilor prevăzute în pct. 5.2.

29. S.R.L. ”Gările Auto Moderne” a expediat somație către S.R.L. ”Gozram” solicitându-se achitarea datoriei scadente pe marginea contractului de locațiune în mărime de 3 127,65 lei. (f.d. 15-16)

Raționamentele instanței de judecată.

30. Conform **art. 774, art. 775 alin. (1), art. 776 și art. 858 alin. (2) 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. Obligaţia poate fi pură şi simplă sau afectată de modalităţi. Prestaţia trebuie să fie posibilă şi determinată sau determinabilă, să nu contravină legii, ordinii publice şi bunelor moravuri. Debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei. Obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

31. Potrivit **art. 901 alin. (1) lit. a), e) 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 ceară executarea silită a obligaţiei; să ceară plata de despăgubiri pentru prejudiciul suferit prin neexecutare.

32. În corespundere cu **art. 906 din Codul civil**, dacă creditorul face debitorului o notificare referitoare la faptul neexecutării obligaţiei sau la faptul că el prevede o asemenea neexecutare şi notificarea este expediată ori făcută corect, atunci întîrzierea sau inexactitatea în procesul de transmitere a notificării sau faptul că ea nu a parvenit nu o împiedică să producă efecte. Notificarea produce efecte din momentul în care ar fi trebuit să ajungă în circumstanţe normale.

33. În conformitate cu **art. 912 alin. (1) din Codul civil**, creditorul are dreptul de a obţine plata silită a sumelor de bani datorate ajunse la scadenţă.

34. În concordanță cu **art. 942 din Codul civil**, în cazul în care o sumă de bani nu este plătită la scadenţă, creditorul are dreptul la dobândă de întârziere pentru suma respectivă din data imediat următoare scadenţei plăţii până la data în care s-a efectuat plata, la rata prevăzută la alin. (2) ori la o altă rată prevăzută de dispoziţiile 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 scadenţă obligaţia pecuniară era purtătoare de dobândă prevăzută de contract, în scopul determinării ratei dobânzii de întârziere, creditorul poate înlocui rata prevăzută la art. 874 cu rata dobânzii prevăzute de contract. Debitorul consumator are dreptul să facă dovada că prejudiciul suferit de creditor ca urmare a întârzierii plăţii este mai mic decât 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 dispoziţiilor prezentului articol, fie penalitatea pentru întârziere. De asemenea, creditorul poate cere despăgubiri pentru prejudiciul cauzat în partea neacoperită de dobânda de întârziere.

35. Potrivit **art. 947 și art. 948 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 dobânzi de întârziere. Părţile pot conveni asupra unei penalităţi mai mari decât 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. Clauza penală este întocmită în formă autentică dacă legea cere forma autentică pentru actul juridic căruia i se aplică clauza. În celelalte cazuri, clauza penală este întocmită în scris, sub sancţiunea nulităţii absolute.

36. În conformitate cu **art. 992 din Codul civil**, contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. Contractului îi sunt aplicabile normele cu privire la actul juridic.

37. Din optica jurisprudenţei CEDO, noţiunea de „bun” conţinută în art. 1 din Protocolul nr. 1 poate însemna atât „bunuri actuale” (Van der Mussele c.Belgiei din 23 noiembrie 1983), cât şi valori patrimoniale, înţelegând şi creanţe, în virtutea cărora reclamantul poate pretinde a avea cel puţin o „speranţă legitimă” de a dobândi efectiv un drept de proprietate (*Pine Valley Developement Ltd şi alţii c. Irlandei din 29 noiembrie 1991, Pressos Compania Naviera S.A. c. Belgiei din 20 noiembrie 1995, Gratzinger si Gratzingerova c. Republicii Cehe (dec.) [MC], nr. 39.794/98, A§ 69, CEDO 2002-VII*).

38. Din perspectiva principiului autonomiei (libertății) de voință, contractul nu este doar un acord de voință, ci voințele și interesele concordate ale părților. Un principiu fundamental care guvernează materia contractelor îl reprezintă *pacta sunt servanda* care dă expresie regulii conform căreia actul juridic reprezintă legea părților semnatare.

39. La 02.01.2019 între participanții părților a fost încheiat contractul de locațiune nr.143 (f.d.6). Potrivit pct. 2 a contractului, obiectul contractului îl constituie

tranmiterea în posesiune și folosință temporară, cu plată, fără dreptul de privatizare, a unei porțiuni din suprafața amenajată în mărime de 36,3 mp pe teriotriul filialei Orhei, a SRL ”Gările Auto Moderne” de pe adresa mun. Orhei, str. *****, parte componentă a suprafeței amenajate. Pct. 2.2. a contractului prevede că termenul contractului de locațiune se stabilește de la 01 ianuarie 2019 pînă la 31 martie 2019.

40. În martie 2021, S.R.L. ”Gările Auto Moderne”, a expediat în adresa S.R.L. ”Gozram” un nou proiect al contractului de locaţiune.

41. Prin scrisoarea nr. 03/01 din 28 mai 2021, partea pârâtă şi-a exprimat dezacordul la proiectul noului contract. Careva propuneri la ajustarea contractului după formă şi conţinut nu au fost înaintate.

