Dosarul nr. 2-9411/2024

2-24077432-12-2-15072024

H O T Ă R Î R E

în numele Legii

03 octombrie 2024 **mun. Chişinău**

Judecătorul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru), Igor Pulbere judecînd în procedura cererilor cu valoare redusă cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de Leva Dumitru către Iavorschi Alexei, privind încasarea datoriei, penalitatea și cheltuielile de judecată, -

c o n s t a t ă

La 12 iulie 2024, Leva Dumitru a depus cerere de chemare în judecată către Iavorschi Alexei, privind încasarea datoriei în sumă de 12 000 lei, penalitatea în sumă de 53 760 lei și cheltuielile de judecată.

În motivare, reclamantul a indicat că la 14 octombrie 2023, între Leva Dumitru, în calitate de locator și Iavorschi Alexei, în calitate de locatar, a fost încheiat contractul de locațiune nr. 1, prin care pîrîtul s-a obligat să achite în folosul reclamantului prețul chiriei pentru bunul imobil, construcția nelocativă garaj, nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 35 m^2.

Potrivit pct. 4.1 al contractului încheiat, părțile au stabilit că prețul chiriei va constitui 2000 lei. Plata chiriei urma a fi efectuată la fiecare 2 luni prin transfer în contul reclamantului. Conform pct. 4.3 al contractului, achitarea chiriei se va calcula începînd cu 14 octombrie 2023, iar la pct. 4.5 din contract părțile au stabilit că cu 10 zile înainte de expirarea termenului de 2 luni pentru care a fost efectuată plata, se va efectua o nouă plată pentru următoarele 2 luni.

Reclamantul susține că la moment pîrîtul înregistrează o datorie în sumă de 12 000 lei, întrucît la 04 martie 2024, 04 mai 2024 și 04 iulie 2024, pîrîtul urma să achite a cîte 4 000 lei, ce nu a avut loc.

La pct. 4.10 din contract, părțile au stabilit că pentru reținerea plăților locatarul va achita locatorului penalitate în mărime de 7% din suma restantă pentru fiecare zi de întîrziere. Astfel, reclamantul a calculat pînă la 09 iulie 2024 penalitatea în sumă de 53 760 lei *(4000 lei x 127 zile (04 martie - 09 iulie 2024) x 7%) + (4000 lei x 60 zile (04 mai - 09 iulie 2024) x 7%) + (4000 lei x 5 zile (04 iulie - 09 iulie 2024) x 7%) = 53 760 lei).*

Reclamantul invocă faptul că toate încercările de a soluționa litigiul pe cale amiabilă nu s-au soldat cu succes. În temeiul art. 776, art. 901 alin. (1), art. 934, art. 947 alin. (1), art. 992 alin. (1) Cod civil, solicită încasarea datoriei în sumă de 12 000 lei, penalitatea în sumă de 53 760 lei și cheltuielile de judecată compuse din cheltuieli de asistență juridică, taxa de stat în sumă de 2 522,77 lei și taxa de timbru în sumă de 200 lei.

Prezenta cauză se încadrează în categoria cererilor cu valoare redusă conform art. 276^2 alin. (1) Cod de procedură civilă, întrucît valoarea acțiunii nu depășește 10 salarii medii pe economie prognozate la data sesizării instanței, fără a se lua în considerare dobînzile, penalitățile și alte venituri accesorii.

Prin încheierea din 16 iulie 2024, cererea de chemare în judecată a fost primită spre examinare în procedura cererilor cu valoare redusă. În conformitate cu art. 276^3 alin. (1) și (3) Cod de procedură civilă, procedura cu privire la cererile cu valoare redusă este una scrisă.

Potrivit art. 276^4 alin. (1) și (2) Cod de procedură civilă, instanța soluționează cauza și adoptă dispozitivul hotărîrii într-un termen de cel mult 6 luni de la data depunerii cererii, iar dacă pîrîtul nu depune referință, soluționarea cererii se face în baza materialelor anexate la dosar. Urmînd rigorile impuse de norma legală citată *supra*, pîrîtului Iavorschi Alexei i-a fost expediată cererea de chemare în judecată și anexele, iar conform mențiunilor de pe adeverința poștală, corespondența nu a fost reclamată.

