dosarul nr. 2c-2099/2025
2-25155856-12-2c-06112025-1

Hotărâre
În numele Legii

30 aprilie 2026 mun. Chişinău
Judecătoria Chișinău, sediul Centru
în componenţa:
judecătorului Speranța Clima

examinând în procedura scrisă a cererilor cu valoare redusă, în baza materialelor anexate la dosar, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de ÎS „Calea Ferată din Moldova” împotriva SRL „Zernoff” privind încasarea datoriei, penalității și a cheltuielilor de judecată

c o n s t a t ă:

La data de 05 noiembrie 2025 ÎS „Calea Ferată din Moldova” a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Zernoff” privind încasarea datoriei, penalității și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, la data de 23 februarie 2018 între ÎS „Calea Ferată din Moldova”, în calitate de locator, și SRL „Zernoff”, în calitate de locatar, a fost încheiat contractul de locațiune nr. 171/VII/2018, având ca obiect transmiterea în posesie și folosință temporară, fără drept de privatizare, a unei rampe de încărcare–descărcare cu suprafața de 2000,0 m.p., amplasate în mun. Chișinău, șos. Muncești ***** (staţia Revaca), cu nr. cadastral *****, nr. inventar 024070).

Potrivit pct. 3.2 din contract, chiria urma a fi achitată lunar, în mod anticipat, până la data de 20 a lunii premergătoare, bunul fiind transmis locatarului în baza actului de predare-primire din 23 februarie 2018 pentru a fi utilizată ca spațiu pentru depozitarea mărfurilor.

Pârâtul a utilizat și continuă să utilizeze bunul conform destinației stabilite prin contract în scopurile sale, însă nu și-a executat obligațiile de plată, acumulând restanțe la achitarea chiriei, deși reclamantul cu regularitate expedia facturile de plată.

Conform informațiilor furnizate de serviciul financiar al reclamantului și Actului de verificare a decontărilor reciproce, SRL „Zernoff” înregistrează o datorie față de ÎS „Calea Ferată din Moldova” în sumă de 131 040 lei, confirmată prin facturile fiscale nr: AAQ2187127; nr. AAQ2187144; nr. AAQ2187160; nr. AAQ2187176; nr. AAQ2187191; nr. AAQ2187331; nr. AAQ2187348.

În drept, reclamantul a invocat prevederile art. art. 858, 861, 901, 912, art.1251 din Codul civil al RM și a menționat că obligațiile contractuale asumate de SRL „Zernoff” urmau a fi executate cu bună-credință în termenul și în condițiile prevăzute de contract.

Pentru a recupera datoria formată în baza contractului de locațiune nr. 171/VII/2018, reclamantul întru soluționarea amiabilă a litigiului a expediat în adresa

SRL „Zernoff” somația cu nr. H-4/1631 din 15 septembrie 2025, prin care a solicitat achitarea benevolă a datoriei, care însă a rămas fără examinare.

Totodată, potrivit pct. 3.4 din contract, pentru neachitarea în termen a sumelor datorate, urmează să fie aplicată penalitatea în mărime de 0,2% din suma neachitată pentru fiecare zi de întârziere, iar realizând calculul penalității s-a constatat că această penalitate se estimează în cuantum de 40 472,64 lei.

Cere astfel reclamantul încasarea de la pârâtul SRL „Zernoff” a datoriei formate ca rezultat al neachitării chiriei în mărime de 131 040 lei și 40 472,64 lei cu titlu de penalitate, precum și încasarea cheltuielilor de judecată.

La data de 23 ianuarie 2026 ÎS „Calea Ferată din Moldova” a depus o cerere de concretizare a pretențiilor, cu micșorarea cuantumului sumelor pretinse, prin care a indicat că după punerea pe rol a acțiunii date și după aplicarea măsurilor de asigurare a acțiunii, pârâtul în temeiul ordinului de plată nr. 387 din 12 noiembrie 2025 a efectuat o plată în sumă totală de 121 680 lei, aferentă perioadei iulie 2024 – august 2025. Respectiv, în urma deducerilor, suma restantă pentru luna septembrie 2025 constituie 9 360 lei din datoria de bază înaintată în acțiunea inițială conform facturii nr. AAQ 2187348 din 30 septembrie 2025. De asemenea, pentru perioada octombrie 2025 – decembrie 2025 pârâtul înregistrează o datorie în sumă de 28 080 lei, potrivit Actului de verificare a decontărilor reciproce din 19 ianuarie 2026 și facturii fiscale nr. AAQ 2187368 din 01 decembrie 2025, astfel încât datoria totală actualizată pentru perioada septembrie 2025 - decembrie 2025 constituie 37 440 lei.

