Prima instanță: Judecătoria Bălți, sediul Central, (judecător: Bejenaru Eugen)
dosarul nr.2a-1563/2024

C U R T E A D E A P E L N O R D
Colegiul civil şi de contencios administrativ

D E C I Z I E

12 mai 2025 mun. Bălți
Instanța compusă din:
Președintele completului Grosu Stanislav
Judecători Alina Țihonschi și Radu Holban

examinând, în procedura cererilor cu valoare redusă, apelul declarat de Zagnat Cristian împotriva hotărârii Judecătoriei Bălți (sediul Central) din 24.10.2024,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Zagnat Cristian împotriva Olgăi Lefter și Crudu Fiodor cu privire la încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată, prin care acțiunea a fost respinsă,-

a c o n s t a t a t:

Pretenţiile reclamantului:

La data de 15.08.2024 reclamantul Zagnat Cristian a depus cerere de chemare în judecată împotriva Olgăi Lefter și Crudu Fiodor cu privire la încasarea datoriei şi a cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii a indicat că, potrivit contractului de locațiune f/n din 03.11.2023, Lefter Olga și Crudu Fiodor au primit în locațiune de la Zagnat Cristian bunul imobil cu 3 odăi amplasat în ***** începând cu data de 03.11.2023 până la 03.11.2024 inclusiv cu obligația de a achita plata pentru locațiune și serviciile de gospodărie comunale.

A reținut că Lefter Olga și Crudu Fiodor nu și-au respectat obligațiile stabilite conform contractului menționat, comportându-se cu rea-credință față de locatorul Zagnat Cristian.

În vederea soluționării litigiului pe cale amiabilă, în adresa pârâților a fost remisă notificarea prin care s-a solicitat achitarea plăților restante pentru locațiunea bunului imobil și plățile pentru serviciile de gospodărie comunală restantă, notificarea rămânând fără răspuns și satisfacere.

La momentul depunerii cererii de chemare în judecată, pârâții au acumulat datorii pecuniare față de Zagnat Cristian în temeiul contractului de locațiune f/n din 03.11.2023 ce constituie suma de 19 138,10 lei, formată din plata conform contractului în mărime de 5 000,00 lei, plata pentru energia termică în sumă de 6 663,04 lei, plata pentru furnizarea gazelor naturale în sumă de 306,45 lei, a energiei electrice în sumă de 1 505,92 lei, servicii de salubrizare în mărime de 66 lei, apă potabilă suma de 145,99 lei, servicii publice de canalizare în sumă de 50,72 lei, penalitate în mărime de 5 400,00 lei pentru perioada 03.11.2023-04.03.2024.

Reclamantul a solicitat încasarea solidară din contul lui Lefter Olga și Crudu Fiodor a sumei de 19 138,10 lei și a cheltuielilor de judecată în mărime de 816,00 lei.

Prin încheierea Judecătoriei Bălți, sediul Central din 28.08.2024, a fost primită în procedura cererilor cu valoare redusă, cererea de chemare în judecată depusă de Zagnat Cristian împotriva Lefter Olga, Crudu Fiodor cu privire la încasarea datoriei şi a cheltuielilor de judecată.

Poziţia instanţei de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Bălți (sediul Central) din 24.10.2024, acțiunea a fost respinsă.

Solicitarea apelantului:

Nefiind de acord cu hotărârea menționată, la data de 28.10.2024, Zagnat Cristian a contestat hotărârea primei instanţe, solicitând admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii instanței de fond și emiterea unei hotărâri noi potrivit căreia acțiunea va fi admisă integral.

Potrivit art.362 alin.(1) Cod de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.

După cum a fost indicat mai sus, Zagnat Cristian a depus cerere de apel la 28.10.2024, contestând hotărârea Judecătoriei Bălți (sediul Central), dispozitivul căreia a fost pronunțat la 24.10.2024. Astfel, Colegiul atestă și constată, că apelul a fost declarat în interiorul termenului acordat de lege.