În procesul de examinare și soluționare a cauzei, instanța se ghidează de principiile fundamentale ale probațiunii în procedura civilă. Probele reprezintă elementele de fapt dobîndite legal care servesc la constatarea circumstanțelor relevante, iar fiecare parte are sarcina de a dovedi circumstanțele pe care le invocă, conform art. 117 alin. (1) și art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă.

Instanța are responsabilitatea de a reține spre examinare doar probele pertinente și admisibile, care confirmă, combat ori pun la îndoială existența circumstanțelor importante pentru soluționarea justă a cazului, în conformitate cu art. 121 și art. 122 Cod de procedură civilă. Aceste probe sunt evaluate în ansamblu, ținînd cont de legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea pricinii, așa cum prevede art. 130 alin. (3) Cod de procedură civilă.

Conform art. 239 și art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată, bazîndu-se exclusiv pe circumstanțele constatate nemijlocit și pe probele cercetate în ședința de judecată. La deliberare, instanța apreciază probele, determină

circumstanțele relevante, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă și admisibilitatea acțiunii, asigurînd astfel o soluționare echitabilă și conformă cu legea a cauzei.

Examinînd materialele dosarului, evaluînd probele prezentate și raportîndu-le la normele legale aplicabile, instanța consideră că acțiunea este întemeiată și urmează a fi admisă parțial, pentru următoarele considerente.

Din probele administrate rezultă că la 14 octombrie 2023, între Leva Dumitru, în calitate de locator și Iavorschi Alexei, în calitate de locatar, a fost încheiat contractul de locațiune nr. 1 (f.d. 13-16). Potrivit pct. 1.1 din contract, obiectul contractului a constituit predarea de către locator și preluarea de către locatar în locațiune a bunului imobil, situat în mun. Chișinău, *****, cu nr. cadastral *****, construcția nelocativă garaj, cu suprafața totală de 35 m^2.

Conform pct. 4.1 din contract, părțile au stabilit prețul lunar al chiriei în sumă de 2 000 lei. La pct. 4.2 s-a stabilit că plata chiriei va fi efectuată la fiecare 6 luni, prin transfer la contul locatorului în lei MDL. Totodată, la pct. 4.3 a fost stabilit că achitarea chiriei se va calcula începînd cu 14 octombrie 2023. Reieșind din clauza stabilită la pct. 4.4, prima plată urma a fi efectuată în termen de 3 zile de la semnarea contractului pentru o perioadă de 2 luni. Conform pct. 4.5, cu 10 zile înainte de expirarea termenului de 2 luni pentru care a fost efectuată plata, se va efectua o nouă plată pentru următoarele 2 luni.

Potrivit actului de predare-primire semnat între Leva Dumitru și Iavorschi Alexei, la 14 octombrie 2023, Leva Dumitru a predat către Iavorschi Alexei bunul imobil cu nr. cadastral *****, construcția nelocativă garaj, cu suprafața totală de 35 m², situat în mun. Chișinău, ***** (f.d. 17).

Conform art. 1251 Cod civil, prin contractul de locaţiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părţi (locatar) un bun determinat individual în folosinţă temporară sau în folosinţă şi posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie. În virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute, potrivit art. 774 alin. (1) Cod civil. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face.

Obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii, conform art. 776 Cod civil. Temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii, iar obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit, potrivit art. 858 alin. (1) și (2) Cod civil.

Atunci cînd, fără justificare, debitorul nu îşi execută obligaţia, creditorul poate, în condiţiile legii şi după caz, ale contractului, să recurgă la mijloacele juridice de apărare, conform art. 901 Cod civil. Neexecutarea obligaţiei înseamnă orice abatere, cu sau fără justificare, de la executarea corespunzătoare a obligaţiei şi include neexecutarea totală sau parţială a obligaţiei, executarea necorespunzătoare sau cu întîrziere a obligaţiei.

