Dosarul nr. 2-10106/2025

HOTĂRÂRE
În numele Legii

23 octombrie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediu Centru)
Instanța compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Guzun Corneliu
Grefier Fedișin Adelina

examinând în ședință publică, în procedura contencioasă, cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de S.R.L. „Moldtrans-Tur” către Negru Cristina și S.R.L. „Beauty Investment” privind încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată,

constată:

La data de 13 mai 2025, S.R.L. „Moldtrans-Tur” a depus cerere de chemare în judecată către Negru Cristina și S.R.L. „Beauty Investment” privind încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat următoarele. În fapt, prin contractul de locațiune nr. 07/2024 din 20.08.2024 și actul de predare-primire din 01.09.2024 SRL „MoldTrans-Tur” a transmis firmei SRL „BEAUTY INVESTMENT” (reprezentată de D-na Negru Cristina, administrator) în locațiune încăperea nelocativă cu nr. cadastral *****, situată pe bd. *****

Atestă că potrivit pct. 2.2, 2.3, 2.5 și 2.6 al Contractului menționat supra, SRL „BEAUTY INVESTMENT” s-a obligat la rândul său să achite lunar și la timp chiria și plata pentru serviciile comunale, și anume:

- chiria lunară în sumă de 4500 euro inclusiv TVA, plătită în lei moldovenești la rata de schimb a valutei euro stabilită de Banca Națională a Moldovei la ziua emiterii facturii;

- plata pentru serviciile comunale consumate de SRL „BEAUTY INVESTMENT” în cadrul exploatării încăperii închiriate (conform facturilor parvenite de la Furnizori de energie electrică, termică, gaze naturale, apă și canalizare și altele - conform listei prevăzute în p.2.5 al contractului).

Susține că, pentru lunile septembrie, octombrie și noiembrie anului 2024 SRL „BEAUTY INVESTMENT” a achitat facturile pentru chirie și servicii comunale, însă de atunci și până în prezent SRL „BEAUTY INVESTMENT” nu a mai achitat nici o factură de plată a chiriei și a serviciilor comunale (nici integral, nici parțial), limitându-se doar la promisiuni de achitare (pe care așa și nu le-a respectat).

Astfel, în perioada decembrie 2024 - aprilie 2025 SRL „MoldTrans-Tur” a eliberat în adresa SRL „BEAUTY INVESTMENT” prin sistemul electronic E-Factura șase facturi fiscale pentru chirie și servicii comunale în baza contractului de locațiune nr. 07/2024 din 20.08.2024 după cum urmează:

- Factura fiscală nr. ***** din 20.12.2024 în sumă de - 89.201,34 Lei moldovenești - privind chiria pentru luna decembrie 2024 și servicii comunale;
- Factura fiscală nr.*****din 21.01.2025 în sumă de - 96.340,78 Lei moldovenești - privind chiria pentru luna ianuarie 2025 și servicii comunale;
- Factura fiscală nr. ***** din 05.02.2025 în sumă de 95.390,91 Lei moldovenești - privind chiria pentru luna februarie 2025 și servicii comunale;
- Factura fiscală nr. ***** din 04.03.2025 în sumă de 92.640,33 Lei moldovenești - privind chiria pentru luna martie 2025 și servicii comunale;
- Factura fiscală nr. ***** din 11.03.2025 în sumă de 7.301,44 Lei moldovenești - privind servicii comunale;
- Factura fiscală nr. ***** din 03.04.2025 în sumă de 6.241,35 Lei moldovenești - privind servicii comunale;

Total suma de: 387.116,15 Lei moldovenești.

Remarcă că aceste facturi au fost acceptate și semnate de SRL „BEAUTY INVESTMENT”, acest fapt se observă la pct. 17 al facturilor menționate supra.

În continuare susține că, potrivit prevederilor pct. 2.3 al contractului, termenul limită de achitare a chiriei de către SRL „BEAUTY INVESTMENT” este data de 15 a lunii, pentru care se achită chiria. În cazul serviciilor comunale, termenul de achitare a acestora conform pct.2.6 al contractului este maxim 5 zile bancare din data emiterii facturii fiscale respective.

Art. 1262 alin. (1) Cod Civil al RM prevede termenul de plată a chiriei și anume: dacă, plata chiriei este stabilită pentru anumite perioade, ea trebuie efectuată la expirarea lor. În cazul contractului de locațiune nr. 07/2024 din 20.08.2024 în p.2.3 este indicat că chiria se achită lunar, prin urmare în contextul art. 1262 al. (1) CC RM chiria urma să fie achitată cel târziu până la expirarea lunii pentru care se achită.