Cu toate acestea, reclamantul își menține pretențiile din acțiunea inițială în partea încasării penalității în mărime de 40 472,64 lei, calculată conform pct. 3.4 din contract pentru perioada iulie 2024 – septembrie 2025. Totodată, a cerut compensarea cheltuielilor de judecată pentru taxa de stat în mărime de 2847,67 lei și 200 lei pentru taxa de timbru achitate de reclamant la înaintarea acțiunii.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 12 decembrie 2025, cererea de chemare în judecată a fost acceptată spre examinare în procedura scrisă a cererilor cu valoare redusă.

Totodată, prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 12 decembrie 2025, a fost admisă parțial cererea de asigurare a acțiunii, fiind aplicat sechestrul pe bunurile mobile și imobile, precum și pe mijloacele bănești de pe conturile bancare ale SRL „Zernoff” în limita valorii pretenției de încasare a datoriei pentru locațiune în mărime de 131040 lei, până la rămânerea definitivă a hotărârii, în rest cererea de asigurare a fost respinsă.

La data de 15 decembrie 2025 în adresa participanților la proces a fost expediată copia încheierii de primire spre examinare a cererii de chemare în judecată și încheierea de asigurare a acțiunii, iar pârâtului i-au fost remise și copia cererii de chemare în judecată împreună cu înscrisurile anexate.

Din materialele cauzei rezultă că actele procedurale au fost expediate la sediul pârâtului și recepționate la 23 decembrie 2025 contrasemnătură, în temeiul avizului de recepție DS80252969163AS (f.d.52,53).

La data de 31 decembrie 2025 reprezentantul pârâtului SRL „Zernoff” a depus în adresa instanței o cerere de anulare a măsurii de asigurare, la care a anexat și un ordin de plată cu nr. 387 din 12 noiembrie 2025 în sumă de 121 680 lei. În motivarea cererii a indicat că suma totală a datoriei a fost achitată benevol de pârât încă la data de 12 noiembrie 2025. Cu toate acestea reclamantul a trecut sub tăcere acest aspect, deși cunoștea despre stingerea datoriei. În aceste circumstanțe, măsura de asigurare a acțiunii urmează a fi anulată (f.d. 55-59).

Drept urmare, la data de 23 ianuarie 2026 ÎS „Calea Ferată din Moldova” a depus cererea de concretizare a pretențiilor, cu micșorarea cuantumului sumelor pretinse și încasarea, în final, de la SRL „Zernoff” a datoriei de bază în mărime de 37 440 lei, a penalității de 40 472,64 lei, precum și cheltuielile de judecată pentru taxa de stat și taxa de timbru achitate la înaintarea acțiunii.

În conformitate cu art. 276^3 alin. (1) și alin. (3) Cod de procedură civilă, procedura cu privire la cererile cu valoare redusă este scrisă. În termen de 30 de zile de la comunicarea cererii de chemare în judecată și a înscrisurilor anexate, inclusiv în cazul comunicării prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor, pârâtul prezintă instanței judecătorești și reclamantului o referință, precum și copiile înscrisurilor necesare.

Potrivit art. 276^4 alin. (2) Cod de procedură civilă, dacă, după comunicarea cererii de chemare în judecată și a înscrisurilor anexate, pârâtul nu depune referință, soluționarea cererii se face în baza materialelor anexate la dosar.

În aceste condiții, ținând cont de prevederile legale citate, instanța soluționează cauza în baza înscrisurilor administrate la dosar.

Examinând cererea de chemare în judecată, cererea de concretizare a acțiunii și înscrisurile prezentate, în raport cu prevederile legale aplicabile, instanța consideră că acțiunea urmează a fi admisă din următoarele considerente.

Conform art. 10 alin. (1) Cod civil, persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, contractul, ordinea publică și bunele moravuri.

Conform 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.

Art. 775 alin. (1) Cod civil instituie că, obligațiile se execută în modul corespunzător, cu bună-credință, în termenul și condițiile stabilite de lege sau contract.

Totodată, art. 776 Cod civil prevede că, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

Se reține că, în temeiul contractului de locațiune nr. 171/VII/2018 din 23 februarie 2018 reclamantul ÎS „Calea Ferată din Moldova”, în calitate de locator, a transmis pârâtului SRL „Zernoff”, în calitate de locatar, dreptul de posesie și folosință temporară asupra rampei de încărcare–descărcare cu suprafața de 2000,0 m.p., pentru depozitarea mărfurilor amplasată în mun. Chișinău, șos. Muncești ***** (stația Revaca).