42. Până în prezent părţile se conduc de prevederile contractului nr. 143 din 02.01.2019. În conformitate cu prevederile pct. 3.4 din contract, facturile fiscale se emit de Locator până la data de 15 a lunii următoare. Locatarul se obligă să le ridice personal de la sediul sau filiala Locatorului. În cazul în care Locatarul nu se va prezenta să ridice factura fiscală la data la care plata chiriei devine scadentă, conform pct. 2.3 al prezentului Contract, factura va fi opozabilă Locatarului, chiar dacă nu i-a fost comunicată sau nu a fost ridicată de către Locatar.

43. Este cert că între părți în 2019 au fost stabilite relații de locațiune, care sunt reglementate de către Codul civil, în vigoare pînă la 01 martie 2019. Or art. 975 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.

44. În acest sens, art. 904 alin. (1) din Codul civil, dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea contractului de locaţiune, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat.

45. Principala obligaţie a locatarului este de a achita chiria în termenul şi modul prevăzut de contract. În ipoteza în care locatarul demonstrează pasivitate și nedorință în onorarea obligației de plată, acesta este ținut la suportarea plăților aferente: penalități de întârziere.

46. Materialul probatoriu atestă că, din 01 ianuarie 2021 şi până în prezent, S.R.L. ”Gozram” se află pe teritoriul Gării auto Orhei unde îşi prelungeşte activitatea antreprenorială. Ultima achitare pentru chirie şi evacuare a deşeurilor, de către

partea pârâtă a fost efectuată la 21 aprilie 2021, în cuantum de 3 121,94 lei, inclusiv plata pentru evacuarea deşeurilor prevăzută în pct. 3.7 din contract (2 904,17 lei, plata pentru locaţiune + 217,77 lei, plata pentru evacuarea deşeurilor).

47. Conform informaţiei din actul de verificare/informaţiei din baza de date contabilă a părţii reclamante, ultima factură pentru martie 2021, de către partea pârâtă a fost ridicată şi achitată la 21 aprilie 2021.

48. Pentru perioada 30.04.2021 - 30.09.2022, S.R.L. ”Gozram” a acumulat datorii la plata pentru locaţiune şi evacuarea deşeurilor în sumă de 56 200,63 lei (3 121,94 lei x 18 luni = 56 194,92 lei + 5,71 lei/soldul la situaţia din 01 ianuarie 2021)

49. Prin urmare, condițiile contractuale au fost acceptate la primirea bunului închiriat de către S.R.L. ”Gozram”, și respectiv S.R.L. ”Gările Auto Moderne” și-a onorat obligația sa – a transmis bunul în locațiune, în termenul și cuantumul convenit. În această ordine de idei este echitabil ca și debitorul să-și onoreze obligațiile asumate – achitarea chiriei și plăților aferente la care s-a obligat prin semnarea contractului de locațiune. În cazul în care pârâtul ar fi refuzat încheierea contractului în condiţiile rambursării inclusiv a penalităţilor în caz de neonorare la timp al obligaţiilor, reclamantul nu ar fi semnat contractul de locațiune. Or, semnarea contractului reprezintă exprimarea voinţei pentru naşterea raporturilor juridice în condiţii contractuale concrete, inclusiv acceptarea penalității în mărimea specificată în contract.

50. Contractul de locațiune nnr. 143 din 02 ianuarie 2019 respectă condițiile de formă și conținut, astfel cuprinde datele de identificare ale locatorului/locatarului, momentul întocmirii, natura și caracterul obligațiilor corelative, de altfel, obligațiile sunt certe, concrete și licite.

51. În această ordine de idei, instanța va încasa din contul S.R.L. ”Gozram” în beneficiul S.R.L. ”Gările Auto Moderne” suma datoriei (chirie și evacuarea deșeurilor) de 56 200,63 lei.

52. Într-o altă ordine de idei, *clauza penală* constituie unul din cele mai frecvent întâlnite mijloace de garantare a executării obligaţiilor, suma prevăzută prin clauza penală are menirea de a compensa prejudiciul suferit de creditor prin neexecutarea obligaţiilor contractuale de către debitor. Pentru aplicarea clauzei penale se cer întrunite aceleaşi condiţii ca şi în cazul răspunderii civile contractuale, cu deosebirea numai că reclamarea clauzei penale presupune neexecutarea unei obligaţii principale şi că atât existenţa, cât şi întinderea prejudiciului nu necesită a

fi dovedite. Creditorul trebuie să dovedească numai existenţa obligaţiei contractuale şi faptul că aceasta nu a fost executată. Numai în cazul în care creditorul ar pretinde despăgubiri în completare, până la acoperirea integrală a prejudiciului, el va trebui să dovedească toate elementele răspunderii contractuale, şi în primul rând, existenţa şi întinderea prejdiciului a cărui reparare o pretinde.