Coroborând prevederile contractuale și legale susmenționate, SRL „BEAUTY INVESTMENT” era obligată să achite factura fiscală nr. ***** din 20.12.2024 în sumă de 89.201,34 lei (emisă pentru luna decembrie 2024) - cel târziu până la data de 31.12.2024 (inclusiv), factura fiscală nr. *****din 21.01.2025 în sumă de - 96.340,78 lei (emisă pentru luna ianuarie 2025) - cel târziu până la data de

31.01.2025 (inclusiv), factura fiscală nr. ***** din 05.02.2025 în sumă de 95.390,91 lei (emisă pentru luna februarie 2025) - cel târziu până la data de 28.02.2025 (inclusiv), factura fiscală nr. ***** din 04.03.2025 în sumă de 92.640,33 MDL (emisă pentru luna martie 2025) - cel târziu până la data de 31.03.2025, factura fiscală nr. ***** din 11.03.2025 în sumă de 7.301,44 MDL (emisă pentru servicii comunale) - cel târziu până la data de 19.03.2025, factura fiscală nr. ***** din 03.04.2025 în sumă de 6.241,35 MDL (emisă pentru servicii comunale) - cel târziu până la data de 11.04.2025.

SRL „BEAUTY INVESTMENT" nu a achitat facturile fiscale susmenționate în termenii susmenționați (nici integral și nici parțial), precum și nici până în prezent - data depunerii prezentei cereri.

Totodată conform pct. 3.1 al contractului de locațiune nr. 07/2024 din 20.08.2024, SRL „BEAUTY INVESTMENT" s-a obligat să achite în folosul SRL „MoldTrans-Tur" suma de garanție în valoare de 170.000 lei moldovenești în 3 rate. SRL „BEAUTY INVESTMENT" a achitat doar suma de 100.000 lei moldovenești (primele 2 rate), iar suma de 70.000 lei moldovenești urma să fie achitată până la data de 28.02.2025 inclusiv. Însă, nici până în prezent SRL „BEAUTY INVESTMENT" nu a achitat rata a 3-ea din suma de garanție, și anume suma de 70.000 lei moldovenești.

Potrivit p. 7.3 al contractului de Locațiune nr. 07/2024 din 20.08.2024, în cazul neachitării sau achitării incomplete de către o Parte în folosul altei Părți a oricăror plăți prevăzute de contractul dat, Partea debitoare aflată în întârziere de plată va achita Părții, care urma să primească plata respectivă (creditoare), penalitate în mărime de 0.2% din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere. Astfel penalitățile pentru datoriile susmenționate neachitate la timp de către SRL „BEAUTY INVESTMENT" la ziua de 22.04.2025, constituie: în total suma de 56 942,58 lei.

Prin urmare, la data de 22.04.2025, SRL „BEAUTY INVESTMENT" are o datorie scadentă față de SRL „MoldTrans-Tur" în sumă de 387.116,15 + 70.000 + 56.942,52 = 514.058,73 Lei moldovenești.

În altă ordine de idei urmează a fi reținut că, la data de 22.12.2024 SRL „MoldTrans-Tur" în calitate de Creditor, SRL „BEAUTY INVESTMENT" în calitate de Debitor și persoana fizică Negru Cristina *****în calitate de Fidejusor au încheiat Contractul de Fidejusiune nr. 1 din 19.12.2024, prin care Negru Cristina și-a asumat obligația personală de a garanta cu întregul său patrimoniu prezent și viitor toate obligațiile curente și viitoare ale SRL „BEAUTY INVESTMENT" față de SRL „MoldTrans-Tur" apărute în baza Contractului de locațiune nr. 07/2024 din 20.08.2024 a încăperii cu nr. cadastral *****.

Susține că, contractul de Fidejusiune nr. 1 din 19.12.2024 este semnat electronic cu semnătură electronică calificată de toate părțile lui și reprezintă un

document electronic în sensul Legii nr. 124 din 19.08.2022 privind identitatea electronică și serviciile de încredere, fiind asimilat, după efectele sale, cu documentul similar pe suport de hârtie semnat cu semnătură olografă. Aceeași prevede și art. 318 din CC al RM.