Argumentele părţilor:

În motivarea apelului apelantul a invocat că prima instanță a examinat în mod superficial circumstanțele de fapt a cauzei, nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată și subsecvent, temeiurile de drept material la care face referință – le-a aplicat și interpretat într-un mod eronat. Mai mult ca atât, circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei nu au fost elucidate pe deplin, fapt datorat examinării abstractizate a probelor anexate la materialele cauzei.

Relevă că prima instanță nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată; circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei, pe care prima instanţă le consideră constatate, nu au fost dovedite cu probe veridice şi suficiente; concluziile primei instanţe, expuse în hotărâre, sunt în contradicţie cu circumstanţele cauzei.

Constată că instanța de fond a examinat într-un mod eronat materialele cauzei și în special anexele la cerere de chemare în judecată la care face trimitere instanța de fond, astfel sunt total greșite constatările instanței ce privește achitarea avansului de 5 000,00 lei, ori o astfel de acțiune nu a avut loc și lipsa unor înscrisuri ce ar proba acest fapt nu se regăsește la materialele dosarului iar pârâții nu și-au exercitat dreptul său de a proba acest fapt, din simplu fapt că nu a avut loc o astfel de acțiune.

Mențiunea instanței despre faptului precum că intimații ar fi achitat o sumă de bani pentru locațiunea bunului imobil, apelantului, urmează fi probată doar printr-un singur mod, modul prevăzut de art. 321 alin. (1) Cod Civil RM, art. 992 Cod Civil RM și art. 1252 Cod Civil RM.

Odată ce raportul juridic civil stabilește forma scrisă a contractului, prin urmare orice act ce derivă din acest raport juridic, obligatoriu urmează să fie întocmit în forma scrisă,

ori probarea circumstanțelor derivative din raportul dat nu poate fi demonstrat altfel.

Actul de primire-predare a contractului de locațiune din 03.11.2023 nu conține o mențiune despre achitarea oarecăreia sume de bani de către intimați, ba mai mult ca atât, semnarea, de către părți, a acestui act de primire predare, nu poate fi interpretat ca executarea obligațiilor de plată din partea intimaților, fapt ce este lipsit de logică, iar o prevederile legală ce ar afirma o astfel de conduită, nu se regăsește în prevederile legale a actelor normative în vigoare.

În cazul în care locatorul persoană fizică nu este subiect al activităţii de antreprenoriat, acesta este obligat, la încasarea plăţii, să elibereze locatarului un înscris care să confirme achitarea plăţii, astfel apelantul face trimitere la prevederile art. 37 alin. (8) și (9) Legea cu privire la locuințe nr. 75/2015.

Consideră că dacă intimații Lefter Olga și Crudu Fiodor ar fi achitat plata pentru locațiune, urmau sa primească de la apelant un înscris ce ar atesta faptul plății pentru locațiunea apartamentului sau s-ar menționa.

Intimații, potrivit pct. 2.2. și 4.3.4 din contractul de locațiune F/N din 03.11.2024 urma să achite la timp toate plăţile pentru serviciile comunale, astfel concluziile instanței asupra faptului că ei nu au beneficiat de aceste servicii sunt total incorecte și neargumentate.

Apreciază că serviciile publice de gospodărie comunală se prestează, şi respectiv se achită costul acestora, în baza contractelor încheiate cu consumatorii.

Reţine că încheierea unui contract de prestare a serviciului public este nu doar o obligaţiune legală a prestatorului de serviciu, dar şi a consumatorului.

În cazul prestării serviciilor publice de gospodărie comunală în lipsa contractelor încheiate cu consumatorii (proprietarii, chiriaşii şi locatarii apartamentelor, caselor individuale de locuit, încăperilor locative în cămine etc), aceştia din urmă sunt obligaţi să achite contravaloarea serviciilor prestate, conform facturilor primite, iar declarația unui celor ce consumă, precum că nu primește factura cu plata pentru astfel de servicii, nu este un argument în vederea ignorării obligației de plată.

