Dosarul nr.2c-*****97/2024

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

01 iulie 2025

mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanța compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul - Nadejda Mazur
Grefier - Inga Cucuetu
Cu participarea
Avocatului: - Ion Țurcan
examinând în şedinţă publică pricina civilă la cererea

S.R.L. ”Arama R” către S.A. ”Tracom”, intervenienți accesorii Agenția proprietății Publice, Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării privind constatarea ineficienței declarației de rezoluțiune și acțiunea reconvențională privind încasarea sumei calculate ca taxă de rezident și taxa d e servicii în sumă de 498182,70 lei, penalităților de întîrziere, cheltuielilor d e judecată și declararea rezoluțiunii contractului nr. ***** din ***** de desfășurare a activității de antreprenoriat în cadrul Parcului Industrial ”TRACOM” din data pronunțării hotărîrii,

a c o n s t a t a t :

Argumentele participanților la proces:

Reclamanta S.R.L. ”Arama R” la 06.09.2024 a depus în Judecătoria Chișinău, sediul Centru o cerere de chemare în judecată către S.A. ”Tracom” prin care solicită constatarea ineficienții notificării de rezoluțiune a Contractului nr. ***** din 27 aprilie 2012.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că această declarație de rezoluțiune este ilegală, nejustificvată și emisă contrar prevederilor legale.

S.R.L. ”Arama R” a indicat că, în rezultatul desfășurării concursului pentru selectarea rezidenților și a proiectelor investiționale pentru Parcul Industrial „Tracom”, prin Procesul-verbal nr. 13 din 13 aprilie 2012 al ședinței Comisiei pentru selectarea rezidenților și a proiectelor investiționale, s-a decis determinarea ÎI „Service-Arama” în calitate de câștigător al concursului de selectare a rezidenților și a proiectelor investiționale ce vor fi realizate în cadrul Parcului Industrial „Tracom”.

Prin prisma prevederilor legale, urmare a câștigării concursului de selectare a rezidenților și a proiectelor investiționale, la 27 aprilie 2012, între Î.I. „Service-Arama” (în prezent S.R.L. ”Arama R”, succesor de drepturi și obligațiuni a ÎI ”Service-Arama”) și S.A. „Tracom” a fost încheiat contractul nr. ***** privind desfășurarea activității de antreprenoriat în cadrul Parcului Industrial „Tracom”.

Î.I. ”Service Arama” a fost reorganizată prin transformare în S.R.L. ”Arama R” în baza Deciziei privind înregistrarea persoanei juridice din 13 septembrie 20*****, genul

principal de activitate fiind producția și comercializarea mobilei . SRL „Arama R” este o companie cu 100 % capital privat.

Funcția de întreprindere administratoare a Parcului Industrial „Tracom” revine Societății pe Acțiuni „Tracom”, în temeiul Hotărârii Guvernului nr. 440 din 16 iunie 2011.

Ca urmare a câștigării concursului de selectare a rezidenților și a proiectelor investiționale, la data de 27 aprilie 2012, între Î.I. „Service-Arama” și S.A. „Tracom” a fost încheiat Contractul nr. ***** privind desfășurarea activității de antreprenoriat în cadrul Parcului Industrial „Tracom”.

Pentru realizarea proiectului investițional, prin Contractul nr. 05/3-2942/1 din 22 mai 2012, au fost stabilite condițiile de transmitere în locațiune a construcțiilor, transmitere în arendă a terenurilor și condițiile de prestare a serviciilor pe teritoriul Parcului Industrial.

Termenul de valabilitate al Contractelor nr. ***** din 27 aprilie 2012 și nr. 05/3-2942/1 din 22 mai 2012 a fost stabilit până la 16 iunie 2041, pentru întreaga perioadă de realizare a investițiilor de către rezident.

La data de 17 iulie 2024, prin răspunsul nr. ***** la scrisoarea S.R.L. „Arama R” nr. 44 din 21 iunie 2024, S.A. „Tracom” a notificat rezidentul cu privire la rezoluțiunea Contractului nr. ***** din 27 aprilie 2012 privind desfășurarea activității de antreprenoriat în cadrul Parcului Industrial „Tracom”, începând cu data de 17 octombrie 2024 .

Unul dintre motivele invocate în preaviz este că, S.R.L. „Arama R” nu s-a pronunțat asupra ofertei de tranzacție atașate la scrisoarea S.A. „Tracom” nr. 214 din 28 mai 2024, care prevedea termenul-limită de 10 iunie 2024 pentru acceptarea, formularea completărilor sau respingerea respectivei oferte.

La data de ***** iulie 2024, S.R.L. „Arama R” a transmis către S.A. „Tracom” răspunsul nr. 53, prin care și-a exprimat dezacordul față de rezoluțiunea Contractului nr. ***** din 27 aprilie 2012, formulând două cerințe. Aceste cerințe nu au fost examinate în fond de către S.A. „Tracom”.

Potrivit art. 1084 alin. (2) din Codul civil, una sau ambele părți își pot rezerva în mod expres prin contract dreptul la rezoluțiune pentru neexecutarea obligațiilor, pentru alte motive sau fără motiv. Contractul litigios nr. ***** din ***** prevede la punctul 13 condițiile și modalitatea de rezoluțiune a acestuia.

În speță, pârâta S.A. „Tracom” a notificat rezoluțiunea Contractului nr. ***** din 27 aprilie 2012 în temeiul pct. 13 lit. b) din contract, care prevede că: „la inițiativa Întreprinderii administratoare, în cazul în care Rezidentul nu a respectat prevederile prezentului contract”. Această prevedere, nu este altceva decît o clauză, care rezervă părților dreptul de rezoluțiune unilaterală pe motiv de neexecutare.

În conformitate cu art. 901 alin. (1) lit. d) din Codul civil, părțile au stabilit, de comun acord, modalitatea de aplicare a unui mijloc juridic de apărare reglementat de

lege, potrivit căruia, în cazul în care debitorul nu își execută obligația fără justificare, creditorul este îndreptățit să recurgă la rezoluțiune, cu respectarea condițiilor legale și, după caz, contractuale.

Exercitarea acestui drept se face printr-un act juridic unilateral – declarația de rezoluțiune, reglementat de art. 921 alin. (1) din Codul civil, potrivit căruia: „Dreptul la rezoluțiune se exercită de către partea îndreptățită prin declarație scrisă, notificată celeilalte părți contractante". Indică reprezentantul reclamantei că, noțiunea de „parte îndreptățită" implică o limitare a caracterului discreționar al dreptului, astfel încât declarația de rezoluțiune produce efecte juridice doar în măsura în care este susținută de temeiuri faptice concrete, care se încadrează în norma juridică sau în clauza contractuală aplicabilă.

Prin răspunsul nr. ***** din 17 iulie 2024, S.A. „Tracom" a notificat S.R.L. „Arama R" cu privire la rezoluțiunea Contractului nr. *****/2012. Ca temeiuri faptice ale rezoluțiunii au fost invocate presupusele încălcări ale obligațiilor contractuale de către rezident, în baza art. 22 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 182/2010 privind parcurile industriale și pct. 13 lit. b) din contract.

Potrivit pct. 1.1 al Contractului nr. ***** din 27 aprilie 2012, obiectul contractului îl constituie "desfășurarea de către Rezident pe teritoriul Parcului Industrial a proiectului investițional prezentat la Concurs, care prevede desfășurarea următoarelor activități: producerea și comercializarea de mobilier și a pieselor de mobilă, fabricarea de mașini și echipamente industriale (inclusiv a utilajului cu sistem de operare CNC), utilizînd teritoriul Parcului Industrial și a infrastructurii tehnice și de producție, transmise în arendă Rezidentului în baza Contractului de arendă a terenului, locațiune a activelor și prestare a serviciilor în cadrul Parcului Industrial "Tracom" nr. 05/3-2942/1 din 22 mai 2012, încheiat în conformitate cu legislația în vigoare și rezultatele Concursului".

Prin avizul nr. 40/250, eliberat de către S.A. „Tracom" la data de ***** decembrie 2016 (sfârșitul trimestrului IV 2016 – conform anexei nr. 1), întreprinderea administratoare a constatat următoarele:„În conformitate cu Raportul privind desfășurarea activității de antreprenoriat de către "Arama R" S.R.L. în cadrul P.I. "Tracom" la situația din 30.09.2016 rezultă, că rezidentul a îndeplinit în totalitate parametri de bază anunțați în Proiectul investițional. Din volumul total al investițiilor planificate de către "Arama R" S.R.L. în cadrul P.I. "Tracom" de 10 200 mii lei, volumul investițiilor realizate constituie 22 620,5 mii lei (din care: în clădiri, construcții speciale – 15 699,0 mii lei, în mașini, utilaje – 6 226,1 mii lei, în dezvoltarea infrastructurii, alte investiții – 365,4 mii lei). Prin urmare, volumul triplu al investițiilor alocate, necesare pentru achiziționarea terenului, a fost depășit de 2,2 ori" .

În raport cu această constatare, S.R.L. „Arama R" consideră că declarația de rezoluțiune unilaterală transmisă de S.A. „Tracom" este lipsită de eficiență juridică.

În susținerea acestei poziții, a invocat că dispozițiile art. 357 alin. (1) din Codul civil, potrivit cărora:„Dacă, conform legii, actul juridic, fără a fi nul sau anulabil, nu produce, total sau parțial, efectele sale juridice, el este, în această parte, ineficient.”

În dezvoltarea acestei norme generale, art. 359 din Codul civil prevede că:
„Un act juridic unilateral nu produce efectele juridice avute în vedere de autorul său în măsura în care prin act se exercită un drept subiectiv care nu există ori pentru exercitarea căruia nu sînt întrunite toate condițiile prevăzute de lege sau actul juridic.”

Declarația de rezoluțiune unilaterală reprezintă un act juridic prin care se derogă de la principiul pacta sunt servanda. Simpla manifestare de voință a uneia dintre părți, în sensul încetării raportului contractual, nu este suficientă. Exercitarea valabilă a acestui drept implică întrunirea cumulativă a unor condiții, atât în plan juridic (temei de drept), cât și în plan faptic (temei de fapt).

În speță, declarația de rezoluțiune a fost înaintată de către pârâtă în baza pct. 13 lit. b) din Contractul nr. *****/2012, respectiv pentru neexecutarea obligațiilor contractuale. Or, nașterea dreptului subiectiv de rezoluțiune este condiționată de existența efectivă a unei încălcări contractuale reale și semnificative.

În contextul dat, raportat la Avizul nr. 40/250 și avizele suplimentare la constatările documentate oficial privind îndeplinirea integrală a obligațiilor investiționale asumate de către rezident, rezultă în mod evident că nu sunt întrunite condițiile de fapt, care să justifice exercitarea acestui drept.

Rezoluțiunea unilaterală pentru neexecutare este un mecanism juridic destinat protecției creditorului față de conduita pasivă sau culpabilă a debitorului. În lipsa unei astfel de conduite, nu există nici pericolul juridic pe care acest mijloc îl previne, deci nu se poate recunoaște existența dreptului subiectiv de a recurge la rezoluțiune.

Astfel ”Arama R” S.R.L consideră că nu se poate afirma că declarația unilaterală produce întotdeauna efectul scontat, adică rezoluțiunea contractului, deoarece în lipsa îndeplinirii condiției existenței unei neexecutări din partea debitorului – nu există dreptul subiectiv, iar în lipsa dreptului subiectiv – actul juridic unilateral este ineficient în condițiile art. 359 din Codul civil, potrivit căruia, ”Un act juridic unilateral nu produce efectele juridice avute în vedere de autorul său în măsura în care prin act se exercită un drept subiectiv care nu există ori pentru exercitarea căruia nu sînt întrunite toate condițiile prevăzute de lege sau actul juridic”.