Menționează, că D-na Negru Cristina, care este Fidejusor în contractul de fidejusiune nr. 1 din 19.12.2024, a fost și este în prezent administrator și asociat unic al SRL „BEAUTY INVESTMENT", ceea ce se demonstrează prin extrasul din Registrul de stat al persoanelor juridice pentru SRL „BEAUTY INVESTMENT" anexat la cererea dată. Prin urmare, D-na Negru Cristina cunoaște bine faptul că SRL „BEAUTY INVESTMENT" nu a achitat datoriile sale față de SRL "MoldTrans-Tur". Reprezentanții SRL "MoldTrans-Tur" în nenumăratele rânduri au contactat pe D-na Negru Cristina cu solicitarea să fie achitate datoriile SRL „BEAUTY INVESTMENT" din contul SRL „BEAUTY INVESTMENT" sau din contul personal al D-nei Negru Cristina (în calitatea ei de Fidejusor). Însă D-na Negru Cristina s-a limitat doar la promisiuni, pe care așa și nu le-a respectat.

Susține că, în scopul respectării procedurii extrajudiciare de soluționare a problemei nerespectării de către SRL „BEAUTY INVESTMENT" a termenului de achitare a plăților la contractul de Locațiune nr. 07/2024 din 20.08.2024, SRL „MoldTrans-Tur" prin scrisoarea nr. 8S din 19.03.2025 și scrisoarea nr. 14S din 11.04.2025 a înaintat în adresa SRL „BEAUTY INVESTMENT" somații, cu solicitarea achitării datoriilor scadente, sumei de garanție și penalității contractuale pe contractul de Locațiune nr. 07/2024 din 20.08.2024, care s-au întors în adresa SRL „MoldTrans-Tur cu mențiunea nereclamat. Potrivit pct. 8.3 al contractului de Locațiune nr. 07/2024 din 20.08.2024 „...o notificare expediată prin intermediul poștei obișnuite fizice se consideră recepționată dacă există dovada expedierii, chiar dacă serviciul poștal a întors scrisoarea cu aviz Părții expeditor cu mențiunea că scrisoarea respectivă nu a fost posibil de înmânat destinatarului la adresa respectivă.... ", drept urmare se consideră recepționate de către SRL „BEAUTY INVESTMENT" somațiile nr. 8S din 19.03.2025 și nr. 14S din 11.04.2025. Însă, la somațiile menționate nu a primit nici un răspuns, iar SRL „BEAUTY INVESTMENT" așa și nu a achitat datoria sa față de SRL „MoldTrans-Tur" nici până în prezent, nici integral, nici parțial. Ba mai mult ca atât, SRL „BEAUTY INVESTMENT" manifestă un comportament de rea credință exprimat pin faptul că intenționat nu recepționează scrisorile 8S din 19.03.2025 și 14S din 11.04.2025, deși anterior recepționa scrisorile SRL „MoldTrans-Tur", înaintate în adresa SRL „BEAUTY INVESTMENT", fapt demonstrat prin Recepționarea scrisorii nr. 1S din 18.02.2025 de către destinatarul SRL „BEAUTY INVESTMENT" ce se confirmă prin avizul de recepție nr. DS2011004623AS din 20.02.2025-. Totodată, luând în vedere că contractul de locațiune nr. 07/2024 din 20.08.2024 prevede în p.8.3 și posibilitatea de expediere a notificărilor/somațiilor prin intermediul poștei

electronice, SRL ”MoldTrans- Tur” a expediat somația nr. 8S din 18.02.2025 și 14S din 11.04.2025 și pe adresa electronică a SRL „BEAUTY INVESTMENT” indicată în contract - ***** - însă, nici la aceste scrisori electronice, recepționate de destinatar, nu a primit nici un răspuns.