Mai mult ca atât, intimații nu au prezentat explicații din care ar reieși o scuză plauzibilă ce ține de ignorarea obligației contractuale de achitarea acestor servicii, ori art. 118 alin. (1) Cod procedură civilă expres stabilește, dreptul la probație, care nu a fost folosit de către intimați.

Consideră că instanța de judecată, examinând această cauză în procedura cererilor cu valoare redusă a comis o ilegalitate gravă.

Motivul ilegalității în partea acestei hotărâri invocate, este omisiunea instanței de a comunica pârâților cererea de chemare în judecată și înscrisurile anexate, deoarece avizul de recepție este restituit în adresa instanței, cu mențiunea factorului poștal „plecat”.

Precizează că, în prezenta cauză, instanța de judecată (prima instanță) a soluționat cererea cu valoare redusă, fără a avea la dosar dovada îndeplinirii procedurii de comunicare a cererii de chemare în judecată și a înscrisurilor anexate.

Faptul că cererea cu valoare redusă și înscrisurile anexate nu au putut fi comunicate pârâtului, din motiv că trimiterea poștală a fost restituită în adresa instanței de judecată, cu mențiunea „plecat”, obligă judecătorul să transfere examinarea cererii cu valoare

redusă în procedură generală, or judecătorul a dat dovadă de un formalism incompatibil cu litera și spiritul art. 6 § 1 din Convenție.

Hotărârea în cauză nu redă acel standard de motivare stabilit de art. 239 CPC RM, or motivarea este un element esențial al hotărârii judecătorești, o puternică garanție a imparțialității judecătorului şi a calităţii actului de justiţie, precum şi o premisă a exercitării corespunzătoare de către instanţa superioară a atribuţiilor de control judiciar de legalitate şi temeinicie.

Reţine că, actul judecătoresc trebuie să corespundă tuturor normelor de drept, să fie clar, înţeles de părţile implicate în litigiu şi să răspundă în mod sigur şi expres la toate cererile şi obiecţiile formulate de către părţi, ceea ce în speţă lipseşte.

De altfel, principiul procesului echitabil reclamă că, hotărârea trebuie să fie motivată, astfel încât justiţiabilul având posibilitatea să cunoască motivele care l-au făcut pe judecător să adopte una sau altă soluţie şi să le conteste dacă sistemul prevedea o cale de atac împotriva acestei hotărâri, lipsa motivării unei decizii judiciare, punând în pericol dreptul la un proces echitabil *(Kaufland vs. Belgiei)*.

Apelantul ajunge la concluzia că, cele expuse de instanţa de fond nu cuprinde o argumentare normativă pe care se sprijină soluţia sa cu privire la respingerea acțiunii, iar absenţa unei motivării plauzibile din cuprinsul hotărârii judecătoreşti are semnificația neexaminării acestei chestiuni şi ca urmare atrage după sine casarea acesteia cu pronunțarea unei noi hotărârii favorabile apelantului.

Aprecierea instanţei de apel:

Potrivit art.276^2 Cod de procedură civilă, dacă valoarea cererii în cauzele de încasare a unei sume de bani nu depăşeşte 10 salarii medii pe economie prognozate la data sesizării instanţei, fără a se lua în considerare dobânzile, penalitățile, cheltuielile de judecată şi alte venituri accesorii, această cerere se examinează ca cerere cu valoare redusă.

Potrivit art.276^3 alin.(1) și (2) Cod de procedură civilă, procedura cu privire la cererile cu valoare redusă este scrisă. Judecătorul poate dispune citarea participanților la proces dacă apreciază acest fapt ca fiind necesar sau dacă admite solicitarea uneia dintre părţi de a examina cererea în şedinţă publică.

La caz, Colegiul Civil reține că, instanța de fond a examinat cauza civilă conform prevederilor art. 276^4 CPC.

Potrivit art.276^4 alin. (4) Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească poate fi atacată cu apel, care se examinează în condițiile prezentului cod. Deciziile instanței de apel nu se supun recursului, fiind definitive şi irevocabile de la pronunțare.