Din conținutul contractului rezultă că părțile au stabilit drepturile și obligațiile reciproce, inclusiv obligația locatarului de a achita chiria pentru utilizarea bunului transmis.

Conform pct. 3.2 din contractul de locațiune, chiria urma a fi achitată lunar, anticipat, până la data de 20 a lunii premergătoare.

Prin urmare, odată cu acceptarea și utilizarea bunului transmis în locațiune, pârâtul și-a asumat obligația corelativă de achitare a chiriei stabilite prin contract.

Instanța constată că obligația reclamantului, în calitate de locator, a fost executată, prin transmiterea efectivă a bunului în posesia și folosința locatarului, fapt confirmat prin Actul de predare-primire din 01 martie 2018 (f.d. 13 verso).

La data de 31 iulie 2024, 31 august 2024, 30 septembrie 2024, 31 octombrie 2024, 30 noiembrie 2024, 01 august 2025, 30 septembrie 2025, ÎS „Calea Ferată din Moldova" a expediat în adresa locatarului facturile de plată pentru chiria rampei (f.d.19 - 25), iar potrivit Actului de verificare a decontărilor între întreprinderi, soldul datoriei la situația din 10 octombrie 2025 constituie suma de 131 040 lei (f.d. 17).

La data de 15 septembrie 2025 ÎS „Calea Ferată din Moldova" a expediat locatarului somația de achitare, în termen de 7 zile, a datoriei în mărime de 121 680 lei și a penalităților conform pct.. 3.4 din contract (f.d. 16), care a fost recepționată de SRL „Zernoff" la data de 22 septembrie 2025 contrasemnătură (f.d. 15).

Cu prezenta acțiune, ÎS „Calea Ferată din Moldova" s-a adresat la data de 05 noiembrie 2025 (f.d. 3).

Conform art. 1251 Cod civil, prin contractul de locațiune o parte (locatorul) se obligă să dea celeilalte părți (locatarului) un bun determinat individual în folosință temporară, iar locatarul se obligă să achite chiria. Or, obligația principală a locatarului constă în plata chiriei pentru folosința bunului transmis.

În conformitate cu art. 1262 alin. (1) Cod civil, locatarul este obligat să plătească chiria în modul, termenul și cuantumul stabilit în contract.

Aplicând aceste prevederi legale la circumstanțele cauzei, instanța constată că SRL „Zernoff" deși a beneficiat de folosința bunului transmis în locațiune, nu și-a executat obligația de plată a chiriei în termenul stabilit expres în pct. 3.2 al contractului de locațiune și anume – chiria se achită lunar în formă de plată anticipată în rate egale până la data de 20 a lunii premergătoare perioadei de calcul.

Se reține că, inițial, prin cererea de chemare în judecată, reclamantul a solicitat încasarea datoriei în sumă de 131 040 lei, aferentă perioadei reflectate în facturile fiscale anexate la dosar.

Ulterior, după sesizarea instanței cu prezenta acțiune, deci după data de 05 noiembrie 2025, pârâtul a efectuat o plată în cuantum de 121 680 lei, conform ordinului de plată nr. 387 din 12 noiembrie 2025, fapt ce a determinat diminuarea cuantumului pretențiilor invocate de reclamant (f.d. 58)

Prin cererea de concretizare depusă la data de 23 ianuarie 2026, reclamantul a indicat că după efectuarea plății menționate, a rămas neachitată suma de 37 440 lei, calculată pentru perioada septembrie 2025 – decembrie 2025.

Din materialele cauzei rezultă că suma respectivă este constituită din: suma de 9 360 lei, reprezentând chiria restantă pentru luna septembrie 2025, conform facturii fiscale nr. AAQ2187348 din 30 septembrie 2025; suma de 28 080 lei, reprezentând chiria aferentă perioadei octombrie 2025 – decembrie 2025, conform Actului de verificare a decontărilor reciproce din 19 ianuarie 2026 și facturii fiscale nr. AAQ2187368 din 01 decembrie 2025.

Instanța apreciază că înscrisurile prezentate de reclamantă constituie probe pertinente și admisibile pentru confirmarea existenței datoriei, de până la pronunțarea hotărârii.