De asemenea, în scopul respectării procedurii extrajudiciare prevăzute de contractul de fidejusiune nr. 1 din 19.12.2024 pentru soluționarea litigiilor, prin scrisorile nr. 9S din 19.03.2025 și nr. 15S din 11.04.2025, SRL ”MoldTrans- Tur” a înaintat în adresa Fidejusorului Negru Cristina somații, cu solicitarea achitării datoriilor scadente, sumei de garanție și penalității contractuale ale SRL „BEAUTY INVESTMENT” pe contractul de Locațiune nr. 07/2024 din 20.08.2024, care s-au întors în adresa SRL „MoldTrans-Tur” cu mențiunea nereclamat. Potrivit pct. 8.3 al contractului de Locațiune nr. 07/2024 din 20.08.2024 „...o notificare expediată prin intermediul poștei obișnuite fizice se consideră recepționată dacă există dovada expedierii, chiar dacă serviciul poștal a întors scrisoarea cu aviz Părții expeditor cu mențiunea că scrisoarea respectivă nu a fost posibil de înmânat destinatarului la adresa respectivă.... ”, drept urmare se consideră recepționate de către Fidejusorul Negru Cristina somațiile nr. 9S din 19.03.2025 și nr. 15S din 11.04.2025. Însă, la somațiile menționate nu a primit nici un răspuns, iar Fidejusorul Negru Cristina așa și nu a achitat datoria sa față de SRL „MoldTrans-Tur” nici până în prezent, nici integral, nici parțial. Ba mai mult ca atât, Fidejusorul Negru Cristina manifestă un comportament de rea credință exprimat pin faptul că intenționat nu recepționează scrisorile nr. 9S din 19.03.2025 și nr. 15S din 11.04.2025, deși anterior recepționa scrisorile SRL „MoldTrans-Tur”, înaintate în adresa Fidejusorul Negru Cristina, fapt demonstrat prin recepționarea scrisorii nr. 2S din 18.02.2025 de către - destinatarul Fidejusorul Negru Cristina se confirmă prin avizul de recepție nr. DS2011004624AS din 20.02.2025. Însă, la somațiile menționate nu a primit nici un răspuns, iar Fidejusorul Negru Cristina așa și nu a achitat datoria SRL „BEAUTY INVESTMENT” față de SRL „MoldTrans-Tur” nici până în prezent, nici parțial, nici integral. Totodată, luând în vedere că contractul de fidejusiune nr. 1 din 19.12.2024 prevede în pct. 6.1 și posibilitatea de expediere a notificărilor/somațiilor prin intermediul poștei electronice, SRL ”MoldTrans-Tur” a expediat somațiile nr. 9S din 19.03.2025, și nr. 15S din 11.04.2025 și pe adresa electronică a D-nei Negru Cristina indicată în contractul respectiv - ***** însă, nici la aceste scrisori electronice, recepționate de destinatar, nu a primit nici un răspuns.

În drept, pretenția reclamantului către SRL „BEAUTY INVESTMENT” de achitare a datoriei bănești în sumă de 514.058,73 Lei moldovenești se bazează pe prevederile pct. 2.2, 2.3, 2.5, 2.6, 3.1, 7.3 al contractului de locațiune nr. 07/2024 din 20.08.2024 și reprezintă chiria, refacturarea serviciilor comunale consumate de

SRL „BEAUTY INVESTMENT”, suma de garanție, penalitatea contractuală, pe care SRL „BEAUTY INVESTMENT”, în calitate de Locatar, era obligată să le achite în folosul SRL ”MoldTrans-Tur” (în calitatea acestuia de Locator), dar nu a achitat, cu toate că contractul respectiv prevede aceste obligațiuni. Totodată, art. 4251 și art. 1262 al.(l),(2) din Cod Civil al Republicii Moldova prevede că Locatarul este obligat să achite în folosul Locatorului chiria convenită prin contract, precum și alte plăți (servicii comunale, suma de garanție) convenite prin contract. Suma datoriei bănești solicitate prin cererea dată reiese din contractul de locațiune nr. 07/2024 din 20.08.2024 și este reflectată în facturile fiscale nr. ***** din 20.12.2024, nr. *****din 21.01.2025 și nr. ***** din 05.02.2025, nr. EAV00069657£din 04.03.2025, nr. ***** din 11.03.2025, nr. ***** din 03.04.2025 care au fost acceptate de SRL „BEAUTY INVESTMENT”, dar neachitate, iar potrivit pct. 3.1 al contractului de locațiune nr. 07/2024 din 20.08.2024, SRL „BEAUTY INVESTMENT” trebuia să achite a treia rată din suma de garanție în suma de 70.000 MDL până la data de 28.02.2025, fapt care nu sa întâmplat.

Faptul, că datoria susmenționată este scadentă la ziua depunerii cererii date, legal se bazează pe prevederile p.2.3, 2.6, 3.1 al contractului de locațiune nr. 07/2024 din 20.08.2024 și pe prevederile art. 1262 alin. (1) Cod Civil al RM.

Deoarece p. 2.3 al contractului prevede achitarea lunară, SRL „BEAUTY INVESTMENT” era obligată să achite chiria din factura fiscală nr. ***** din 20.12.2024 cel târziu până la data de 31.12.2024 (inclusiv), chiria din factura fiscală nr. *****din 21.01.2025 cel târziu până la data de 31.01.2025 (inclusiv), chiria din factura fiscală ***** din 05.02.2025 cel târziu până la data de 28.02.2025 (inclusiv), iar chiria din factura fiscală nr. ***** din 04.03.2025 (emisă pentru luna martie 2025) - cel târziu până la data de 31.03.2025, factura fiscală nr. ***** din 11.03.2025 (emisă pentru servicii comunale) - cel târziu până la data de 19.03.2025, factura fiscală nr. ***** din 03.04.2025 (emisă pentru servicii comunale) - cel târziu până la data de 11.04.2025, ceea ce nu a avut loc nici în termenii respectivi, și nici până în prezent.