Astfel, Colegiul civil conchide că prezenta cauză civilă urmează să fie examinată în procedura cererilor cu valoare redusă.

Analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces, a materialelor din dosar, Colegiul civil consideră că apelul urmează a fi admis iar hotărârea casată parțial din următoarele considerente.

Conform art.385 lit. c) Cod de procedură civilă, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul şi să caseze integral sau parțial hotărârea primei instanţe, emițând o nouă hotărâre.

Conform art.386 alin. (1) Cod de procedură civilă, hotărârea primei instanţe se casează sau se modifică de instanța de apel dacă:

a) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei nu au fost constatate şi elucidate pe deplin;

b) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei, pe care prima instanţă le consideră constatate, nu au fost dovedite cu probe veridice şi suficiente;

c) concluziile primei instanţe, expuse în hotărâre, sunt în contradicţie cu circumstanţele cauzei;

d) normele de drept material sau normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat.

Potrivit art.373 alin.(1) și (2) Cod de procedură civilă, (1) instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărâri atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă.

(2) În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea 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.

Materialele cauzei atestă că la 03.11.2023 între Zagnat Cristian și Lefter Olga, Crudu Fiodor a fost încheiat contractul de locațiune f/n, privind transmiterea în posesie și folosință temporară, contra plată, bunul imobil cu destinație locativă cu suprafața totală de 56,4 m.p. amplasată în ***** în conformitate cu pct.1.1 (f.d. 6-7).

Potrivit pct.1.3, termenul contractului a fost stabilit până la 10.12.2024.

Potrivit pct.2.1 din contract, plata pentru locațiune a fost stabilită în mărime de 2 500,00 lei pentru fiecare lună.

Conform pct.2.2, în plata pentru locațiune nu este inclusă plata pentru serviciile comunale, plata pentru acestea să fie achitată de locatari nu mai târziu de 5 zile calendaristice din momentul recepționării bonurilor de plată.

Totodată, la pct.2.3 părțile au prevăzut că, plata pentru locațiune se achită în avans pentru luna următoare, dar nu mai târziu de data de 1 a lunii curente, prin transmiterea mijloacelor bănești în numerar către locator sau persoana împuternicită legal, achitarea plăților pentru locațiune se va efectua în numerar și vor avea loc în *****.

Conform pct.5.1, părțile au stipulat că, locatarii se obligă să achite cu titlu de garanție financiară suma de 2 500,00 lei în scopul asigurării executării de către locatari a clauzelor prezentului contract.

Potrivit pct.7.1, părțile au prevăzut că, în cazul în care locatarii încalcă mai mult de două ori consecutiv punctele 2.1, 2.2 și 3.3 a prezentului contract, locatorul are dreptul să rezoluționeze prezentul contract, locatarii nu sunt eliberați de obligația de a achita sumele restante pentru folosirea bunului.

La data de 03.11.2023, părțile au semnat Actul de primire-predare în locațiune, potrivit căruia se denotă că, reclamantul a predat, iar pârâții au primit în locațiune bunul imobil vizat în baza contractului de locațiune f/n din 03.11.2023 (f.d.8).

În vederea soluționării litigiului pe cale amiabilă, reclamantul a expediat în adresa pârâților notificare prin care a menționat despre acumularea de către pârâți a datoriilor pentru lunile noiembrie și decembrie 2023 la plata pentru contractul de locațiune f/n din 03.11.2023, precum și plata pentru serviciile comunale și penalitatea fiind indicat că, urmează a fi calculată la ziua achitării. Urmare a situației create, în temeiul pct.7.1 din contractul de locațiune f/n din 03.11.2023, reclamantul a declarat rezoluțiunea contractului în cauză, motiv pentru care a solicitat executarea solidară a obligațiunilor de plată în sumă totală de 16 234,09 lei, respectiva notificare fiind expediată în adresele pârâților ***** și *****, parvenind cu mențiunea oficiului poștal de „plecat” (f.d.22, 22 verso).