SRL „Zernoff" nu a contestat existența contractului de locațiune, utilizarea bunului transmis, cuantumul chiriei stabilite sau calculul datoriei actualizate. Mai mult ca atât, efectuarea plății parțiale în cuantum de 121 680 lei de către pârât, demonstrează implicit recunoașterea existenței raportului obligațional și a obligației de plată față de reclamant.

În lipsa unor probe contrare, instanța ajunge la concluzia că pretenția ÎS „Calea Ferată din Moldova" privind încasarea datoriei aferente serviciilor de locațiune în cuantum de 37 440 lei este întemeiată și urmează a fi admisă.

Faptul că SRL „Zernoff" a transferat în contul reclamantului suma chiriei de 121 680 lei la data de 12 noiembrie 2025, nu constituie temei de respingere a pretențiilor reclamantului, în cazul în care societatea pârâtă a încălcat prevederile pct. 3.2 al contractului în partea ce ține de achitarea lunară anticipată a plății pentru chiria bunului, nici somația prealabilă din 15 septembrie 2025 de achitare în termen de 7 zile a datoriei nu a fost executată, iar suma restantă a fost achitată de pârât deja după depunerea prezentei acțiuni din 05 noiembrie 2025.

Prin prisma art. 60 Cod de procedură civilă, reclamantul este în drept de a mări cuantumul pretențiilor din acțiune. Astfel, din moment ce chiria restantă pentru luna septembrie 2025 (după efectuarea plății de către pârât) s-a diminuat până la suma de 9 360 lei, totodată s-a format o datorie suplimentară la plata chiriei de 28 080 lei - aferentă perioadei octombrie 2025 – decembrie 2025 în baza facturii fiscale nr. AAQ2187368 din 01 decembrie 2025 și Actului de verificare a decontărilor reciproce din 19 ianuarie 2026, ÎS „Calea Ferată din Moldova" nu este lipsit de dreptul de a pretinde și la încasarea acestei datorii, în sumă totală de 37 440 lei.

Vis-a-vis de capătul de cerere privind încasarea penalității contractuale, instanța reține următoarele.

Conform art. 947 alin. (1) Cod civil, clauza penală este o prevedere contractuală prin care părțile evaluează anticipat prejudiciul, stabilind că debitorul, în cazul neexecutării obligației, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun.

Conform art. 947 alin. (3) Cod civil, penalitatea poate fi stabilită în mărime fixă sau sub forma unei cote din valoarea obligației garantate prin clauza penală sau a părții neexecutate.

Potrivit pct. 3.4 din contractul de locațiune, pentru neachitarea în termen a sumelor datorate, se aplică o penalitate în mărime de 0,2% din suma neachitată pentru fiecare zi de întârziere (f.d. 11 verso).

Din calculul prezentat de reclamant rezultă că penalitatea aferentă neachitării obligațiilor de plată pentru perioada iulie 2024 – septembrie 2025 constituie 40 472,64 lei.

Instanța constată că acest calcul este întemeiat în baza condițiilor contractuale și corespunde perioadei de întârziere indicate în cererea de chemare în judecată. Totodată, pârâtul nu a contestat nici existența clauzei penale, nici modalitatea de calcul a acesteia și nici nu a solicitat reducerea cuantumului penalității în condițiile legii.

În conformitate cu principiul disponibilității și având în vedere că penalitatea rezultă din voința exprimată de părți la încheierea contractului, iar cuantumul acesteia nu a fost contestat prin niciun mijloc de probă, instanța apreciază că pretenția reclamantului privind încasarea penalității în sumă de 40 472,64 lei este întemeiată și urmează a fi admisă, or încasarea penalității a fost prevăzută de părți anume pentru neexecutarea obligațiilor contractuale, deci, la caz – pentru neachitarea în termen de către locatar a plății pentru chiria rampei.

În conformitate cu art. 94 alin. (1) 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

Din materialele dosarului rezultă că, la depunerea acțiunii reclamantul a achitat taxa de timbru în sumă de 200 lei și parțial taxa de stat în sumă de 2847,67 lei (reclamantul fiind scutit parțial de la plata taxei de stat), fapt confirmat prin ordinul de plată nr. 62338352 din 23 octombrie 2025 și nr. 143205 din 10 decembrie 2025 (f.d. 2; 43).

Din moment ce pretențiile reclamantului au fost admise integral, prin prisma art. 94 CPC cheltuielile de judecată pentru taxa de stat și taxa de timbru urmează a fi compensate din contul pârâtului.