În acest context, nejustificarea factuală a declarației de rezoluțiune determină ineficiența juridică a acesteia. Printr-o interpretare sistemică a legislației civile, rezultă că partea contractantă care a recepționat declarația de rezoluțiune are posibilitatea de a solicita instanței de judecată o verificare post factum a legalității și temeiniciei actului.Rolul instanței, în acest caz, este acela de a verifica împrejurările de fapt invocate ca temei al rezoluțiunii și, pe această bază, de a constata corectitudinea (sau lipsa acesteia) în aplicarea dispoziției contractuale privind încetarea unilaterală a contractului. Această interpretare este susținută și de art. 357 alin. (3) din Codul civil, potrivit căruia: „

Ineficiența actului juridic poate fi invocată, atît pe cale de acțiune, cît și pe cale de excepție, de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată este obligată să o invoce din oficiu după ce a ascultat participanții la proces."

Totodată, în cererea de chemare în judecată, reclamanta a invocat și încălcarea, de către pârâta S.A. „Tracom", a principiului bunei-credințe (art.art. 10,11,775 Cod civil) în executarea raporturilor contractuale. Susține reclamanta că raporturile contractuale dintre rezident și întreprinderea administratoare, buna-credință a pârâtei S.A. „Tracom" este serios afectată de acțiunile acesteia, care își exercită pretinsul drept subiectiv de a înainta o declarație de rezoluțiune nu în scopul legitim al încetării contractului, ci ca instrument de prejudiciere injustă a activității economice a S.R.L. „Arama R", precum și ca mijloc de împiedicare a exercitării dreptului la apărare al reclamantei.

În susținerea și dovedirea acestor afirmații, S.R.L. „Arama R" invocă următoarele circumstanțe faptice:

Preavizul de rezoluțiune reprezintă, în realitate, un act de represalii al administratorului S.A. „Tracom" față de dl. Arama Igor, în calitate de administrator al S.R.L. „Arama R" și, concomitent, de ex-președinte al A.O. „TracomRezident", care a semnalat, ori de câte ori a fost necesar, abuzurile comise de întreprinderea administratoare a Parcului Industrial „Tracom" în raport cu rezidenții considerați „incomozi", abuzuri care afectează negativ dezvoltarea acestora și pun în pericol realizarea proiectelor investiționale.

Totodată, S.R.L. „Arama R", în dorința de a realiza investiții substanțiale în cadrul Parcului Industrial „Tracom", în vederea dezvoltării fabricii „ARAMA", a înaintat către întreprinderea administratoare multiple cereri, în conformitate cu prevederile Legii nr. 182/2010. Printre acestea se numără și Proiectul de execuție al obiectului nr. 14/8 privind extinderea fabricii, însă toate aceste solicitări au fost ignorate sau respinse nejustificat, sub pretexte în afara cadrului legal, blocând în mod abuziv dezvoltarea reclamantei și a investițiilor în parc – în contradicție flagrantă cu legea și cu prevederile Contractului nr. ***** din *****.

Anterior transmiterii preavizului de rezoluțiune, pârâta a expediat către reclamantă, prin poștă, o „tranzacție de împăcare" redactată unilateral, exclusiv în favoarea S.A. „Tracom" .

Ca reacție, S.R.L. „Arama R", prin răspunsurile nr. 43 din 07.06.2024 și nr. 44 din 21.06.2024, și-a exprimat deschiderea pentru soluționarea amiabilă a disputei, formulând totodată întrebări de clarificare esențiale pentru o eventuală încheiere a tranzacției. Aceste demersuri, ca și multe alte cereri ale reclamantei, au rămas fără răspuns, evidențiind refuzul deliberat al pârâtei de a coopera în mod transparent și de a respecta principiile bunei-credințe în cadrul raportului contractual.În realitate, însă, această așa-zisă „tranzacție de împăcare" avea natura unei simple „recipise" prin care S.R.L. „Arama R" ar fi urmat să își asume obligația de a renunța la toate acțiunile aflate pe rolul instanțelor de judecată, fără ca S.A. „Tracom" să ofere în schimb o contraprestație reală sau să

manifeste deschidere pentru o soluționare echitabilă a litigiilor. Astfel, documentul transmis unilateral de pârâtă nu poate fi calificat drept o ofertă veritabilă de împăcare, ci mai degrabă o condiționare abuzivă, având ca scop obținerea unui avantaj procesual nejustificat prin renunțarea reclamantei la exercitarea dreptului său legitim de acces la justiție.

Mai exact, tranzacția impunea renunțarea expresă la toate procesele aflate pe rolul instanțelor de judecată, în care S.R.L. „Arama R" figurează în calitate de reclamantă, și anume:1. Să renunțe la acțiunea privind rezoluțiunea parțială a contractului de arendă a terenului și prestări servicii în partea supravegherii teritoriului, chiar dacă acest serviciu nu este prestat și să renunțe la restituirea sumelor ca urmare a rezoluțiunii; 2. Să renunțe la acțiunea privind constatarea ineficienței declarației de rezoluțiune în privința Contractului de arendă, locațiune și prestare servicii în cadrul P.I."Tracom" nr. 05/3-2942/1 din 22.05.2012; 3. Să renunțe la acțiunea privind obligarea eliberării facturilor fiscale pentru serviciile achitate de către S.R.L."Arama R".

În schimb, S.A. „Tracom" s-a angajat, conform pct. 3 al pretinsei „tranzacții de împăcare", să declare nulă declarația de rezoluțiune nr. 40/131 din 04.04.2022 privind Contractul nr. 05/3-2942/1 din 22.05.2012, precum și, potrivit pct. 8, și să examineze proiectul investițional înaintat de S.R.L. „Arama R" privind extinderea fabricii.

Cu toate acestea, obligațiile asumate de pârâtă prin „tranzacție" nu reprezintă concesii reale, ci constituie obligații legale exprese ale întreprinderii administratoare, conform art. 18 alin. (2) din Legea nr. 182/2010, care impune examinarea proiectelor investiționale propuse de rezidenți și sprijinirea dezvoltării acestora.

Consideră că, comportamentul S.A. „Tracom" relevă în mod incontestabil că aceasta nu a urmărit încheierea unei veritabile tranzacții de împăcare, în sensul unui acord mutual avantajos, ci a încercat să exercite presiuni asupra rezidentului S.R.L. „Arama R", invocând clauza contractuală privind dreptul de rezoluțiune unilaterală, cu scopul de a forța renunțarea la apărarea drepturilor sale legitime și a acțiunilor în instanță.Mai mult decât atât, tranzacția în cauză vizează exclusiv executarea Contractului de arendă a terenurilor, locațiune a activelor și prestare a serviciilor în cadrul Parcului Industrial „Tracom" nr. 05/3-2942/1 din 22 mai 2012, și nu are legătură cu prevederile Contractului privind desfășurarea activității de antreprenoriat în cadrul P.I. „Tracom" nr. ***** din 27 aprilie 2012, a cărui rezoluțiune a fost solicitată.

Într-o altă ordine de idei, notificarea adresată S.R.L. „Arama R" privind rezoluțiunea contractului are ca scop principal prejudicierea economică nejustificată a rezidentului, prin deturnarea clauzei contractuale de la scopul pentru care aceasta a fost instituită.

În susținerea acestui argument S.R.L. „Arama R" a invocat că, își desfășoară activitatea în baza Legii nr. 182 din 15.07.2010 cu privire la parcurile industriale, urmare

a cîștigării concursului investițional pentru selectarea rezidenților și a proiectelor investiționale și încheierii Contractului nr. ***** din *****.

Volumul total preconizat al investițiilor capitale pînă în anul 2016 asumat de S.R.L. ”Arama R”, potrivit anexei nr. 1 la Acordul adițional nr. 2 din 31.12.2014, este de 16 200,00 lei pentru investiții capitale, 22 000,0 mii lei volum anual proiectat al producției fabricate și servicii, 25 000,0 mii lei volumul anual proiectat al vînzărilor, iar numărul de locuri planificate pentru muncitori 120 persoane.

Reclamanta susține că și-a îndeplinit integral obligațiile asumate în legătură cu desfășurarea proiectului investițional pe teritoriul Parcului Industrial „Tracom”, respectând termenii și condițiile prevăzute de legislația aplicabilă și de contract. Acest fapt a fost recunoscut inclusiv de pârâta SA „Tracom” prin avizele eliberate în acest sens. În opinia reclamantei, argumentul central care demonstrează comportamentul lipsit de bună-credință al pârâtei constă în faptul că aceasta a înaintat notificarea de rezoluțiune nu doar în absența unui temei juridic real, ci și într-o manieră vădit abuzivă și intimidantă, menită să descurajeze S.R.L. „Arama R” în exercitarea dreptului său legitim de a-și apăra interesele în instanța de judecată.

Totodată, reclamanta a invocat tardivitatea notificării de rezoluțiune. În susținerea acestui argument, a menționat art. 395 alin. (10) din Codul civil, potrivit căruia: „Prescripția dreptului la acțiune privind efectele juridice ale rezoluțiunii (...) începe să curgă de la data în care a intervenit rezoluțiunea sau, după caz, de la data la care trebuiau executate prestațiile”.

Potrivit anexei nr. 1 la Contractul nr. ***** din 27 aprilie 2012, termenul de realizare a volumului investițiilor preconizate, precum și a parametrilor principali ai proiectului investițional, a fost stabilit pentru trimestrul IV al anului 2016. Începând cu această dată, în eventualitatea în care S.R.L. „Arama R” nu și-ar fi îndeplinit obligațiile contractuale, ar fi început să curgă termenul general de prescripție extinctivă.

Conform anexei nr. 1 la contractul respectiv, termenul de îndeplinire a volumului de investiții preconizat și parametri de bază ale proiectului investițional este - trimestrul IV anul 2016. De la această dată începe să curgă termenul de prescripție general, în caz că S.R.L .„Arama R” nu și-a îndeplinit obligațiile asumate prin Contractul nr. ***** din 27 aprilie 2012, anexa nr. 1.

Potrivit alin.(1) art. 916 Cod civil, Creditorul are dreptul la rezoluțiune dacă neexecutarea de către debitor a obligației contractuale este esențială.Termenul general de prescripție extinctivă conform art. 391 din Codul civil este de 3 ani sau finele anului 20*****. S.A. ”Tracom” nu s-a încadrat în acest termen, termenul fiind depășit cu 5 ani.

Conform art. 395 alin. (10) din Codul civil, ”Prescripția dreptului la acțiune privind efectele juridice ale rezoluțiunii sau ale donației revocate începe să curgă de la data în care a intervenit rezoluțiunea sau, după caz, revocarea, iar în cazul în care, în temeiul legii sau al contractului, prestațiile trebuie să se facă la o dată ulterioară – prescripția începe să curgă după împlinirea acelei date”.

Susține că, S.R.L. ”Arama R” și-a îndeplinit integral, totalmente obligațiunile asumate prin Contractul nr. ***** din 27 aprilie 2012 în termenele indicate la încheierea acestui contract. Prin prisma art. 922alin. (1) CC, S.A. „Tracom” este decăzut din dreptul la rezoluțiune a contractului, dacă executarea s-a oferit cu întîrziere sau executarea efectuată nu corespunde în alt mod contractului, creditorul este decăzut din dreptul la rezoluțiune pentru acea neexecutare în cazul în care declarația de rezoluțiune nu este notificată într-o perioadă rezonabilă.Temeiurile rezoluțiunii pentru neexecutarea contractului, sunt descrise în art. 915-9***** din Codul civil. Nici unul din aceste articole nu se referă la speța dată. Respectiv, S.A. ”Tracom” nu poate cere rezoluțiunea contractului în baza acestor temeiuri juridice.

În ceea ce privește referirea la art. 22 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 182/2010, în temeiul căruia S.A. „Tracom” a emis notificarea reclamantei privind retragerea titlului de rezident cu respectarea termenului de 3 luni, a subliniat că această prevedere legală este aplicabilă numai în cazul în care rezidentul nu respectă prevederile contractului încheiat cu întreprinderea administratoare. Or, în speță, toate obligațiile contractuale au fost îndeplinite de către reclamant, ceea ce face nejustificată și abuzivă aplicarea dispoziției menționate.