Mai mult, potrivit facturilor fiscale de plată emise de către SA „Cet-Nord” pentru perioadele 10.11.2023-30.11.2023 pe suma de 3 675,23 lei, perioada 30.11.2023-31.12.2023 pe suma de 2 987,81 lei, SA „Moldovagaz” pentru luna decembrie 2023 pe suma de 306,45 lei, SA „FEE-Nord” OC Bălți pentru perioada 17.10.2023-19.12.2023 pe sumele 1 048,00 lei și 457,92 lei, ÎM „Direcția Reparații și Construcții Drumuri Bălți” pentru luna noiembrie 2023 pe suma de 66 lei, SRL „Glorin Inginering” pentru luna noiembrie 2023 pe suma de 50,70 lei și ÎM Regia „Apă-Canal-Bălți” pentru luna noiembrie 2023 pe suma de 145,99 lei (f.d.13, 14, 15, 16, 17, 18, 19).

La data de 15.08.2024 reclamantul Zagnat Cristian a depus cerere de chemare în judecată împotriva Olgăi Lefter și Crudu Fiodor cu privire la încasarea datoriei şi a cheltuielilor de judecată, solicitând încasarea solidară din contul lui Lefter Olga și Crudu Fiodor a sumei de 19 138,10 lei și a cheltuielilor de judecată în mărime de 816,00 lei.

Prin hotărârea Judecătoriei Bălți (sediul Central) din 24.10.2024, acțiunea a fost respinsă.

Colegiul civil al Curții de Apel Nord relevă că, deși instanța ierarhic inferioară just a constatat că la 03.11.2023 între Zagnat Cristian și Lefter Olga, Crudu Fiodor a fost încheiat contractul de locațiune f/n privind transmiterea în posesie și folosință temporară, contra plată, bunul imobil cu destinație locativă cu suprafața totală de 56,4 m.p. amplasată în *****, existând în acest sens un raport juridic contractual între părțile antrenate în litigiu.

Cu referire la alegațiile instanței de fond că prevederile pct.2.3 a contractului din speță, părțile au prevăzut că stabilește că plata pentru locațiune se achită în avans pentru luna următoare, dar nu mai târziu de data de 1 a lunii curente, prin transmiterea mijloacelor bănești în numerar către locator sau persoana împuternicită legal, achitarea plăților pentru locațiune se va efectua în numerar și vor avea loc în *****, iar conform actului de primire-predare în locațiune din 03.11.2023, se denotă că, pârâții au achitat reclamantului suma de 5 000,00 lei, motiv pentru care se atestă că, ultimii nu înregistrează careva restanțe către reclamant la plata pentru locațiune a bunului imobil din speță, reclamantul nefiind îndreptățit de a solicita încasarea solidară din contul pârâților suma de 5 000,00 lei la plata pentru locațiune, Colegiul Civil o consideră ca fiind veridică, or acest fapt reiese expres din conținutul dispoziției prevederii pct.2.3 din contract, la caz nefiind necesară probarea de către pârâți a faptului achitării chiriei pentru bunul imobil, or efectiv din materialele cauzei se constată cu certitudine că reclamantul a predat apartamentul

către pîrîți, fapt care duce la concluzia că de către ultimii a fost achitată plata pentru chirie pentru luna curentă și garanția prevăzută la pct. 5.1.

De altfel, Colegiul Civil reține incidente speței următoarele prevederi legale.

Potrivit art. 774 alin. (1) Cod civil, în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face.

Articolul 776 Cod civil prevede că, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

Conform art. 858 aliniatele (1) și (2) Cod civil, temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul şi în momentul stabilit.

Potrivit art. 1251 Cod Civil RM, „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".

Articolul 1252 Cod Civil RM întitulat „Forma contractului de locațiune" stabilește expres că „Contractul de locațiune a unui bun imobil trebuie să fie întocmit în scris".