Reieșind din faptul că pîrîtul nu și-a executat obligațiile asumate prin contractul nr. 1 din 14 octombrie 2023, fapt confirmat prin materialul probatoriu anexat, instanța ajunge la concluzia admiterii pretenției privind încasarea datoriei în mărime de 12 000 lei.

Referitor la pretenția privind încasarea penalității, instanța reține următoarele. Conform prevederilor art. 947 alin. (1) Cod civil, clauza penală este o prevedere contractuală prin care părţile evaluează anticipat prejudiciul, stipulînd că debitorul, în cazul neexecutării obligaţiei, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun (penalitate). Potrivit pct. 4.10 din contract, părțile au stabilit că pentru reținerea plăților locatarul va achita locatorului penalitate în mărime de 7% din suma restantă pentru fiecare zi de întîrziere (f.d. 13).

Analizînd materialele cauzei în raport cu normele de drept indicate, instanța ajunge la concluzia de a respinge pretenția reclamantului privind încasarea penalității. Solicitarea reclamantului privind încasarea penalității în mărime de 53 760 lei în raport cu solicitarea privind încasarea datoriei în sumă de 12 000 lei este nejustificată și excesivă. În cazul admiterii acestei pretenții, pîrîtul ar fi pus într-o poziție de inferioritate în raport cu reclamantul.

Instanța atenționează că scopul clauzei penale este de a evalua anticipat prejudiciul care urmează a fi recuperat în cazul neexecutării obligațiilor. Acest prejudiciu trebuie stabilit astfel încît să nu prejudicieze interesele pîrîtului și nici să constituie îmbogățire nejustificată pentru creditor. Clauza contractuală menționată plasează consumatorul într-o situație juridică nefavorabilă, producînd efecte negative disproporționate în patrimoniul pîrîtului.

Prin stabilirea unui cuantum dezechilibrat al clauzei penale, reclamantul a pus partea opusă într-o situație de discriminare în privința drepturilor și obligațiilor reciproce, contrar principiului echității pe care legiuitorul l-a consacrat în normele naționale și internaționale. Clauza penală este menită să despăgubească prejudiciul cauzat și nu să îmbogățească nejustificat creditorul.

În privința cheltuielilor de judecată, în conformitate cu art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut cîștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă

parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pîrîtului - proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

Potrivit ordinului de încasare a numerarului seria și nr. A 00 5361 6883 6394 din 11 iulie 2024, reclamantul a achitat la depunerea cererii de chemare în judecată taxa de stat în sumă de 2 522,77 lei. Avînd în vedere că acțiunea a fost admisă parțial, instanța va încasa taxa de stat proporțional pretențiilor admise, în sumă de 529,96 lei.

Totodată, potrivit ordinului de achitare a notei de plată seria și nr. A 00 0531 6883 8004 din 11 iulie 2024, reclamantul la depunerea cererii de chemare în judecată a achitat taxa de timbru în sumă de 200 lei, pe care instanța o va încasa din contul pîrîtului.

Referitor la cheltuielile de asistență juridică, în temeiul art. 96 Cod de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut cîștig de cauză cheltuielile de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile. Întrucît reclamantul nu a anexat probe privind suportarea acestor cheltuieli, instanța va respinge pretenția privind încasarea cheltuielilor de asistență juridică.

În conformitate cu prevederile 94, 238-241, 276^2 -276^4 Cod de procedură civilă, judecătorul,

-

h o t ă r ă ş t e

Se admite parțial cererea de chemare în judecată înaintată de Leva Dumitru către Iavorschi Alexei, privind încasarea datoriei, penalitatea și cheltuielile de judecată.

Se încasează de la Iavorschi Alexei, născut la *****, cod personal *****, domiciliat în *****, în beneficiul lui Leva Dumitru, născut la *****, cod personal *****, domiciliat în *****, datoria de 12 000 (douăsprezece mii) lei.

Se încasează de la Iavorschi Alexei în beneficiul lui Leva Dumitru, taxa de stat în sumă de 529,96 lei (cinci sute douăzeci și nouă lei și 96 bani) lei și taxa de timbru 200 (două sute) lei.

În rest, acțiunea reclamantului se respinge ca neîntemeiată.

Hotărîrea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Judecător **Igor Pulbere**