Mai mult decât atât, reclamanta a subliniat că, S.A. „Tracom” administrează un bun public – proprietate a statului – în temeiul Hotărârii Guvernului nr. 440 din 16.06.2011, în cadrul regimului juridic special instituit de Legea nr. 182/2010 privind parcurile industriale. Prin urmare, atribuțiile pârâtei nu se limitează la exercitarea unor prerogative de ordin contractual, ci includ o responsabilitate esențială de ordin public, constând în administrarea eficientă și transparentă a patrimoniului statului, în conformitate cu scopul și obiectivele legii speciale. Acest regim impune obligația de a contribui activ la implementarea politicilor economice strategice ale statului, în virtutea unui parteneriat public-privat, nu de a le deturna prin practici discreționare sau abuzive.În acest context, comportamentul pârâtei nu doar că denotă un abuz de drept, dar contravine flagrant principiilor bunei administrări a patrimoniului public și obligației legale de a acționa în interesul dezvoltării economice durabile. Printr-o atare conduită, este afectat în mod nejustificat un agent economic care a respectat cu bună-credință toate obligațiile contractuale asumate, în cadrul unui proiect investițional validat și susținut de autoritățile publice.

Mai invocă că, rezoluțiunea contractului printr-un act juridic unilateral de o dubioasă eficiență economică nu doar că deturnează scopul regimului juridic instituit prin Legea nr. 182/2010, dar intră în conflict direct cu interesele strategice ale statului, care includ protejarea concurenței loiale, stimularea investițiilor, creșterea numărului de locuri de muncă și valorificarea resurselor productive. Acestea nu sunt simple deziderate, ci valori economice fundamentale ale unei economii de piață funcționale și ale unui stat de drept responsabil.În prezent, compania reclamantă asigură peste 120 de locuri de muncă

stabile, susținând direct securitatea financiară a angajaților săi și, implicit, a familiilor acestora. O întrerupere abruptă a activității, cauzată de o rezoluțiune neîntemeiată, ar însemna pierderi imediate de venituri, incertitudine economică și un impact social dificil de cuantificat, în special într-un context socio-economic deja fragil.Mai mult, SRL „Arama R" este integrată într-o rețea economică activă, menținând raporturi comerciale permanente cu parteneri contractuali – furnizori, antreprenori, prestatori de servicii – precum și cu clienți și beneficiari ale căror activități depind de livrările și serviciile companiei. Întreruperea intempestivă a activității economice ar conduce inevitabil la perturbarea gravă a acestor relații comerciale, antrenând pierderi financiare pentru terți și destabilizând segmente economice conexe. O asemenea decizie nu ar trebui privită doar prin prisma formală a raportului contractual, ci în ansamblul său socio-economic, în lumina principiilor de proporționalitate, predictibilitate și interes public, aplicabile inclusiv în contextul regimului juridic al parcurilor industriale.Impactul negativ nu s-ar limita la compania reclamantă, ci s-ar extinde asupra întregii rețele de parteneri economici, ale căror activități depind de buna funcționare a S.R.L. „Arama R". Aceasta ar declanșa un efect de domino cu repercusiuni serioase asupra ecosistemului economic local – situație incompatibilă cu obiectivele politicilor publice de sprijinire a investițiilor, protejare a locurilor de muncă și asigurare a stabilității mediului de afaceri.

La 02.12.2024 S.A."Tracom" a depus o acțiune reconvențională, prin care solicită încasarea sumei calculate pentru perioada 01.01.2022-31.10.2024 ca taxă de rezident și taxa de servicii în sumă de 498182,70 lei, penalităților de întîrziere calculate pentru perioada 21.01.2023-22.11.2024 în mărime de 130589,89 lei, cheltuielilor d e judecată-*****613,15 lei și declararea rezoluțiunii contractului nr. ***** din ***** de desfășurare a activității de antreprenoriat în cadrul Parcului Industrial "TRACOM" din data pronunțării hotărîrii.

În motivarea acțiunii reconvenționale S.A."Tracom" a invocat că, în conformitate cu atribuțiile de bază, stabilite la art. 18 alin. (2) lit. a) și lit. g) din Legea 182/2010 cu privire la parcurile industriale, S.A. „TRACOM" avînd calitatea de Întreprindere administratoare a parcului, coordonează și monitorizează procesul de creare a infrastructurii de producție a parcului industrial, precum și supraveghează respectarea condițiilor contractelor încheiate cu rezidenții acestui parc industrial. Funcțiile de întreprindere administratoare a Parcului Industrial „TRACOM", precum și de acordare a titlului de parc industrial, a fost atribuit către S.A. „TRACOM" în conformitate cu pct.2 din Hotărîrea Guvernului nr. 440/2011 cu privire la acordarea titlului de parc industrial Societății pe Acțiuni „TRACOM", iar conform pct. 1 a fost transmis în folosință, cu titlu gratuit, terenul proprietate a statului cu suprafala de 32,2607 ha, pentru un termen de 30 de ani, anume pentru crearea acestui parc industrial.Parcul Industrial "TRACOM" constituie o platformă economică, prin intermediul caruia își dezvoltă afaceri 95 de agenți economici în calitate de rezidenți în baza contractelor încheiate cu S.A. „TRACOM„ la care sunt angajați peste 2000 de persoane, fiind evident interesul sporit al business-ului

pentru aplicarea la această platformă economică.Astfel, numărul rezidenților s-a majorat cu 25%) în perioada anilor 2023-2024, iar conform datelor statistice, pe parcursul perioadei anilor 20*****-2022 cifra de afaceri a rezidenților din cadrul Parcului Industrial cumulativ, s-a triplat: 20***** - 2,2 mlrd lei; 2020 - 2,7 mlrd lei; 2021-3,6 mlrd lei; 2022 - 6,4 mlrd lei, fiind triplate și impozitele achitate la bugetul de stat: 2020 - 520 mln lei; 2021 - 782 mln lei; 2022 - 1,2 mlrd lei, iar numărul salariaților a crescut.

S.R.L. "ARAMA R" (predecesor in drepturi al căruia este Î.I. ,,SERVICE ARAMA") a obținut titlul de rezident în baza rezultatelor desfășurării concursului de selectare a rezidenților și a proiectelor investiționale pentru parcul Industrial "TRACOM" (proces-verbal nr.13 din 13.04.2012). Ulterior, între predecesorul în drepturi al S.R.L. "ARAMA R", avînd calitatea de Rezident al Parcului Industrial ,,TRACOM" și S.A. ,,TRACOM", avînd calitatea de întreprindere administratoare a parcului Industrial ,,TRACOM" a fost semnat Contractul nr.***** din ***** de desfășurare a activitații de antreprenoriat în cadrul Parcului Industrial. (în continuare - Contractul nr.***** din *****) cu următorul gen de activitate: producere și comercializare de mobilier și a pieselor de mobilier, fabricarea de mașini și echipamente industriale (inclusiv a utilajului cu sistem de operare CNC).

Prin Contractul nr. 05/3-2942/1 din 22.05.2012 de arendă a terenurilor, locațiune a activelor și prestare a serviciilor în cadrul P.I. "TRACOM" (în continuare - Contractul nr. 05/3-2942/1 din 22.05.2012) Rezidentului i-au fost transmise în localiune suprafețe de teren și alte bunuri imobile, fiind stabilite și plățile pentru utilizarea infrastructurii tehnice și de producție, precum și serviciile oferite de către întreprinderea administratoare S.A. ,,TRACOM", în conformitate cu tarifele aprobate.

Potrivit pct. 1 lit. c) din Contractul nr. 05/3-2942/1 din 22.05.2012 obiectul căruia îl constituia inclusiv prestarea următoarelor servicii:1. aprovizionare cu energie electrică;2. aprovizionare cu apă și canalizare;3. aprovizionare cu gaze naturale;4. servicii telefonie fixă;5. servicii de evacuare a gunoiului;6. curățenie și amenajarea teritoriului Parcului Industrial;7. supravegherea teritoriului Parcului Industrial prin asigurarea regimului de trecere a personalului și transportului auto pe teritoriu, inclusiv eliberarea permiselor; inspecția teritoriului pe perimetru;8. întreținere și deservire a drumurilor asfaltate; 9. servicii de Parcare.

Potrivit pct. 16 din Contractul nr.05/3-2942/1 din 22.05.2012, mărimea plăților pentru arenda/locațiunea bunurilor imobile și prestarea serviciilor sunt stabilite conform Anexei nr. 3, care este parte integrală a Contractului menționat. Mărimea plăților pentru arenda terenului se recalculează conform Legii nr.1308/*****97 cu privire la prețul normativ și modul de vînzare-cumpărare a pămîntului, iar mărimea plăților pentru locațiunea clădiritor/încăperilor de producere/auxiliare se recalculează în cazul modificării Legii bugetului pentru anul respectiv. Modificarea plăților se va efectua prin încheierea unui acord adițional la Prezentul contract.

De asemenea, pct. 17 din Contractul nr. 05/3-2942/1 din 22.05.2012 stabilește că întreprinderea administratoare poate modifica cuantumul taxei unice pentru întreținerea rețelelor inginerești în cazul modificării prețurilor sau tarifelor reglementate de către stat.În Anexa nr. 3 la Contractul din 22.05.2012, plățile au fost structurate în 2 categorii:Categoria I. Plăți pentru locațiune/arendă;Categoria II. Plăți pentru infrastructură și servicii. Potrivit pct. 5 lit. f) și lit. j) din Contractul nr.***** din *****, Rezidentul s-a obligat să respecte clauzele contractuale, Regulamentul cu privire la activitatea Parcului Industrial, Legii cu privire la parcurile industriale și ale altor acte normative, dar și să achite la timp plata pentru serviciile acordate în conformitate cu Contractul din 22.05.2012. În conformitate cu pct. 11 lit. j) din Regulamentul cu privire la activitatea Parcului Industrial „TRACOM", în redacția aprobată la data de 23 decembrie 2011 (în vigoare la data semnării contractului), cît și în redacția aprobată la data de 16 ianuarie 2020, întreprinderea administratoare aprobă tarifele pentru prestarea serviciilor rezidenților Parcului Industrial după coordonarea cu Consiliul Societății. Astfel, reieșind din prevederile Contractului nr. 05/3-2942/1 din 22.05.2012 coroborate cu cele din Contractul nr. ***** din ***** și Regulamentul cu privire la activitatea Parcului Industrial „TRACOM", procedura de aprobare sau modificare a plăților, inclusiv pentru utilizarea infrastructurii tehnice și de productie, precum și serviciile oferite de către întreprinderea administratoare, este structurată în două etape: 1. Coordonarea tarifului de către Consiliul Societății;2. Modificarea Anexei nr. 3 la Contractul nr. 05/3-2942/1 din 22.05.2012, prin semnarea unui acord adițional (de modificare).

Reieșind din procedura de modificare a plăților menționate supra, Contractul nr. 05/3-2942/1 din 22.05.2012 a suportat mai multe modificări, fiind încheiate acorduri adiționale pentru modificarea Anexei nr. 3 la acesta. Spre exemplu, prin Acordul adițional nr. 5 la Contractul nr. 05/3-2942/1 din 22.05.2012 de arendă a terenurilor și prestare a serviciilor în cadrul Parcului industrial „TRACOM" din 04.05.2016, părțile au convenit asupra modificării Anexei nr. 3 la Contractul nr. 05/3-2942/1 din 22.05.2012, după coordonarea prealabilă a tarifelor (plăților) pentru întreținerea și deservirea rețelelor electrice (proces-verbal nr. 8 din 11 .12.2015), precum și a plăților pentru supravegherea teritoriului Parcului Industrial (proces-verbal din 22.12.2015).

Astfel, din data încheierii contractelor menționate supra, SRL”Arama R” cunoștea sau trebuia să cunoască despre modul de stabilire și modificare a prețurilor în cadrul Parcului Industrial „TRACOM", confirmarea acestui fapt fiind cel puțin modificarea efectuată.

În perioada anilor 01.01.2020 - 31.12.2021, urmare a modificărilor actelor legislative și celor normative de reglementare în domeniul energiei electrice, gazelor naturale, precum și necesitatea de ajustare a prețurilor și a cheltuielilor la cele de piață, au dus la necesitatea revizuirii tarifelor/plaților aplicate în cadrul Parcului Industrial„TRACOM".