Pretenția reclamantului către persoana fizică Negru Cristina de achitare a datoriei bănești în sumă de 514.058,73 lei moldovenești se bazează pe calitatea D-nei Negru Cristina de Fidejusor în contractul de fidejusiune nr. 1 din 19.12.2024, prin care D-na Negru Cristina a garantat personal și prin propriile bunuri existente și viitoare executarea de către SRL „BEAUTY INVESTMENT” a tuturor obligațiilor acesteia față de SRL ”MoldTrans-Tur” izvorâte din Contractului de locațiune nr. 07/2024 din 20.08.2024. Pct. 4.1 din contractul de fidejusiune nr. 1 din 19.12.2024 prevede că: „În cazul neîndeplinirii în termen de către Debitor (SRL „BEAUTY INVESTMENT”) a obligațiilor sale față de Creditor (SRL ”MoldTrans-Tur”) conform Contractului de locațiune nr. 07/2024 din 20.08.2024,

Creditorul are dreptul de a cere executarea obligațiilor de la Debitor și/sau Fidejusor (Negru Cristina) sau să efectueze, în modul prevăzut de legislație și de prezentul Contact, încasarea forțată a datoriei de la Fidejusor și/sau Debitor.”.

Comunică că, art. 1640 din CC al RM prevede obligația solidară a fidejusorului: „Cu excepția cazului în care s-a stipulat altfel, obligația debitorului și a fidejusorului este solidară și, în consecință, creditorul poate pretinde executarea solidară de la debitor sau, în limitele garanției, de la fidejusor."

Din conținutul art. 799 Cod civil constată faptul că creditorului are dreptul de a cere executarea obligației de la oricare dintre debitorii solidari.

Mai mult ca atât, art. 796 CC al RM prevede „Dacă doi sau mai mulți debitori datorează o prestație în așa fel încât fiecare este dator să efectueze întreaga prestație, iar creditorul poate pretinde fiecăruia din debitori executarea, atunci debitorii sunt legați solidar.”.

Solicită reclamantul în cererea de chemare în judecată: încasarea, în mod solidar, din contul S.R.L. „Beauty Investment” și a persoanei fizice Negru Cristina a datoriei bănești în sumă de 457.116,15 lei, a penalității contractuale în sumă de 56.942,58 lei și a cheltuielilor de judecată în sumă de 16.171,73 lei, care se compun din taxa de stat în mărime 15.971,73 lei și din taxa de timbru în mărime de 200 lei.

În ședința de judecată reprezentantul reclamantului S.R.L. „Moldtrans-Tur” a susținut integral cererea de chemare în judecată.

Reprezentantul pârâtului S.R.L. „Beauty Investment” cât și Negru Cristina, în ședința de judecată nu au fost prezenți, deși au fost înștiințați legal despre data și locul desfășurării ședinței.

Audiind explicațiile părților, studiind materialele cauzei în raport cu argumentele părţilor litigante, instanța de judecată consideră că, acțiunea reclamantului S.R.L. „Moldtrans-Tur” este întemeiată și urmează să fie admisă, reieșind din următoarele considerente.

În conformitate cu prevederile art. 240 alin. (1) şi (3) din Codul de procedură civilă, *la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii şi admisibilitatea.*

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 şi obiecțiilor sale, dacă legea nu dispune altfel*. 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.*

Conform prevederilor art. 121 din Codul de procedură civilă, *instanța judecătorească reține spre examinare şi 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 şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.*

Reieșind din materialele cauzei, la data de 20.08.2024 între S.R.L. „Moldtrans-Tur" în calitate de locator și S.R.L. „Beauty Investment" în calitate de locatar a fost încheiat contractul de locațiune nr. 07/2024 (f.d.18-27).