Potrivit art. 1262 alin. (1) Cod Civil RM, „Plata chiriei poate fi efectuată integral la expirarea termenului locațiunii. Dacă plata chiriei este stabilită pentru anumite perioade, ea trebuie efectuată la expirarea lor".

Într-o altă ordine de idei, Colegiul Civil constată că la emiterea hotărârii, instanța de fond nu a constatat și elucidat pe deplin circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei, iar concluziile primei instanţe, expuse în hotărâre, sunt în contradicţie cu circumstanţele cauzei ceea ce potrivit art. 386 lit. a), c) este temei de casare a hotărârii.

Or, Colegiul Civil apreciază ca fiind eronată concluzia instanței de fond referitor la respingerea cererii privind plata pentru serviciile comunale, de altfel Colegiul atrage atenția că potrivit actului de primire-predare în locațiune, apelantul a predat, iar intimații au primit în locațiune bunul imobil vizat în baza contractului de locațiune f/n din 03.11.2023 la aceeași dată, iar facturile pentru serviciile comunale sunt emise pentru lunile noiembrie și decembrie (f.d.13, 14, 15, 16, 17, 18, 19). Astfel având în vedere și faptul că între părți a fost constatat indubitabil existența unui raport juridic contractual, alegațiile instanței de fond referitor la faptul că pârâții nu au locuit în apartamentul din cauză și nu au beneficiat de serviciile respective, nefiind obligați la plata acestora sunt eronate, or aceștia au locuit în apartamentul vizat, fapt ce poate fi desprins din materialele cauzei.

În context, în conformitate cu prevederile art. 33 alin. (2) legea nr. 75 din 30.04.2015 cu privire la locuințe, „Contractul de locaţiune, încheiat cu respectarea prevederilor legale, se înregistrează în modul stabilit prin Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998".

Iar potrivit art. 37 alin. (3) legea nr. 75 din 30.04.2015 cu privire la locuințe prevede că „pe lângă plata pentru închirierea locuinţei din fondul public de locuinţe sau a locuinţei proprietate privată, locatarul este obligat să efectueze plata pentru apa potabilă şi evacuarea apelor uzate, încălzire, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale, transportarea deşeurilor menajere solide şi lichide, ascensor şi pentru alte servicii prestate

de locator sau de furnizorul de servicii comunale şi necomunale, conform facturilor prezentate. La solicitarea locatarului, locatorul este obligat să prezinte bonurile de plată ce confirmă cheltuielile respective”.

Având în vedere cele menționate, Colegiul Civil consideră justă și întemeiată cerința lui Zagnat Cristian privind încasarea plății pentru serviciile comunale în mărime de 8 738,15 după cum urmează: pentru energia termică în sumă de 6 663,04 lei, plata pentru furnizarea gazelor naturale în sumă de 306,45 lei, a energiei electrice în sumă de 1 505,92 lei, servicii de salubrizare în mărime de 66 lei, apă potabilă suma de 145,99 lei, servicii publice de canalizare în sumă de 50,72 lei pentru perioada 03.11.2023-04.03.2024 din contul lui Lefter Olga și Crudu Fiodor.

Subsecvent, referitor la pretenția privind încasarea penalității de întârziere din contul intimaților, Colegiul reține că potrivit prevederilor art.947 alin.(1), (2) Cod civil, clauza penală este o prevedere contractuală prin care părţile evaluează anticipat prejudiciul, stipulând că debitorul, în cazul neexecutării obligaţiei, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun (penalitate). (2) Prin clauză penală se poate garanta numai o creanţă valabilă.

Având în vedere prevederile art. 943 alin. (1) Cod Civil RM, „Dobânda, dobânda de întârziere sau, după caz, penalitatea se calculează numai asupra sumei de bază a obligației pecuniare (capitalului)”.

Astfel, Colegiul Civil consideră că instanța de fond corect a respins pretențiile privind solicitarea privind încasarea din contul intimaților Lefter Olga și Crudu Fiodor a sumei în mărime de 5 400,00 lei cu titlu de penalitate pentru contractul de locațiune f/n din 03.11.2023, or aceasta a fost calculată la suma de 5000 lei care a fost solicitată cu titlu de plată pentru contractul de locațiune.