În această ordine de idei, cheltuielile legate de deservirea drumurilor, asigurarea cu materiale antiderapante şi deszăpezirea pe timp de iarnă, iluminarea drumurilor parcului industrial, amenajarea teritoriului parcului industrial, controlul acceselor, etc., urmau a fi acoperite prin repartizarea cheltuielilor către rezidenții parcului industrial.

Astfel, redistribuirea cheltuielilor suportate de către Întreprinderea administratoare, reprezintă o urmare a unor modificări ale actelor normative care au intervenit în raporturile contractuale dintre Întreprinderea administratoare şi Rezident şi au modificat clauzele contractuale fără voinţa părților.

În acest sens, au fost convocate mai multe întruniri consultative cu rezidenții acestui parc industrial, cu reprezentanții altor parcuri industriale din Republica Moldova și de peste hotarele țării, fiind prezentate spre examinare Consiliului S.A. ”Tracom” soluțiile identificate.

Consiliul Societății a aprobat prin procesele-verbale nr. 7 din 17.02.2022 și nr. 11 din 30.03.2022, cu aplicarea din 01.01.2022, taxa de rezident cu distribuția uniform a bugetelor pentru deservirea și iluminarea drumurilor, amenajarea teritoriului și control acces, precum și taxa de servicii cu distribuția bugetului pentru întreținerea rețelelor inginerești, conform suprafeței de teren aflate în locațiunea rezidentului. Mărimea taxei de rezident și a taxei de servicii a fost bazată pe cheltuielile suportate de întreprinderea administratoare S.A. ”Tracom”, în anul precedent de gestiune – 2021.

Implimentarea taxelor de rezident şi servicii a modificat cuantumul plăților de la individual determinate pentru fiecare serviciu/prestație în parte, la plăți globale și uniforme pentru o anumită categorie de servicii/prestații, scopul fiind înlesnirea administrării plăților și diminuarea cheltuielilor aferente evidenții acestora, dar și ajustarea conform cheltuielilor real suportate. Începînd cu 01.01.2022, toți rezidenții Parcului industrial ”Tracom”, inclusiv rezidentul S.R.L. ”Arama R”, urma să achite plățile lunare, după cum urmează: Taxa de rezident (plata pentru deservirea şi iluminarea drumurilor parcului industrial, amenajarea teritoriului parcului industrial, controlul acceselor și supravegherea teritoriului parcului industrial) în mărime de 5246,48 lei/lună (plată unică pentru oricare rezident);Taxa de servicii (plata pentru întreținerea rețelelor inginereşti), calculată individual pentru fiecare rezident, un criteriu de bază constituind suprafața de teren aferent luat în locațiune de către respectivul rezident. Pentru rezidentul SRL ”Arama R” această taxă de servicii a constituit 20 858,87 lei/lună pentru perioada 01.01.2022-30.06.2022 şi în mărime de 7 146,50 lei începând cu 01.07.2022 (diminuarea a avut loc drept urmare a includerii cheltuielilor pentru întreținerea rețelelor inginereşti de alimentare cu energie electrică, în tariful de operare a sistemului de distribuție închis, calculat conform metodologiei ANRE).

Contrar principiului pacta sunt servanda, Rezidentul S.R.L. ”ARAMA R” a încetat aşi executa corespunzător obligațiile asumate prin contractele încheiate cu Întreprinderea administratoare, respingând modificările coordonate de către Consiliul S.A. „TRACOM" în baza Regulamentului cu privire la activitatea Parcului Industrial „TRACOM" din 23

decembrie 2011 şi atribuțiilor Statutare, care au fost operate de către Întreprinderea administratoare începând cu data de 01.01.2022.

Deşi erau prevăzute la toate Contractele de arendă a terenurilor, locațiune a activelor şi prestare a serviciilor în cadrul Parcului Industrial, „TRACOM", încheiate cu toți rezidenții parcului, la compartimentul 1. Obiectul contractului la pct. 1 lit. c) din Contractul nr. 05/3-2942/1 din 22.05.2012 de arendă a terenurilor, locațiune a activelor și prestare a serviciilor în cadrul P.I. "TRACOM" încheiat cu SRL ”Arama R”, până la 01 ianuarie 2022 nu au fost încasată nici o plată nemijlocit pentru deservirea drumurilor, inclusiv asigurarea cu materiale antiderapante şi dezăpezirea pe timp de iarnă, iluminarea drumurilor parcului industrial, amenajarea teritoriului parcului industrial, controlul acceselor. Aceste cheltuieli totuși erau acoperite din veniturile obținute în legătură cu activitatea de aprovizionare a rezidenților Parcului Industrial „TRACOM" cu energie electrică, gaze naturale, din transmiterea în locațiune a bunurilor imobile şi mobile rezidenților, precum şi din plățile sub denumirea de plata pentru supravegherea teritoriului prevăzută în contractele încheiate cu rezidenții acestui parc industrial.

Totodată, în anul 2016, în Monitorul Oficial nr. *****3-203 (art. 413 şi art. 415) au fost publicate Legea nr. 107/1016 cu privire la energia electrică și Legea nr. 108/2016 cu privire la gazele naturale, ambele în vigoare din 08.07.2016.

Aceste acte normative au impus Întreprinderea administratoare să obțină actul permisiv (autorizație) pentru operarea sistemului de alimentare cu energie electrică, precum și actul permisiv pentru operarea sistemului de alimentare cu gaze naturale, dar şi să aprobe tarifele pentru serviciul de operare al acestor sisteme în conformitate cu metodologiile aprobate de către Agenția Națională pentru Reglementare în Energetică (ANRE).

Întrucât ANRE a aprobat actele de reglementare cu mari întârzieri, Hotărârea ANRE nr. 445 din 12.10.2021 cu privire la aprobarea Regulamentului cu privire la modul de eliberare, prelungire, reperfectare, suspendare, reluarea valabilității şi retragere a autorizațiilor intrând în vigoare la data de 12.11.2021, necesitatea de modificare a contractelor încheiate cu rezidenții Parcului Industrial „TRACOM" în sensul aplicării tarifelor menționate, a apărut după intrarea în vigoare a acestui act normativ.

Concomitent, plățile stabilite de Contractul nr. 05/3-2942/1 din 22.05.2012 în cuantum procentual în mărime de 15%, 12% şi/sau 10% din consumul lunar de energie electrică şi 15% din consumul de gaze naturale, au fost excluse sub incidența modificării cadrului normativ în vigoare începând cu data de 01.01.2022.

Aşadar, dacă până la modificările menționate, plățile prevăzute în contract pentru întreținerea sistemului de alimentare cu energie electrică şi sistemului de alimentare cu gaze naturale acopereau cheltuielile pentru întreținerea şi dezvoltarea acestor sisteme, atunci după implementarea autorizațiilor, cheltuielile sunt acoperite în cuantum de aproximativ 50%.

În ședința de judecată reprezentanții S.R..L „Arama R”, au susținut acțiunea din motivele de fapt și de drept expuse în cererea de chemare în judecată și în înscrisurile anexate, solicitând admiterea acțiunii în fond: constatarea nulității ori, subsidiar, ineficienței preavizului de rezoluțiune nr. ***** din 17.07.2024, emis de S.A. „Tracom” în privința Contractului nr. ***** din *****; încasarea din contul pârâtei S.A. „Tracom”, în beneficiul reclamantei S.R.L. „Arama R” și a cheltuielilor de judecată.

Referitor la acțiunea reconvențională, S.R.L. „Arama R” a solicitat respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată. A subliniat că sumele pretinse de către pârâtă cu titlu de taxă de rezident și taxă de servicii au fost introduse în mod unilateral de către S.A. „Tracom”, fără a avea temei contractual și fără a fi prevăzute de actele normative în vigoare la momentul impunerii lor. Aceste taxe nu sunt stipulate nici în Contractul nr. ***** din *****, nici în vre-un act adițional semnat de ambele părți și nici în legislația aplicabilă privind regimul juridic al parcurilor industriale.Mai indică că, facturile aferente acestor taxe, emise de S.A. „Tracom” la data de 22.11.2024, au fost ulterior anulate chiar de către emitent, ceea ce reprezintă o recunoaștere implicită a lipsei de temei legal și contractual. Cu toate acestea, la numai două zile distanță – la data de 24.11.2024 – S.A. „Tracom” a formulat acțiunea reconvențională prin care solicită încasarea respectivelor sume, fără a explica rațiunea pentru care, deși anulate, aceste pretenții ar mai putea subzista juridic. Este esențial de remarcat și faptul că aceste pretenții au fost formulate după transmiterea preavizului de rezoluțiune nr. ***** din 17.07.2024, ceea ce ridică serioase semne de întrebare cu privire la intenția reală a pârâtei, sugerând o încercare de a crea artificial un temei de reziliere și de a justifica în mod retroactiv măsuri contractuale radicale. În astfel de condiții, reclamanta consideră că nu există nicio obligație legală sau contractuală care să o constrângă la plata sumelor pretinse de S.A. „Tracom” cu titlu de taxă de rezident și taxă de servicii, iar acțiunea reconvențională trebuie respinsă ca vădit neîntemeiată. Or, potrivit art.20^1 alin.2 lit.a) al Legii nr.182/2010, rezidentul parcului industrial are obligația să achite întreprinderii administratoare plățile prevăzute în contractul privind desfășurarea activității în parcul industrial, plăți de mentenanță, plăți pentru arendă/locațiune/superficie, precum și, după caz, plăți pentru serviciile oferite de întreprinderea administratoare, dar această normă în redacția LP 44 din 06.03.2025, M.O.148-150/21.03.2025, art.152; chiar și dacă a intrat în vigoare de la 21.03.2025, nicidecum nu se referă la perioada pretinsă- 01.01.2022 - 31.10.2024, la fel nici nu se referă la taxa de rezident. Taxa de rezident, așa cum pretinde S.A. „TRACOM", absoarbe cheltuieli legate de amenajarea teritoriului, deservirea drumurilor și iluminarea teritoriului, precum și servicii de supraveghere a teritoriului. Asemenea servicii niciodată nu au fost prestate de către ultima, nu sînt prevăzute nici în Lege pentru perioada indicată, și nici în Contract, și nici nu există, nu a existat vreo-dată un careva act de predare-primire a unor asemenea lucrări.Iar taxa de servicii, așa cum pretinde pîrîtul, ar include în sine cheltuieli de utilizare a infrastructurii tehnico-inginerești. Dar aceste cheltuieli sunt separat achitate de către S.R.L. „ARAMA R"

(telefonie, internet, energie electrică, aprovizionare cu apă, etc.). Prin urmare, aceste taxe doar dublează sumele deja încasate. Deci, se mai pretinde încasarea lor repetată.
În absența unui temei legal și contractual valabil acceptat de ambele părți, impunerea unilaterală a acestor taxe reprezintă o ingerință inadmisibilă în raporturile contractuale și o încălcare a principiului libertății economice și a legalității administrative. Conform Regulamentului cu privire la activitatea Parcului industrial Tracom pct. 11 lit. j) ”Întreprinderea administratoare are atribuții și obligații: - să aprobe tarifele pentru prestarea serviciilor rezidenților Parcului Industrial după coordonarea cu Consiliul Societății”. Din acest text rezultă că, aprobarea de taxe nu intră în competența Consiliului, el- Consiliul, avînd dreptul de a coordona tarife pentru prestarea de servicii.

Conform procesului- verbal nr. 7 din 17.02.2022, prin care precum că s-au introdus aceste taxe, Consiliul a hotărît:1. De a lua act de informația prezentata de Organul executiv privind stabilirea unor plăti si taxe de întreținere și deservire a infrastructurii tehnice și de producție; 2. De a coordona prima metoda propusă de organul executiv “Tracom” S.A. de stabilire a plaților și taxelor de întreținere și deservire a infrastructurii tehnice si de producție. Adică Consiliul S.A. ”Tracom” nu a coordonat plăți pentru servicii, dar a luat act și a coordonat o metodă de aplicare de taxe. La rîndul sau, administratorul parcului, pe atunci, Salicov A., conform aceluiași punct din Regulament, avea obligația să ”aprobe aceste tarife” pentru prestarea de servicii printr-un act administrativ individual, respectiv un ordin sau o decizie a administrației parcului industrial. Or, un asemenea act nu a fost emis, ceea ce face imposibilă aplicarea în mod valid și opozabil a acestor taxe față de rezidenți.