Potrivit pct. 1.1 al contractului menționat *supra*, *obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea de către Locator în locaţiune (posesiune şi folosinţă temporară) către Locatar, contra plată, a încăperii izolate nelocative (în continuare denumită „Bunul imobil") situate pe adresa m. *****, bd. *****, nr. cadastral *****, având suprafaţa conform Registrului bunurilor imobile de ***** m.p., suprafaţa de facto aproximativ ***** m.p.*

Potrivit pct. 1.6 din Contractul de locațiune menționat, *contractul dat este încheiat pe un termen de 3 (trei) ani din momentul semnării lui (adică pînă la data de 19.08.2027).*

În corespundere cu pct. 2.2 din Contractul de locațiune nr. 07/2024 din 20.08.2024, *prin derogare de la prevederile punctului 2.1 al contractului dat, chiria pentru perioada de la 20.08.2024 şi până la 30.09.2024 va constitui 1500 (una mie cinci sute) euro inclusiv TVA. Prin derogare de la prevederile punctului 2.1 al contractului dat, chiria lunară pentru lunile octombrie, noiembrie, decembrie anului 2024 şi ianuarie, februarie, martie, aprilie anului 2025 va constitui 4500 (patru mii cinci sute) euro inclusiv TVA pe lună.*

La fel, potrivit pct. 2.3 din Contractul de locațiune nr. 07/2024 din 20.08.2024, *Chiria se achită lunar şi în avans, pînă la data de 15 a lunii, pentru care se achită. conform facturii de plată (e-factura), întocmite de Locator pînă pe data de 05 a lunii respective şi transmise Locatarului prin sistemul electronic e-factura. Chiria lunară, indicată în contractul dat în valuta euro, se achită în lei moldoveneşti, la rata de schimb oficială a Băncii Naţionale a Moldovei a valutei euro la ziua întocmirii facturii de plată (e-factura) de către Locator.*

Totodată, potrivit pct. 2.5 al aceluiași contract, chiria pentru folosirea Bunului imobil, indicată în contractul dat, nu include plata pentru consumul de către Locatar, în cadrul exploatării Bunului imobil, a următoarelor bunuri/servicii:

- energia electrică;
- apa/canalizare;
- gazele naturale;

- deservirea blocului locativ (în care se află Bunul imobil);

- pierderile de energie termică, calculate de S.A. „Termoelectrica” pentru Bunul imobil. Locatarul achită, prin intermediul Locatorului, pierderile de energie termică, calculate de S.A. „Termoelectrica” pentru Bunul imobil, conform facturilor de plată emise de S.A. „Termoelectrica”;

- servicii de internet/telefonie;

- servicii de pază/alarmă/buton de alarmă;

- servicii de evacuare a gunoiului

La fel potrivit pct. 3.1 din Contractul de locațiune nr. 07/2024 din 20.08.2024, *suma de garanție este suma de bani, pe care Locatarul trebuie să transfere Locatorului după semnarea contractului dat și care va garanta executarea de către Locatar a prevederilor prezentului contract. Suma de garanție este de 170.000 (una sută șaptezeci mii) lei moldovenești și se va păstra la Locator până la încetarea contractului dat. Locatarul va transfera pe contul bancar al Locatorului suma de garanție în trei rate, după cum urmează:*

- prima rată în sumă de 50.000 (cincizeci mii) lei pînă la data de 23.08.2024 inclusiv;

- a doua rată în sumă de 50.000 (cincizeci mii) lei pînă la data de 30.08.2024 inclusiv;

- a treia rată în sumă de 70.000 (șaptezeci mii) lei pînă la data de 28.02.2025 inclusiv.

La data de 01.09.2024 de către S.R.L. „Moldtrans-Tur” și S.R.L. „Beauty Investment” a fost semnat actul de predare-primire (f.d.29).

La data de 19 decembrie 2024, între S.R.L. „Moldtrans-Tur” în calitate de creditor, S.R.L. „Beauty Investment” în calitate de debitor și Negru Cristina în calitate de fidejusor, a fost încheiat contractul de fidejusiune nr. 1 (f.d. 37-41).

Potrivit pct. 1.1. al contractului de fidejusiune nr. 1 din 19.12.2024, în conformitate cu condițiile și termenii prezentului Contract, *fidejusorul garantează, cu întreg patrimoniul lui prezent și viitor, executarea în mod solidar cu Debitorul (SRL "BEAUTY INVESTMENT") a obligațiilor curente și viitoare, asumate de către Debitor față de Creditor în baza Contractului de locațiune nr. 07/2024 din 20.08.2024 a încăperii nr. cadastral *****, încheiat între Creditor și Debitor.*

În continuare instanța relevă că la data de 20 decembrie 2024, locatorul S.R.L. „Moldtrans-Tur” a eliberat locatarului S.R.L. „Beauty Investment” spre achitare factura fiscală seria/nr. *****, în suma totală de 89 201,34 lei (f.d. 31).

La data de 21 ianuarie 2025, locatorul S.R.L. „Moldtrans-Tur” a eliberat locatarului S.R.L. „Beauty Investment” spre achitare factura fiscală seria/nr. *****, în suma totală de 96 340,78 lei (f.d. 32).