53. Dat fiind faptul că semnificaţia clauzei penale este evaluarea convenţională a despăgubirilor datorate creditorului pentru neexecutarea obligaţiei, părţile sunt libere de a stabili prin acordul lor de voinţă clauza penală într-o mărime mai mare decât prejudiciul cauzat. În caz de neexecutare a obligaţiei, debitorul va fi ţinut să achite clauza penală în mărimea stabilită, chiar dacă mărimea prejudiciilor cauzate este mai mică decât mărimea clauzei penale. Debitorul nu are posibilitatea de a se libera prin achitarea clauzei penale într-o mărime mai mică decât cea convenită, căci clauza penală fiind o prevedere contractuală, se impune debitorului la fel ca şi alte prevederi contractuale.

54. Clauza penală fiind un contract sau o clauză dintr-un contract, are forţă obligatorie între părţile contractante şi se impune a fi respectată întocmai şi de instanţele de judecată. La aprecierea disproporţionalităţii clauzei penale, instanţa de judecată va reieşi în fiecare caz concret din aşa împrejurări, precum ar fi: durata neexecutării obligaţiei, procentul excesiv de înalt al clauzei penale (comparativ cu procentul practicat de obicei în alte contracte de acelaşi gen), depăşirea substanţială a posibilelor prejudicii rezultate din neexecutarea obligaţiilor, etc. O importanţă deosebită, în acest sens, o are determinarea cât mai concretă a întinderii prejudiciilor suportate de către creditor, deoarece în dependenţă de aceasta, instanţa de judecată va stabili proporţionalitatea dintre clauza penală şi prejudicii. În această privinţă, urmând a se lua în considerare nu numai prejudiciul efectiv cauzat creditorului, ci şi venitul ratat.

55. Este de remarcat faptul, că reducerea clauzei penale se înfăptuieşte, conform principiului contradictorialităţii, numai la cererea părţii care o invocă, adică a debitorului. Din acest considerent, toate împrejurările care confirmă disproporţionalitatea clauzei penale, inclusiv întinderii prejudiciului trebuie să fie probate, conform regulilor generale, de către debitor. În acest aspect, trebuie demonstrate existența unor cazuri excepţionale, precum și concursul de circumstanțe justificative care ar condiționa eventual reducerea clauzei penale.

56. Semnarea contractului de locațiune, presupune acceptul univoc al contractanților asupra tuturor condiţiilor esențiale ale contractului, respectiv acordul referitor la mărimea clauzei penale prevăzute de contract.

57. Conform pct. 3.8 din contract, pentru neachitarea în termen a chiriei, se calculează penalitate în mărime de 0,5 % pentru fiecare zi de întârziere, respectiv S.R.L. ”Gozram” este ținut la plata în contul S.R.L. ”Gările Auto Moderne” a penalității în sumă de 67 636,83 lei. Se va sublinia că, mărimea penalității este una rezonabilă și derivă din uzanțele în domeniu, precum și din practica judiciară autohtonă. La fel, se va accentua că rigorile legale pentru pretinderea sumelor au fost respectate, inclusiv pretențiile deferite judecății sunt înaintate în interiorul termenului de prescripție extinctivă.

58. Luând în considerare soluția pronunțată pe caz și volumul pretențiilor admise, în temeiul art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, S.R.L. ”Gozram” va compensa S.R.L. ”Gările Auto Moderne” taxa de stat în mărime de 3 715, 12 lei, achitată de ultima la depunerea cererii de chemare în judecată.

59. Alegațiile părții pârâte cu privire la inaplicabilitatea contractului de locațiune nr. 143 din 02 ianuarie 2019 pe motivul expirării lui nu pot fi reținute ca verosimile deoarece în speță s-a produs prolongația tacită a contractului, în acest context art. 1280 alin. (1) din Codul civil statuează că, dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea termenului locaţiunii, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat.

60. Sumele revendicate de partea reclamantă rezidă din locațiunea terenului proprietate publică pe care este amplasat bunul imobil spaţiul/încăperea - str. *****, mun. Orhei, cu suprafaţa de 36,30 m^2, terenul în cauză fiind transmis în gestiunea S.R.L. ”Gările Auto Moderne” prin contractul de parteneriat public-privat nr. 3/09 din 17.12.2018, și nu din terenul care este deținut în proprietate de S.R.L. ”Gazrom”.

61. În conformitate cu art. 236, art. 238-241 din Codul de procedură civilă, instanța de judecată,

hotărăște :

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de S.R.L. ”Gările Auto Moderne” către S.R.L. ”Gozram” cu privire la încasarea datoriei, penalității și a cheltuielilor de judecată, ca întemeiată.

Se încasează din contul S.R.L. ”Gozram” (IDNO 1003600070346) în contul S.R.L. ”Gările Auto Moderne” (IDNO 1018600047267) suma de 56 200,63 lei (cincizeci și șase mii două sute lei, 63 bani) cu titlul de datorie, suma de 67 636,83

lei (șaizeci și șapte mii șase sute treizeci și șase lei, 83 bani) cu titlul de penalitate, suma de 3 715, 12 lei (trei mii șapte sute cincisprezece lei, 12 bani) cu titlul de taxă de stat.

Se explică dreptul părților de a solicita hotărârea redactată în cadrul termenului de decădere de 30 zile.

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

Președintele ședinței
Judecătorul **Livia Mitrofan**