A mai relatat că, în procesul-verbal nr. 9 din 23.02.2022 al ședinței extraordinare a Consiliului ”Tracom” S.A. este indicat că, ”Conform pct 1.4. din Contractul individual de muncă al Directorului General interimar S.A. ”Tracom” nr. 3 din 16 septembrie 2021, încheiat între Președintele Societății S.A. ”Tracom” și dna Aurelia Salicov ”Consiliul Societății nu este în drept să intervină în activitatea operativă de conducere a Directorului General interimar pe parcursul valabilității prezentului contract, cu excepția cazurilor prevăzute de prezentul contract, statutul societății, Legea nr. 1134/*****97 privind Societățile comerciale”.Conform acestui proces-verbal, consiliul a luat act de informația expusa de organul executiv și a coordonat prima metodă. În procesul-verbal nr. 9 din 23.02.2022 nu este nici o informație despre aceste “taxe”, iar în procesul-verbal nr. 11 din 30.0.3.2022, în general avem o încălcare grava pe motiv ca rezidenții au fost obligați să achite începînd cu luna ianuarie 2022 aceste taxe, pe cînd Consiliul a votat abia la 30.03.2022 aplicarea acestor taxe de la 01.01.2022. Reiese că administratorul S.A. ”TRACOM” a obligat rezidenții să achite o taxa care nu a fost coordonata pînă la final de consiliu și nici nu avea o data de referință. Invocă că, la stabilirea acestor taxe, Consiliului Societății S.A. ”Tracom” a depășit în mod evident prevederile legale or, potrivit subpct. 10, pct. 209 din Statutul S.A. ”Tracom”, Consiliul Societății dispune de competența doar să coordoneze tarifele pentru prestarea serviciilor de către Societate, iar

stabilirea plăților și taxelor, care nu derivă din prestarea unor servicii, îi aparține în exclusivitate Guvernului și în nici un caz Consiliului Societății. Nici Regulamentul privind activitatea Consiliului Societății pe Acțiuni ”Tracom” nu-i oferă Consiliului Societății ”Tracom” atribuții de a stabili careva taxe. Invocînd că Consiliul societății SA Tracom – este un organ al societății pe acțiuni ”Tracom”, care se ghidează de Statutul S.A. ”Tracom”, iar raporturile, relațiile dintre rezidenți și întreprinderea administratoare se reglementează de Legea nr. 182/2010, precum și de regulament, unde nu este prevăzut ca procesele-verbale ale consiliului societății S.A. ”Tracom”, să aibă valoare juridica și executorie pentru rezidenți. În acest cadru normativ, nu există nicio prevedere care să confere proceselor-verbale ale Consiliului S.A. „Tracom” caracter juridic executoriu în raport cu rezidenții parcului. Prin urmare, impunerea unor taxe în baza unor decizii interne ale Consiliului, depășește competențele legale și încalcă principiile fundamentale ale securității juridice și legalității administrative. Legiuitorul a prevăzut că consiliul coordonează tarife, iar organul executiv, care este deja și administrator a parcului să aprobe aceste tarife (și nu taxe). În lipsa unui document prin care administratorul aprobă ceva în parc, deciziile consiliului S.A. ”Tracom” pentru rezidenții parcului sunt nule. A mai menționat că, S.R.L. ”Arama R” își execută cu bună-credinţă obligaţiile contractuale stipulate în contractele nr. ***** din ***** și, respectiv nr. 05/3-2942/1 din 22.05.2012, făcînd referire la ordinile de plată care confirmă achitarea seviciilor prestate de către S.A. ”Tracom”, iar sumele pretinse în cererea reconvențională de fapt reprezintă dublarea serviciilor deja achitate de către S.R.L. ”Arama R”, fiind cumulate sub altă denumire precum ”taxa de servicii”, iar așa numita ”taxa de rezident” este impusă abuziv, fără un temei legal. Solicită respingerea cererii reconvenționale ca fiind neîntemeiată.

Reprezentanții S.A. ”Tracom” în ședința de judecată nu au recunoscut acțiunea de bază, o consideră neîntemeiată, dat fiind faptul că S.R.L. ”Arama R” a încălcat obligațiile contractuale, din care motive li s-a trimis în mod legal notificarea. Motivele de respingere a acțiunii sînt indicate în referințele depuse și în acțiunea reconvențională, pe care o susțin din motivele de drept și de fapt invocate și solicită încasarea din contul S.R.L. „ARAMA R” în contul S.A. „TRACOM" a sumei calculate pentru plățile cu denumirea de taxa de rezident și taxa de servicii în mărime de 498 182, 70 lei, datorate pentru perioada 01.01.2022 -31.10.2024, penalitățile de întîrziere calculate pentru perioada 21.01.2023 - 22.11.2024 în mărime de 130 589,89 lei, cheltuielilor de judecată suportate- ***** 613,15 lei , precum și declararea rezoluțiunii Contractului nr.***** din ***** de desfășurare a activității de antreprenoriat în cadrul Parcului Industrial „TRACOM” din data pronunțării dispozitivului hotărîrii instanței de judecată. Invocă că unul dintre temeiurile principale pentru inițierea procedurii de rezoluțiune a Contractului nr. ***** din ***** a fost neexecutarea obligațiilor contractuale prevăzute la punctul 5 lit. d) și j) din contractul menționat, referitoare la respectarea prevederilor Regulamentului privind activitatea Parcului Industrial „TRACOM”, aprobat de Consiliul Societății la data de 23 decembrie 2011 și coordonat

de Ministerul Economiei. În conformitate cu Raportul privind activitatea desfăşurată în cadrul Parcului Industrial ”TRACOM" la situația din 31.12.2023, S.A.” TRACOM” a efectuat investiții în infrastructura utilizată în comun de către rezidenții Parcului Industrial ”TRACOM”, inclusiv de către S.R.L. ARAMA R", în mărime de circa 24 mln. lei, fiind construit sistemul de iluminat stradal, pavate sau asfaltate drumuri, amenajate alei sau alte spații de uz comun, instalate indicatoare rutiere, amenajate şi reutilate punctele de control şi acces pe teritoriul acestui pare industrial, etc., prin investițiile efectuate Întreprinderea administratoare îndeplinindu-şi obligația de îmbunătățire a infrastructurii. Totodată, îmbunătățirea sau crearea infrastructurii, presupune şi suportarea unor cheltuieli pentru întreținere mai mari pentru personalul implicat sau contractele încheiate în acest sens cu terții. Pentru eliminarea unor interpretări, prin Legea nr. 143/2024 pentru modificarea unor acte normative (eficientizarea parcurilor industriale) în vigoare din 02.07.2024, la art. 16 alin. (1) din Legea nr. 182/2010 a fost introdusă în calitate de sursă de venit a întreprinderii administratoare plata de mentenanţă pentru infrastructura tehnică și de producție care urmează să fie stabilită și percepută de către întreprinderea administratoare și este calculată conform unei metodologii aprobate prin hotărâre de Guvern, dacă această competență nu este atribuită prin lege unei autorități de reglementare. Concomitent, Legea nr. 143/2024 introduce în premieră în textul Legii nr. 182/2010 obligațiile rezidenților parcului industrial, printre care la art. 20 alin. (1) lit. a) este prevăzută obligația rezidentului să achite întreprinderii administratoare plățile prevăzute în contractul de desfăşurare a activității în parcul industrial, plățile de mentenanță şi, după caz, plățile pentru serviciile oferite de întreprinderea administratoare. Până la data intrării în vigoare a modificărilor menționate supra, această obligație era stabilită la art. 21 din Legea nr. 182/2010 și în contractele încheiate cu Întreprinderea administratoare, fără o reglementare specială.

A mai menționat că, implementarea plăților pentru utilizarea infrastructurii tehnice şi de producție cu denumirea taxa de rezident și taxa de servicii, a fost precedată de o perioadă de negociere cu rezidenții Parcului Industrial „TRACOM", scopul căreia a fost identificarea soluției optime de repartizare a cheltuielilor între rezidenți.

Imediat după aprobarea de către Consiliul S.A. ”TRACOM” prin procesele-verbale nr.7 din 17.02.2022 şi nr. 11 din 30.03.2022, rezidenții parcului industrial au fost informați cu privire la modul de formare a plăților şi cuantumul individual determinat în raport cu fiecare Rezident. Astfel, rezidentului S.R.L. ”ARAMA R” i-au fost prezentate atât temeiurile de aprobare şi aplicare a plăților, fiind concomitent emise şi facturile fiscale în acest sens.

Atât argumentele Întreprinderii administratoare, cât și facturile fiscale au fost respinse de către Rezidentul SRL”Arama R”, iar ulterior a urmat o perioadă îndelungată de discuții în cadrul şedinţelor cu participarea părților, precum şi de notificări şi răspunsuri la acestea.

Rezidentul SRL „Arama R” nu a efectuat plățile datorate pentru utilizarea infrastructurii tehnice și de producție a Parcului Industrial „TRACOM”, acumulând restanțe în sumă totală de 498.182,70 lei pentru perioada 01.01.2022 – 31.10.2024.
În vederea apărării drepturilor sale, în anul 2023 a fost inițiată procedura de rezoluțiune a Contractului nr.***** din *****, prin decizia Comisiei speciale de selectare a rezidenților și a proiectelor investiționale pentru Parcul Industrial TRACOM" (Proces-verbal nr. 111 din 07.08.2023), fiind recomandată întreprinderea măsurilor legale privind inițierea procedurii de retragere a titlului de rezident al SRL ARAMA-R" conform procedurii şi practicii stabilite.În acest sens, pe parcursul a unei perioade de timp îndelungate s-au întreprins mai multe măsuri privind soluționarea amiabilă a neînțelegerilor, în special organizarea unor şedinţe, elaborarea proiectului Tranzacției, dar şi comunicarea argumentelor legale privind poziția S.A. TRACOM" (scr. nr. 214 din 28.05.2024), fapt recunoscut şi de către reclamant în cererea de chemare în judecată. S.A. ”Tracom” consideră că, neexecutarea obligației contractuale de respectare a Regulamentului cu privire la activitatea Parcului Industrial TRACOM din 23 decembrie 2011, care prevede procedura de stabilire a plăților pentru utilizarea infrastructurii tehnice şi de producție, precum şi refuzul de a achita plățile în cauză, constituie o neexecutare esențială a Contractului de desfăşurare a activității în cadrul parcului industrial, conform sensului atribuit de lege şi constituie temel de rezoluțiune.

În conformitate cu prevederile art. 915 din Codul Civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002, rezoluțiunea pentru neexecutare are loc cînd se întemeiază pe dispozițiile art. 916, 917, 918 sau 9*****, precum şi cînd se întemeiază pe un alt caz de neexecutare a obligației contractuale pentru care legea sau contractul acordă creditorului dreptul la rezoluțiune.

Reprezentantul a reiterat că, conform prevederilor art. 916 alin. (2) Codul Civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002, achitarea plăților pentru utilizarea infrastructurii tehnice şi de producţie, constituie una dintre obligațiile esențiale care reies din prevederile art. 21 din Legea nr. 182/2010 şi clauzele contractuale.

A mai menționat reprezentantul că, din multitudinea considerentelor expuse, este răsturnată şi prezumția bunei-credințe din partea rezidentului SRL „Arama R", or potrivit art. 11 alin. (1) din Codul Civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002, buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere şi luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic. Subsecvent, constată că rezidentul contrar obligațiilor asumate prin contract şi contrar principiului bunei-credințe, fără a ține cont de interesele Întreprinderii administratoare, a încetat să achite integral plățile stabilite în modul prevăzut de contract.