La data de 05 februarie 2025, locatorul S.R.L. „Moldtrans-Tur” a eliberat locatarului S.R.L. „Beauty Investment” spre achitare factura fiscală seria/nr. *****, în suma totală de 95 390,91 lei (f.d. 33).

La data de 04 martie 2025, locatorul S.R.L. „Moldtrans-Tur” a eliberat locatarului S.R.L. „Beauty Investment” spre achitare factura fiscală seria/nr. *****, în suma totală de 92 640,33 lei (f.d. 34).

La data de 11 martie 2025, locatorul S.R.L. „Moldtrans-Tur” a eliberat locatarului S.R.L. „Beauty Investment” spre achitare factura fiscală seria/nr. *****, în suma totală de 7 301,44 lei (f.d. 35).

La data de 03 aprilie 2025, locatorul S.R.L. „Moldtrans-Tur” a eliberat locatarului S.R.L. „Beauty Investment” spre achitare factura fiscală seria/nr. *****, în suma totală de 6 241,35 lei (f.d. 36).

În continuare instanța de judecată atestă că la data de 18.02.2025, 19.03.2025, 11.04.2025, în adresa lui Negru Cristina cât și S.R.L. „Beauty Investment” prin intermediul poștei terestre cât și poștei electronice au fost expediate cereri prealabile privind achitarea datoriilor (f.d.43-66).

Inițial instanța de judecată va reține că potrivit art.774 alin.(1) Cod civil, *în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face.*

Potrivit art. 776 Cod civil*, obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.*

Potrivit art. 796 cod civil, *dacă doi sau mai mulţi debitori datorează o prestaţie în aşa fel încît fiecare este dator să efectueze întreaga prestaţie, iar creditorul poate pretinde fiecăruia din debitori executarea, atunci debitorii sînt legaţi solidar.*

În corespundere cu art. 799 Cod civil, *creditorul poate pretinde executarea obligaţiei, la latitudinea sa, de la oricare din debitori, în parte sau în întregime. Pînă la executarea întregii prestaţii, rămîn obligaţi toţi debitorii.*

Conform art. 858 alin. (1),(2) Cod Civil, *temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii.*

(2) Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabili.

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

Potrivit art. 1252 Cod civil*, contractul de locațiune a unui bun imobil trebuie să fie întocmit în scris.*

Potrivit art. 1262 alin.(1)-(2) Cod 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.*

(2) 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.

În corespundere cu art. 1264 alin.(1) Cod civil, *locatarul este obligat: a) să folosească bunul potrivit destinației și în conformitate cu clauzele contractului; b) să păstreze și să asigure integritatea bunului; c) să acopere cheltuielile curente de folosire și întreținere în stare normală a bunului; d) să efectueze reparația curentă a bunului.*

În continuare potrivit art. 1628 alin. (2) Cod civil, *fidejusiunea este obligația garantului (fidejusorul) asumată în folosul unui creditor cu scopul de a garanta obligația pe care debitorul o datorează creditorului (obligația garantată) și care apare și devine scadentă doar dacă apare și devine scadentă obligația garantată.*

Potrivit art. 1640 Cod civil, *cu excepția cazului în care s-a stipulat altfel, obligația debitorului și a fidejusorului este solidară și, în consecință, creditorul poate pretinde executarea solidară de la debitor sau, în limitele garanției, de la fidejusor.*

Astfel, instanța de judecată din analiza înscrisurilor anexate la materialele dosarului, în coroborare cu normele citate *supra*, constată cu certitudine că, reclamantul S.R.L. „Moldtrans-Tur" în calitate de locator și-a executat integral obligațiile rezultate din contractul locațiune nr. 07/2024 din 20.08.2024, fapt ce se confirmă inclusiv prin actul de predare-primire semnat de ambele părți (f.d.29-30). Totodată, urmează a fi reținut că, de către locatarul S.R.L. „Beauty Investment" nu a fost stipulat în actul de predare-primire, careva vicii și abateri constatate la momentul semnării.

Executarea în întregime a obligațiilor contractuale de către locator se confirmă inclusiv prin semnarea de către locatar a facturilor fiscale.

Astfel, în lipsa unor probe contrare, se constată cu certitudine că, pârâților le revine obligația pozitivă de a plăti chiria și alte plăți suplimentare conform contractului.

Prin urmare, ținând cont de faptul că pârâtul S.R.L. „Beauty Investment" în calitate de locatar, nu și-a onorat pe deplin obligațiile care rezultă din contractul locațiune nr. 07/2024 din 20.08.2024 cât și Negru Cristina în calitate de fidejusor nu și-a onorat pe deplin obligațiile care rezultă din contractul de fidejusiune nr. 1 din 19 decembrie 2024, instanța de judecată apreciază ca fiind întemeiată cerința reclamantului, privind încasarea în mod solidar din contul acestora a datoriei în sumă de 457 116,15 lei.