Totodată, ținând cont de faptul că reclamantul la înaintarea acțiunii a beneficiat de scutire parțială de la plata taxei de stat la depunerea acțiunii (f.d.37-39), diferența taxei de stat în cuantum de 2847,67 lei urmează a fi încasată de la pârât în beneficiul statului, în conformitate cu prevederile legislației procesual civile.

În partea ce ține de cererea pârâtului privind anularea măsurii de asigurare a acțiunii, instanța reține că prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 12 decembrie 2025, a fost aplicat sechestru asupra bunurilor mobile și imobile, precum și asupra mijloacelor bănești aflate pe conturile bancare ale SRL „Zernoff” în limita valorii pretenției de încasare a datoriei pentru locațiune în mărime de 131 040 lei, până la rămânerea definitivă a hotărârii. Din moment ce pârâtul după depunerea prezentei acțiuni în instanța de judecată a achitat în parte suma datorată în mărime de 121 680 lei, prin prisma art. 180 CPC cererea acestuia este întemeiată, însă din moment ce măsurile de asigurare trebuie să fie proporționale cu întinderea dreptului recunoscut prin hotărârea judecătorească și să nu depășească ceea ce este necesar pentru garantarea executării acesteia și deoarece prin prezenta hotărâre instanța stabilește existența unei datorii pentru serviciile de locațiune în cuantum de 37 440 lei, iar plata penalității și a cheltuielilor de judecată nu justifică menținerea integrală a măsurilor asigurătorii aplicate inițial, instanța

apreciază ca necesară anularea parțială a măsurii de asigurare și menținerea sechestrului numai în limita valorii datoriei pentru serviciile de locațiune, respectiv în cuantum de 37 440 lei, măsură suficientă și proporțională pentru garantarea executării hotărârii. Respectiv, se va dispune anularea parțială a măsurii de asigurare a acțiunii aplicată prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 12 decembrie 2025, cu menținerea sechestrului pe bunurile mobile și imobile, precum și pe mijloacele bănești de pe conturile bancare ale SRL „Zernoff" doar în limita valorii datoriei pentru serviciile de locațiune în sumă de 37 440 lei, în rest încheierea din 12 decembrie 2025 urmând a fi menținută.

În conformitate cu art. 276^2-276^4 Cod de procedură civilă, judecătorul

h o t ă r ă ş t e:

Se admite cererea de chemare în judecată (concretizată) depusă de ÎS „Calea Ferată din Moldova" împotriva SRL „Zernoff" cu privire la încasarea datoriei, penalității și a cheltuielilor de judecată.

Se încasează de la SRL „Zernoff" (c/f ***** în beneficiul ÎS „Calea Ferată din Moldova" (c/f 1002600001257) *datoria pentru serviciile de locațiune* a rampei de încărcare-descărcare din mun. Chișinău șos. Munceşti ***** (stația Revaca) cu suprafața totală de 2000 mp, ce rezultă din contractul de locațiune nr. 171/VII/2017 din 23 februarie 2018, în sumă de *37 440 lei* calculată pentru perioada septembrie 2025 - decembrie 2025 inclusiv, *penalitatea* în sumă de *40472,64 lei* calculată pentru perioada iulie 2024-septembrie 2025, precum și *cheltuielile de judecată* pentru *taxa de stat* achitată parțial de reclamant la înaintarea acțiunii în sumă de *2847,67 lei și 200 lei* pentru *taxa de timbru*, iar în total suma de 80 960,31 (optzeci mii nouă sute șaizeci,31) lei.

Se încasează de la SRL „Zernoff" (c/f ***** în beneficiul statului *taxa de stat* în sumă de 2847,67 (două mii opt sute patruzeci și șapte,67) lei, de mărimea căreia a fost scutit parțial reclamantul la punerea acțiunii pe rol.

Hotărârea judecătorească urmează a fi executată benevol de către pârât, în modul stabilit de lege, în termen de cel mult 15 zile după definitivarea hotărârii, iar după expirarea termenului dat, creditorul poate solicita executarea silită în condiţiile Codului de executare.

Se *anulează parțial măsura de asigurare a acțiunii* aplicată prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 12 decembrie 2025 (2c-2099/2025) și *se menține sechestrul* pe bunurile mobile și imobile, precum și pe mijloacele bănești de pe conturile bancare ale SRL „Zernoff" (c/f ***** doar în limita valorii datoriei pentru serviciile de locațiune în sumă de *37 440 (treizeci și șapte mii patru sute patruzeci) lei*, în rest încheierea se menține.

Hotărârea cu drept de atac în ordine de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău, sediul Centru.

Judecător Speranța Clima