Cu privire la incidența retragerii statutului de rezident al Parcului Industrial „TRACOM" prin rezoluțiunea Contractul nr.***** din ***** (supraintitulată de către Reclamantă „Preîntâmpinarea atingerii intereselor publice și intereselor terților”), urmează a reține că rezoluțiunea atrage stingerea dreptului de a beneficia de facilitățile

acordate rezidentului parcului respectiv în conformitate cu prevederile art. 22 alin. (2) din Legea nr. 182/2010 şi prevederile contractului prenotat.

Menționează că, nu este întemeiată şi argumentată poziția reclamantului cu privire la atingerea intereselor persoanelor terțe care utilizează cu titlu gratuit infrastructura Parcului Industrial TRACOM", inclusiv a angajaților (în număr de 120 unități, care circulă pe drumurile, aleile şi altă infrastructură a parcului industrial), a consumatorilor care utilizează infrastructura parcului industrial pentru a se deplasa la unitatea de comerț a Rezidentului, a agenților economici care sunt în raporturi contractuale cu rezidentul, transportul cărora traversează drumurile Parcului Industrial ”TRACOM”.Astfel, este judicios ca facilitățile prevăzute de lege pentru Rezidenții parcurilor industriale, în mod special dreptul de locațiune/arenda/superficie la preț normativ a terenurilor şi construcțiilor, precum şi dreptul la privatizarea terenului la prețul normativ din momentul transmiterii în locațiune/arendă/superficie a acestuia, să fie acordate cu condiția respectării tuturor obligațiilor asumate.

Reieșind din argumentele prezentate în acțiunea reconvențională și în referință, precum și probelor anexate, reprezentantul S.A. ”Tracom” consideră că, SRL ”ARAMA R” a încălcat grav condițiile atât ale Contractului nr.***** din ***** de desfăşurare a activității de antreprenoriat în cadrul Parcului Industrial "TRACOM", transpuse parţial în Contractul de arenda a terenurilor, locațiune a activelor și prestare a serviciilor nr. 05/3-2942/1 din 22.05.2012, care conține parțial clauzele esențiale ale contractului prenotat, încălcări urmare ale cărora a fost inițiată procedura de rezoluțiune a acestui contract, conform procedurilor şi cerințelor stabilite de prevederile Codului Civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002.

Pîrîta își întemeiază pretențiile în conformitate cu prevederile art. 858 din Codul Civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002, obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul şi în momentul stabilit.

Potrivit art. 1082 alin. (1) şi alin. (2) din Codul Civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002, obligația trebuie executată chiar dacă prestația a devenit mai oneroasă deoarece costul executării a crescut sau valoarea contraprestației s-a diminuat. Cu toate acestea, dacă prestația asumată devine, din cauza unei schimbări excepționale a circumstanțelor, atit de oneroasă, încît ar fi vadit inechitabil de a o menține în sarcina debitorului, instanța de judecată poate să dispună, la cererea debitorului,

Luînd în considerare toate împrejurările cazului: a) ajustarea prestațiilor părților pentru a distribul în mod echitabil între părți pierderile şi beneficiile ce rezultă din schimbarea circumstanțelor; b) rezoluțiunea la momentul şi în condițiile stabilite de instanța de judecată.

Consideră că, relevante speței sunt şi prevederile art. 623 alin. (1) alin. (5) din Codul Civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002 în redacția în vigoare la data semnării contractului supus rezoluțiunii, care prevedea că dacă împrejurările care au stat la baza încheierii contractului s-au schimbat în mod considerabil după încheierea acestuia, iar

părțile, prevăzând această schimbare, nu ar fi încheiat contractul sau l-ar fi încheiat în alte condiții, se poate cere ajustarea contractului în măsura în care nu se poate pretinde unei părți, luînd în considerare toate împrejurările acelui caz, în special repartizarea contractuală sau legală a riscurilor, menținerea neschimbată a contractului.

Părțile vor încerca mai întîi să realizeze pe baza bunei înțelegeri ajustarea contractului la noile împrejurări. Partea îndreptățită va cere fără întîrziere ajustarea contractului, fiind obligată să indice temeiul ajustării. Cererea privind ajustarea este exclusă în cazul în care partea şi-a asumat expres riscul modificării împrejurărilor. Dacă ajustarea contractului la noile împrejurări este imposibilă sau nu se poate impune uneia din părți, partea dezavantajată poate cere rezoluțiunea lui.

Astfel, părțile Contractului nr.***** din ***** nu şi-au asumat expres riscul schimbării circumstanţelor sau împrejurărilor, fiind operate mai multe ajustări ale contructului din momentul încheierii acestuia şi până în prezent, relevante fiind modificările în sensul diminuării parametrilor investiționali de către Rezident realizate la cererea acestuia.

Pe de altă parte, prin intermediul obligației Rezidentului stabilite pet. 5 lit. f) și lit. j) din Contractul nr.***** din ***** și pet. 11 lit. j) din Regulamentul cu privire la activitatea Parcului Industrial „TRACOM", Întreprinderea administratoare şi-a rezervat dreptul de modificare unilaterală a plăților aplicate pe teritoriul acestui parc industrial.

Cu toate acestea, prin prisma art. 1082 alin. (1) şi alin. (2) din Codul Civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002 (în redacția actuală) și prevederile art. 623 alin. (1)-alin. (5) din Codul Civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002 (în redacția în vigoare până la data de 01.01.20*****), chiar şi în ipoteza când dreptul la modificarea unilaterală a plăților nu ar fi fost rezervat prin clauzele contractuale, partea îndreptățită poate solicita instanței de judecată ajustarea prestațiilor, sau după caz rezoluțiunea contractului.

Menționează că, conform art. III alin. (4) din Legea nr.143/2024 pentru modificarea unor acte normative (eficientizarea parcurilor industriale pentru rezidenți parcurilor industriale existente la data intrării în vigoare a prezentei legi (02.07.2024), dispozițiile art. II pct. 23 din prezenta lege referitoare la art. 22 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 182/2010 cu privire la parcurile industriale privind retragerea titlului de rezident al parcului industrial se vor pune în aplicare începând cu data de 1 iulie 2026.

Potrivit art. 22 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 182/2010 (în redacția de până la data de 01.07.2024) titlul de rezident al parcului industrial se retrage prin rezilierea contractului de desfăşurare a activității în parcul industrial după expirarea a 3 luni de la înștiințarea scrisă a rezidentului despre decizia respectivă sau, după caz, din ziua stabilită de instanța de judecată, inclusiv la inițiativa Intreprinderii administratoare, în cazul în care rezidentul nu respectă prevederile contractelor încheiate cu aceasta Astfel, considerăm că acest temei de rezoluțiune poate fi aplicat până la data de 1 iulie 2026.

În redacția actuală, art. 22 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 182/2010, stabileşte temei special de rezoluțiune în cazul neexecutării uneia dintre obligațiile esențiale care reies din

clauzele contractului privind desfăşurarea activității în cadrul parcului industrial, şi anume pentru cazul în care rezidentul nu a realizat investițiile în termenele prevăzute de proiectul investițional.

Concomitent, în redacția actuală a art. 22 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 182/2010 titlul/calitatea de rezident al parcului industrial este retras/încetează prin rezoluțiunea contractului privind desfăşurarea activității în cadrul parcului industrial în situația încălcării prevederilor prezentei legi de către părțile contractante şi existența în acest sens a unei decizii/hotărâri definitive şi irevocabile emise de instanța de judecată.

Astfel, legiuitorul nu a limitat dreptul părților de a se adresa cu o cerere în instanța de judecată, pentru a solicita rezoluțiunea contractului privind desfăşurarea activității în cadrul parcului industrial, fiind stabilite temeiuri generale şi speciale.

Având în vedere cele menționate, reprezentanții S.A. „Tracom" au solicitat admiterea acțiunii reconvenționale, întemeindu-și cererea pe motivele de fapt și de drept expuse.

Intervenientul accesoriu Agenția Proprietății Publice, fiind citat în mod legal, în ședința de judecată nu s-a prezentat.

Intervenientul accesoriu Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării, fiind citat în mod legal, în ședința de judecată nu s-a prezentat. Însă, reieşind din faptul că a expus toate argumentele pertinente prin referință, în temeiul art. 206 Cod de procedură civilă a solicitat examinarea pricinii în lipsa reprezentantului ministerului.

Potrivit referinței anexate la materialele cauzei, intervenientul accesoriu Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării a menționat că, în calitatea sa de organ responsabil de monitorizarea și reglementarea activității parcurilor industriale, conform Legii nr. 182/2010 cu privire la parcurile industriale, Ministerul Dezvoltării Economice şi Digitalizării comunică următoarele observații și argumente.

Conform art. 22 alin. (1), lit. b) din Legea nr. 182/2010, titlul de rezident al parcului industrial încetează numai prin rezoluțiunea contractului aprobată de Comisia de concurs, în cazurile în care rezidentul nu a realizat investițiile în termenele prevăzute. În speță, notificarea unilaterală emisă de S.A. Tracom" nu menționează implicarea Comisiei de concurs sau existența unei decizii aprobate de aceasta, ceea ce contravine cerințelor legale.

Conform art. 359 din Codul civil, actul juridic unilateral nu produce efectele juridice avute în vedere în lipsa condițiilor legale necesare.

Potrivit art. 10 şi 11 din Codul civil, părțile sunt obligate să acționeze cu bună-credință în cadrul raporturilor contractuale. În cazul de față, S.A. „Tracom" nu a demonstrat că a încercat să soluționeze amiabil eventualele dispute sau că a oferit SRL Arama R" oportunitatea de a remedia orice presupusă neexecutare a obligațiilor contractuale. Procedând la o rezoluțiune unilaterală fără o bază factologică clară şi fără să respecte etapele procedurale impuse de lege, S.A. „Tracom" încalcă obligația de transparență și corectitudine, afectând astfel raporturile de încredere dintre părți.

Din documentele depuse de reclamant, reiese că SRL „Arama R" şi-a îndeplinit obligațiile de investiție, depăşind chiar parametrii de bază stabiliți prin contract. Avizul emis de S.A. „Tracom" în 2016 confirmă realizarea investițiilor planificate, ceea ce înlătură justificarea unei rezoluțiuni pentru neexecutare. O astfel de realizare sugerează necesitatea evaluării de către Comisia de concurs pentru a determina dacă există motive justificate pentru o eventuală încetare a contractului. În conformitate cu art. 901 alin. (1) din Codul civil, neexecutarea trebuie să fie semnificativă pentru a putea justifica rezoluțiunea.

În conformitate cu art. 21 alin. (3) din Legea nr. 182/2010, Comisia de concurs trebuie să evalueze obiectiv realizarea proiectelor investiţionale şi să decidă cu privire la retragerea calității de rezident. În lipsa unei astfel de evaluări, orice măsură de încetare a titlului de rezident este neîntemeiată. Legislația actuală impune o analiză detaliată şi transparentă, bazată pe fapte concrete, pentru a evita măsuri arbitrare care pot afecta negativ mediul investițional.

Este important de menționat că prevederile art. 22 din Legea nr. 182/2010 au fost modificate la data de 2 iulie 2024, impunând necesitatea aprobării Comisiei de concurs pentru orice rezoluțiune a contractului. În acest context, notificarea emisă de S.A. „Tracom” la 17 iulie 2024 nu poate produce efecte juridice, deoarece nu respectă noile cerințe legale.

Măsurile întreprinse împotriva SRL „Arama R" trebuie să fie proporţionale cu orice eventuală neexecutare constatată. Astfel, adoptarea măsurilor necesare nu trebuie să depăşească ceea ce este necesar pentru atingerea scopului legitim urmărit. În acest context, este important ca decizia de rezoluțiune să fie luată pe baza unei analize detaliate şi să țină cont de consecințele asupra tuturor celor implicați.

Ministerul atrage atenția asupra faptului că măsurile de rezoluțiune care nu respectă cadrul legal pot prejudicia nu doar rezidentul, ci şi interesele publice, inclusiv ale angajaților şi partenerilor contractuali ai SRL „Arama R”. Întrucât contractul cuprinde activități economice de importanță strategică pentru parcul industrial, orice decizie de încetare trebuie să fie bine fundamentată şi să țină cont de consecințele asupra economiei locale.