Ținînd cond de faptul că penalitatea solicitată de reclamant este o pretenție subsegventă și reiese este calculată pentru neachitarea unei sume de bani pe care pîrîții nu urmează să o achite, instanța de fond just a dispus respingerea pretenției respective.

Reieșind din cele expuse, Colegiul Civil va casa parțial hotărârea Judecătoriei Bălți (sediul Central) din 24.10.2024 în latura respingerii cererii Zagnat Cristian împotriva Olgăi Lefter și Crudu Fiodor, privire la încasarea datoriei pentru serviciile comunale în baza contractului de locațiune f/n din 03.11.2023 și în această latură va emite o hotărâre nouă prin care va admite cererea Zagnat Cristian împotriva Olgăi Lefter și Crudu Fiodor, cu privire la încasarea sumei de 8 738,15 pentru serviciile comunale.

Cu privire la cheltuielile de judecată, Colegiul Civil reține că potrivit prevederilor art.82 Cod de procedură civilă, Cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru şi cheltuielile de judecare a cauzei.

În conformitate cu art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pârâtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Reieșind din criteriul proporționalității și având în vedere faptul că hotărârea judecătoriei Bălți, (sediul Central) din 24.10.2024 a fost casată parțial, Colegiul Civil va

încasa taxa de stat din contul Olgăi Lefter și Crudu Fiodor în beneficiul Zagnat Cristian sumă în mărime de 399,49 lei, or potrivit pct. 1.1.2 din anexa nr. 1 Legii taxei de stat, nr. 213 din 31-07-2023 în vigoare din 01.01.2024, dacă valoarea acțiunii este de 5001–50000 lei, urmează a fi achitată suma conform următorului calcul 250 lei + 4% din valoarea acțiunii care depășește 5001 lei.

Instanța de apel v-a încasa din contul intimaților Lefter Olga și Crudu Fiodor în beneficiul apelantului cheltuielile de judecată suportate la depunerea apelului, proporțional pretențiilor admise și anume 200 lei cu titlu de taxă de timbu și suma de 339, 55 lei cu titlu de taxă de stat.

În conformitate cu art. 276^4, 385 lit. c), 390 CPC, Colegiul civil,-

Decide:

Cererea de apel declarată Zagnat Cristian se admite.

Se casează parțial hotărârea Judecătoriei Bălți (sediul Central) din 24.10.2024 în latura respingerii cererii lui Zagnat Cristian către Lefter Olga și Crudu Fiodor cu privire la încasarea plății pentru serviciile comunale, cu emiterea unei noi hotărâri în latura casată, după cum urmează:

Cererea de chemare în judecată depusă de Zagnat Cristian către Lefter Olga și Crudu Fiodor cu privire la încasarea plății pentru serviciile comunale în baza contractului de locațiune f/n din 03.11.2023 se admite.

Se încasează în mod solidar din contul Olgăi Lefter (INDP *****) și Crudu Fiodor (INDP *****) în beneficiul lui Zagnat Cristian, suma de 8 738,15 (opt mii șapte sute treizeci și opt,15) lei cu titlu de datorie pentru serviciile comunale.

Se încasează în mod solidar din contul Olgăi Lefter (INDP *****) și Crudu Fiodor (INDP *****) în beneficiul lui Zagnat Cristian taxa de stat proporțional părții admise din acțiune în sumă de 399, (trei sute nouă zeci și nouă) 49 lei pentru depunerea cererii de chemare în judecată și cheltuieli de judecată suportate în instanța de apel: taxa de stat 339, (trei sute trerizeci zeci și nouă) 55 lei și 200 (două sute) lei cu titlu de taxa de timbru.

În rest hotărârea instanței de fond se menține.

Decizia este definitivă și irevocabilă de la pronunțare.

Președintele completului,
judecător Stanislav Grosu

Judecătorii: Alina Țihonschi Radu Holban