În continuare în partea ce ține de cerința reclamantului privind încasarea penalității se va reține următoarele.

Potrivit art. 934 alin.(1) Cod civil, *creditorul are dreptul la despăgubiri pentru întregul prejudiciu cauzat prin neexecutarea obligației, cu excepția cazului în care debitorul demonstrează că neexecutarea este justificată.*

În corespundere cu art. 942 alin.(4) Cod civil, *în cazul în care s-a stipulat o clauză penală, creditorul poate să ceară, la alegere, fie dobînda de întîrziere calculată conform dispozițiilor prezentului articol, fie penalitatea pentru întîrziere. De asemenea, creditorul poate cere despăgubiri pentru prejudiciul cauzat în partea neacoperită de dobînda de întîrziere.*

Conform art. 947 alin.(1)- (3) 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).*

(2) Prin clauză penală se poate garanta numai o creanţă valabilă.

(3) Penalitatea poate fi stipulată în mărime fixă sau sub forma unei cote din valoarea obligaţiei garantate prin clauza penală sau a părţii neexecutate, inclusiv sub forma unei dobînzi de întîrziere.

Iar potrivit art. 948 Cod civil, *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 sancțiunea nulității absolute.*

La caz, instanța de judecată reține că potrivit pct. 7.3 din contractul locațiune nr. 07/2024 din 20.08.2024, *în cazul neachitării sau achitării incomplete de către o Parte în folosul altei Părți a oricăror plăți prevăzute de contractul dat, Partea debitoare aflată în întârziere de plată va achita Părții, care urma să primească plata respectivă (creditoare), penalitate în mărime de 0,2% din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere* (f.d.25).

Având în vedere cele menționate *supra*, instanța conchide că S.R.L. „Moldtrans-Tur" este îndreptățit la încasarea penalității contractuale, motiv pentru care urmează a fi admisă cerința privind încasarea în mod solidar din contul S.R.L. „Beauty Investment" și Negru Cristina în folosul S.R.L. „Moldtrans-Tur" a penalității în sumă de 56 942,58 lei.

În continuare referitor la cerința reclamantului privind încasarea cheltuielilor de judecată se va reține următoarele.

Potrivit art. 82 Cod de procedură civilă, *cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru și cheltuielile de judecare a cauzei.*

Potrivit art. 94 alin. (1) din Cod de procedură civilă, *instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părţii care a avut cîştig 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 pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Prin urmare, instanța de judecată consideră necesar de a încasa în mod solidar din contul S.R.L. „Beauty Investment" și Negru Cristina în folosul S.R.L. „Moldtrans-Tur", taxa de stat în sumă de 15 971,73 lei și taxa de timbru în sumă de 200 lei, achitate de către ultimul, concomitent cu depunerea cererii de chemare în judecată.

Reieșind din cele menționate *supra*, cererea de chemare în judecată înaintată de S.R.L. „Moldtrans-Tur" către Negru Cristina și S.R.L. „Beauty Investment" privind încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată, urmează a fi admisă.

În conformitate cu art. 94, 238-241, Cod de procedură civilă, instanța de judecată,

hotărăște:

Cererea de chemare în judecată înaintată de S.R.L. „Moldtrans-Tur" către Negru Cristina și S.R.L. „Beauty Investment" privind încasarea datoriei și a cheltuielilor de judecată, se admite.

Se încasează în mod solidar din contul S.R.L. „Beauty Investment" (IDNO: 1024605005935, cu sediul în mun. *****, str. Testemiţanu Nicolae, 17/6) și Negru Cristina (a.n. *****, IDNP: *****) în beneficiul S.R.L. „Moldtrans-Tur" (IDNO: 1002600001235 cu sediul în mun. Chișinău, str. Grenoble, 128, ap.(of.) 234), datoria contractuală în sumă de 457 116,15 (patru sute cincizeci și șapte mii un sută șaisprezece lei, 15) lei, penalitatea contractuală în sumă de 56 942,58 (cincizeci și șase mii nouă sute patruzeci și doi lei, 58) lei, taxa de stat în sumă de 15 971,73 (cincisprezece mii nouă sute șaptezeci și unu lei, 73) lei și taxa de timbru în sumă de 200 (două sute) lei.

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

Președintele ședinței,
Judecător Guzun Corneliu

Copia corespunde originalului