Ministerul reiterează că nu are calitatea de parte în contractul dintre SRL „Arama R" şi S.A. „Tracom" şi nu dispune de competența de a se pronunța asupra validității notificării de rezoluțiune. Rolul său principal este de a supraveghea respectarea reglementărilor aplicabile în parcurile industriale şi de a sprijini dezvoltarea unui mediu de afaceri predictibil şi transparent.

Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării recomandă soluționarea amiabilă a litigiului, pentru a evita perturbarea activităților economice şi pentru a menține un mediu investițional favorabil. O soluționare pe cale amiabilă ar permite continuarea activităților SRL „Arama R" în cadrul Parcului Industrial „Tracom" şi ar sprijini creşterea economică durabilă.

Aprecierea instanței

Audiind poziția părților, apreciind argumentele indicate în conținutul cererii de chemare în judecată întru susținerea pretențiilor formulate, acțiunea reconvențională, referințele anexate la materialele cauzei și ținând cont de probatoriul administrat și legislația pertinentă, instanța de judecată reține următoarele considerente.

Potrivit prevederilor art. 5 CPC orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.

Instanța judecătorească soluționează pricinile civile în temeiul Constituţiei Republicii Moldova, al tratatelor internaționale la care Republica Moldova este parte, al legilor constituționale, organice şi ordinare, al hotărârilor Parlamentului, al actelor normative ale Preşedintelui Republicii Moldova, al ordonanţelor şi hotărârilor Guvernului, al actelor normative ale ministerelor, ale altor autorităţi administrative centrale şi ale autorităţilor administraţiei publice locale. În cazurile prevăzute de lege, instanţa aplică uzanţele dacă nu contravin ordinii publice şi bunelor moravuri (art.12CPC).

În conformitate cu art. 117 alin. (1) din Codul de procedură civilă, probe în pricini civile sânt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a pricinii.

Alin.(1) art. 118 Cod procedură civilă statuează că, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Conform art. 121 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului, iar art. 122 din Codul de procedură civilă al RM prevede că, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.

Probele se apreciază în conformitate cu prevederile art. 130 din Codul de procedură civilă, care statuează că 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.

În conformitate cu art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședința de judecată.

Alin.(1) art. 240 CPC atestă că, 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 și admisibilitatea acțiunii.

Potrivit prevederilor art. 10 alin. (1) din Codul civil, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară.

În art. 11 din Codul civil, legislatorul a explicat conceptul de bună credință, stabilind că, buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic (...). În materie contractuală, principiul bunei-credințe este stabilit de legislator în art. 775 alin. (1) din Codul civil, potrivit căruia debitorul și creditorul trebuie să se comporte cu bună-credință la momentul nașterii, pe durata existenței, la momentul executării și stingerii obligației.

În ședința de judecată s-a stabilit cu certitudine faptul că, începînd cu 6 aprilie 2012, ÎI „Service-Arama” (în prezent SRL „Arama R”) este rezident al PI „Tracom”, urmare a cîștigării concursului investițional.

Funcția de întreprindere administratoare a parcului industrial „Tracom” îi revine Societății pe Acțiuni „Tracom” în baza Hotărîrii de Guvern nr. 440 din 16 iunie 2011. Urmare a cîștigării concursului de selectare a rezidenților și a proiectelor investiționale, la 27 aprilie 2012, între Î.I. „Service-Arama” și S.A. „Tracom” a fost încheiat Contractul nr. ***** privind desfășurarea activității de antreprenoriat în cadrul Parcului Industrial „Tracom”. În scopul desfășurării proiectului investițional, prin Contractul nr. 05/3-2942/1 din 22 mai 2012 au fost stabilite condițiile transmiterii în locațiune a construcțiilor, transmiterii în arendă a terenurilor și condițiile de prestare a serviciilor pe teritoriul parcului industrial. Termenul contractelor nr. ***** din 27 aprilie 2012 și nr. 05/3-2942/1 din 22 mai 2012 a fost stabilit pentru perioada realizării investițiilor de către rezident, pînă la 16 iunie 2041. La data de 17 iulie 2024, S.A. „Tracom” a preavizat rezidentul SRL „Arama R” despre rezoluțiunea Contractului privind desfășurarea activității de antreprenoriat în cadrul Parcului Industrial ”Tracom” nr. ***** din 27 aprilie 2012, începînd cu data de 17 octombrie 2024.

La data de ***** iulie 2024, SRL „Arama R” a expediat în adresa S.A. „Tracom” răspunsul nr. 53 prin care și-a exprimat dezacordul cu privire la rezoluțiunea contractului nr. ***** din *****.

Potrivit art. 1084 alin. (2) din Codul civil, una sau ambele părți își pot rezerva în mod expres prin contract dreptul la rezoluțiune pentru neexecutarea obligațiilor, pentru alte motive sau fără motiv.

Contractul nr. ***** din ***** prevede la punctul 13 condițiile și modalitatea de rezoluțiune a acestuia.

La caz, pîrîta S.A. „Tracom” a înaintat rezoluțiunea în conformitate cu pct. 13 lit. b) din Contractul nr. ***** din 27 aprilie 2012, ”la inițiativa Întreprinderii administratoare, în cazul în care Rezidentul n-a respectat prevederile prezentului Contract”, precum și art. 22 alin. (1) lit. b) și lit.c) din Legea nr. 182/2010 , invocînd încălcarea de către SRL „Arama R” a obligațiilor contractuale.

Conform art.22 din Legea nr.182/2010 Cu privire la parcurile industriale (în vigoare pînă la 02.07.2024) ”Retragerea titlului de rezident al parcului industrial:

(1) Titlul de rezident al parcului industrial se retrage prin rezilierea contractului de desfăşurare a activităţii în parcul industrial după expirarea a 3 luni de la înştiinţarea scrisă a rezidentului despre decizia respectivă sau, după caz, din ziua stabilită de instanţa de judecată, în următoarele situaţii:

a) la iniţiativa rezidentului parcului industrial, în cazul în care întreprinderea administratoare nu respectă prevederile contractelor încheiate cu acesta;

b) la iniţiativa întreprinderii administratoare, în cazul în care rezidentul nu respectă prevederile contractelor încheiate cu aceasta;c) în cazul încălcării prezentei legi de către părţile contractante şi al existenţei unei decizii definitive şi irevocabile în acest sens, emisă de instanţa de judecată.”

De la data de 02.07.2024 (data intrării în vigoare) prezentul articol este reflectat în următoarea redacție:(1) Titlul/calitatea de rezident al parcului industrial este retras/încetează prin rezoluțiunea contractului privind desfășurarea activității în cadrul parcului industrial în următoarele situații:a) din inițiativa rezidentului parcului industrial;b) conform deciziei Comisiei de concurs, aprobată de către întreprinderea administratoare, dacă rezidentul parcului industrial nu a realizat investițiile în termenele prevăzute de proiectul investițional, și conform dispozițiilor art. 21 alin. (3); c) încălcarea prevederilor prezentei legi de către părțile contractante și existența în acest sens a unei decizii/hotărâri definitive și irevocabile emise de instanța de judecată;d) expirarea termenului-limită pentru care a fost acordat titlul de parc industrial.

Totuși, conform cap.III din Legea nr.143 din 13.06.2026: 4) pentru rezidenții parcurilor industriale existente la data intrării în vigoare a prezentei legi, dispozițiile art. II pct. 23 din prezenta lege referitoare la art. 22 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 182/2010 cu privire la parcurile industriale privind retragerea titlului de rezident al parcului industrial se vor pune în aplicare începând cu data de 1 iulie 2026. 5) Guvernul, în termen de 3 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, va asigura elaborarea actelor normative necesare pentru implementarea acesteia.

Deoarece notificarea privind rezoluțiunea contractului nr. ***** din ***** privind desfășurarea activității de antreprenoriat în cadrul Parcului Industrial „Tracom”, încheiat între părțile în litigiu, a fost întocmită și expediată la 17 iulie 2024, adică după 02.07.2024, instanța de judecată va pune la baza hotărîrii prevederile legale, intrate în vigoare din 02.07.2024.

În acest sens, instanța reține că, potrivit Avizului nr. 40/250 eliberat de către S.A. ”Tracom” rezidentului S.R.L. „Arama R” la data de ***** decembrie 2016 (finele tr. IV 2016 – conform anexei 1) urmează că, ”În conformitate cu Raportul privind desfășurarea activității de antreprenoriat de către ”Arama R” S.R.L. în cadrul P.I. ”Tracom” la situația din 30.09.2016 rezidentul a îndeplinit în totalitate parametri de bază anunțați în Proiectul investițional. Din volumul total al investițiilor planificate de către ”Arama R” S.R.L. în cadrul P.I. ”Tracom” de 10 200 mii lei, volumul investițiilor realizate constituie 22 620,5 mii lei (din care: în clădiri, construcții speciale – 15 699,0 mii lei, în mașini, utilaje – 6 226,1 mii lei, în dezvoltarea infrastructurii, alte investiții – 365,4 mii lei). Prin urmare, volumul triplu al investițiilor alocate, necesare pentru achiziționarea terenului, a fost depășit de 2,2 ori”.

Potrivit Avizului suplimentar nr. 40/177 din 11 septembrie 2017, S.A. ”Tracom” confirmă îndeplinirea integrală a parametrilor de bază din Proiectul investițional selectat pentru realizare în cadrul PI ”Tracom” și beneficierea dreptului la privatizare a terenurilor cu suprafața totală de 21 996 m.p.

Conform Avizului suplimentar nr. 40/23 din ***** februarie 20***** eliberat de către S.A. ”Tracom”, ”În conformitate cu Raportul privind desfășurarea activității de antreprenoriat de către ”Arama R” S.R.L. în cadrul PI ”Tracom” la situația din 30.06.2017 rezultă, că rezidentul a îndeplinit în totalitate parametri de bază anunțați în Proiectul investițional. Din volumul total al investițiilor planificate de către Compania ”Arama R” SRL în cadrul PI ”Tracom” de 16 200 mii lei, volumul investițiilor realizate constituie 26 605,8 mii lei”.

Pe cale de consecință, instanța de judecată ajunge la concluzia că, în speță nu sunt aplicabile prevederile art.22 alin.1 lit.b) din Legea 182/2010, or, prevederile prezentului Contract nr. ***** din 27 aprilie 2012, rezoluțiunea căruia se solicită de către S.A. ”Tracom” au fost îndeplinite în totalitate.

Afirmațiile reprezentanților S.A. ”Tracom”, în care se invocă temei pentru rezilierea contractului din ***** pretinsa nerespectare a prevederilor contractului din 22.05.2012 și anume, faptul că Arama R” S.R.L. refuză să achite plățile cu titlu de taxă de rezident și taxă pentru servicii, instanța de judecată le apreciază ca fiind eronate, or, este vorba de două contracte separate, distincte, or, în conformitate cu pct. 13 lit. b) din Contractul nr. ***** din 27 aprilie 2012, rezoluțiunea poate avea loc ”la inițiativa Întreprinderii administratoare, în cazul în care Rezidentul n-a respectat prevederile prezentului Contract”.

Din aceste considerente, instanța de judecată ajunge la concluzia că S.A. ”Tracom”, prin actul juridic unilateral privind rezoluțiunea Contractului ***** a realizat un drept subiectiv care nu există ori pentru exercitarea căruia nu sînt întrunite toate condițiile prevăzute de lege sau actul juridic.

Conform art.357 alin. (1) din Codul civil, dacă, conform legii, actul juridic, fără a fi nul sau anulabil, nu produce, total sau parțial, efectele sale juridice, el este, în această parte, ineficient.

Art. 359 Cod civil stipulează că, un act juridic unilateral nu produce efectele juridice avute în vedere de autorul său în măsura în care prin act se exercită un drept subiectiv care nu există ori pentru exercitarea căruia nu sînt întrunite toate condițiile prevăzute de lege sau actul juridic.

Totodată, potrivit art. 916 alin. (1) CCRM, rezoluțiunea poate fi cerută doar dacă neexecutarea obligației este esențială. În speță, însă, nu poate fi identificată o astfel de neexecutare esențială, iar în plus:

Temeiul rezoluțiunii pentru neexecutarea contractului sunt descrise în art. 915-9***** din Codul civil. Nici unul din aceste articole nu se referă la speța dată. Respectiv, S.A. ”Tracom” nu poate cere rezoluțiunea contractului în baza acestor temeiuri juridice.

Din conținutul alin.(1)art. 922 CC rezultă că, dacă executarea s-a oferit cu întârziere sau executarea efectuată nu corespunde în alt mod contractului, creditorul este decăzut din dreptul la rezoluțiune pentru acea neexecutare în cazul în care declarația de rezoluțiune nu este notificată într-o perioadă rezonabilă.

Prin urmare, chiar și în ipoteza teoretică în care ar fi existat o neexecutare, S.A. „Tracom” a pierdut dreptul de a invoca rezoluțiunea, notificând cu o întârziere ce excede cu mult perioada rezonabilă impusă de lege.

Referitor la trimiterea pârâtei la art. 22 alin. (1) lit. a) și b) din Legea nr. 182/2010 privind parcurile industriale, potrivit căruia titlul de rezident se retrage în cazul nerespectării prevederilor contractului după expirarea unui termen de 3 luni de la înștiințare, precizăm că această dispoziție nu poate fi aplicată în mod abuziv în absența unei încălcări reale a contractului.

Or, toate obligațiile asumate de SRL „Arama R” în temeiul Contractului nr. *****/2012 au fost respectate, iar avizele pozitive emise de S.A. „Tracom” constituie dovezi clare în acest sens.

Prin urmare, în asemenea circumstanțe de fapt și de drept, cererea de chemare în judecată înaintată de către SRL „Arama R” privind constatarea ineficienței preavizului de rezoluțiune nr. ***** din 17.07.2024 înaintată de S.A. „Tracom” în privința contractului nr. ***** din *****, încasarea din contul SA „Tracom” în beneficiul SRL „Arama R” a cheltuielilor de judecată sub forma taxei de stat în mărime de 250 lei achitată de reclamantă la depunerea cererii de chemare în judecată, precum și încasarea altor cheltuieli aferente – urmează a fi admisă și respectiv, respins capătul de cerere din acțiunea reconvențională înaintată de către S.A. „Tracom” declararea rezoluțiunii contractului nr.***** din ***** de desfășurare a activității de antreprenoriat in cadrul Parcului Industrial "TRACOM" din data pronunțării dispozitivului hotirîrii instanței de judecată.

Referitor la pretențiile formulate în cererea reconvențională înaintată de către S.A. „Tracom” în partea încasării din contul S.R.L. „ARAMA R" în contul S.A. „TRACOM" a sumei calculate pentru plățile cu denumirea de taxa de rezident și taxa de servicii în mărime de 498 182,70 lei (patru sute nouăzeci și opt mii una sută optzeci și doi lei, 70 bani) datorate pentru perioada 01.01.2022 - 31.10.2024, precum și a penalităților de întîrziere calculate pentru perioada 21.01.2023 - 22.11.2024 în mărime de 130 589,89 lei (una sută treizeci mii cinci sute optzeci și nouă lei, 89 bani), instanța de judecată reține următoarele:

Studiind minuțios contractele încheiate între părțile în litigiu și anume, Contractul nr. ***** din *****, precum și Contractul nr. 05/3-2942/1 din 22 mai 2012, instanța observă că achitarea unor asemenea plăți precum ar fi taxa de rezident și taxa de servicii nu este prevăzută de contractele respective.

Subsecvent, prin scrisoarea nr. 40/79 din 07.03.2022, SA „Tracom” a notificat toți rezidenții Parcului Industrial „Tracom”, inclusiv SRL „Arama R”, despre instituirea unor noi obligații financiare în baza deciziilor Consiliului societății, consemnate în procesele-verbale nr. 7 din 17.02.2022 și nr. 9 din 23.02.2022.

Potrivit notificării, au fost introduse două taxe noi: „taxa de rezident” în cuantum de 5.246,48 lei și „taxa de servicii” în cuantum de 20.858,87 lei, pentru care a fost redactat Acordul adițional nr. 8 (f.d.) la Contractul nr. 05/3-2942/1 din 22.05.2012 privind arenda terenurilor și prestarea serviciilor în cadrul P.I. „Tracom”, precum și Anexa nr. 1 la acest acord adițional, ambele datate 07.03.2022.

Potrivit acordului adițional nominalizat supra, termenul de intrare în vigoare a taxelor respective este 01 ianuarie 2022, cu toate că Decizia Consiliului Societății ”Tracom” a fost adoptată în temeiul Proceselor-verbale nr. 7 din 17.02.2022 și nr. 9 din 23.02.2022, iar termenul retroactiv de intrare în vigoare a taxelor a fost dispus prin Decizia Consiliului Societății S.A. ”Tracom” din 30 martie 2022.

Astfel, Consiliul Societății S.A. ”Tracom” la data de 30 martie 2022 nicidecum cu efect retroactiv nu era în drept să aplice unilateral tarifele, or, acest proces-verbal din 30 martie 2022, fiind contrar prevederilor art.6 Cod civil, precum și art. 1073 Cod civil, potrivit căruia - într-un contract dintre profesioniști, clauza propusă de către o parte care nu a fost negociată individual se consideră abuzivă dacă este prevăzută la art. 1077 și deviază considerabil, contrar bunei-credințe, de la bunele practici comerciale.

Cu toate că SRL „Arama R” și-a exprimat în mod clar și repetat dezacordul cu privire la introducerea „taxei de rezident” și a „taxei de servicii”, aceasta nu a acceptat modificarea contractului și nu a semnat nici Acordul adițional nr. 8, nici Anexa nr. 1 aferentă. În pofida lipsei consimțământului părții contractante, întreprinderea administratoare – SA „Tracom” – a continuat să înainteze lunar, în mod unilateral, facturi de plată aferente acestor taxe, tratându-le ca datorii scadente, fără o bază contractuală validă.

Mai mult, SRL „Arama R” nu a fost nici invitată, nici informată cu privire la ședințele Consiliului Societății SA „Tracom” în cadrul cărora ar fi fost adoptate deciziile de instituire a noilor taxe. Niciun act decizional, cum ar fi Procesele-verbale nr. 7 din 17.02.2022, nr. 9 din 23.02.2022 sau Decizia din 30.03.2022 privind aplicarea retroactivă a taxelor începând cu 01.01.2022, nu a fost adus anterior la cunoștința SRL „Arama R”.

Reclamanta a luat cunoștință de existența acestor decizii doar ulterior, indirect, în contextul cererii depuse de către Asociația Obștească „TracomRezident” (cererea nr. 5 din 23.09.2024), formulată în apărarea intereselor colective ale rezidenților Parcului Industrial „Tracom”.

Această lipsă de transparență decizională, coroborată cu impunerea unilaterală și retroactivă a unor obligații contractuale care nu au fost nici acceptate, nici semnate de partea vizată, încalcă flagrant principiile fundamentale ale dreptului civil, în special cele privind libertatea contractuală, consimțământul valabil exprimat, echilibrul prestațiilor și buna-credință în executarea obligațiilor.

Potrivit art. 993 și următoarele din Codul civil al Republicii Moldova, modificările contractuale necesită acordul explicit și valabil exprimat al ambelor părți. Introducerea unor taxe substanțial noi, care nu derivă direct din prestarea unor servicii concrete și asumate, nu poate fi considerată o simplă ajustare unilaterală a clauzelor contractuale, ci reprezintă o alterare esențială a echilibrului contractual inițial.

De asemenea, regimul juridic special aplicabil parcurilor industriale, reglementat de Legea nr. 182/2010, nu conferă întreprinderii administratoare prerogative discreționare în raport cu rezidenții. Dimpotrivă, cadrul legal instituie un parteneriat public-privat guvernat de reguli clare și de obiective strategice naționale, cum ar fi stimularea investițiilor, dezvoltarea regională și crearea de locuri de muncă. În acest context, orice decizie a întreprinderii administratoare care poate afecta grav funcționarea unui rezident trebuie să respecte exigențele transparenței, legalității și proporționalității, iar orice derogare de la principiile bunei administrări a patrimoniului public este inadmisibilă.

Astfel, conduita SA „Tracom” nu doar că încalcă prevederile contractuale și cadrul legal general și special aplicabil, ci și subminează în mod periculos încrederea în funcționarea regimului de parcuri industriale ca instrument de politică publică economică. Această conduită riscă să compromită relația de parteneriat instituțional și poate genera un efect de descurajare a investițiilor în asemenea platforme economice, afectând în mod sistemic mediul de afaceri.

Acțiunile Consiliului Societății pe Acțiuni „Tracom” privind adoptarea deciziei de implementare a „taxei de rezident” și a „taxei de servicii” exced competențelor legale conferite acestui organ de conducere. Simpla întrunire a Consiliului și adoptarea unei decizii interne nu echivalează cu atribuirea unei forțe obligatorii asupra terților – în speță, asupra rezidentului Parcului Industrial S.R.L. ”Arama R”, în lipsa unui temei legal expres.

Nici Legea nr. 182/2010 privind parcurile industriale, nici Statutul S.A. „Tracom” și nici Regulamentul de funcționare al Consiliului Societății nu prevăd atribuții de a institui taxe cu caracter obligatoriu pentru rezidenți. Mai mult, nu există nici o dispoziție legală care să confere deciziilor interne ale Consiliului forță executorie asupra unor entități distincte din punct de vedere juridic, precum rezidenții parcului.

Luînd în considerație că Consiliul Societății este un organ al S.A. ”Tracom”, hotărîrile lui nu poate influența cumva activitatea rezidenților pe motivul că prin prisma legii Consiliul nu are asemenea atribuții și nu dispune de împuternicirile necesare să voteze stabilirea careva taxe.

Consiliul Societății potrivit Statutului S.A. ”Tracom” secțiunea 36, pct. 209 subpct. 10, dispune de atribuții să coordoneze tarifele pentru prestarea serviciilor de către Societate, care Societatea pe Acțiuni ”Tracom” prin intermediul administratorului parcului industrial le va presta rezidenților, dar nici cum să impună rezidenții să achite careva alte plăți neprevăzute de legislație și contractele încheiate.

Atribuțiile de stabilirea plăților și taxelor care nu derivă din prestarea unor servicii îi aparține în exclusivitate Guvernului și în nici într-un caz Consiliului Societății.

Atribuțiile parcului industrial de prestarea serviciilor rezidenților se regăsesc inclusiv și în Legea nr. 182/2010 la art. 3 la definirea noțiunii parcului industrial, precum și la art. 11 alin. (1) potrivit căruia, titlul de parc industrial poate fi acordat unei entități cu statut de persoană juridică și cu forma juridică de organizare de întreprindere de stat/municipală sau de societate comercială, care își asumă obligația să administreze parcul industrial și să presteze servicii rezidenților parcului industrial.

Însuși reprezentanții S.A. ,,TRACOM” în actele anexate au invocat faptul că asemenea plăți (plăți de mentenanță) au fost în premieră introduse prin Lege și sînt în vigoare din 02.07.2024.

Conform art.16. alin.1 lit.c[1]) din Legea nr. 182/2010, intitulat - Sursele de venit ale întreprinderii administratoare a parcului industrial creat în baza bunurilor proprietate publică) [art.16 în redacția LP143 din 13.06.24, MO278-281/02.07.24 art.413; în vigoare 02.07.24] principalele surse de venit ale întreprinderii administratoare pot include plata de mentenanță pentru infrastructura tehnică și de producție.

Totodată, instanța reține că încasarea acestor plăți în cererea reconvențională se solicită pentru perioada 01.01.2022 -31.10.2024. Aceste taxe au fost introduse unilateral de către S.A. ,,TRACOM" cu efect retroactiv, fără acordul S.R.L. ,,ARAMA R".

Totuși, conform art.III pct.5) din Legea nr.143 din 13.06.2026, Guvernul, în termen de 3 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, va asigura elaborarea actelor normative necesare pentru implementarea acesteia.

La acest subiect, instanța de judecată reține că, Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova nr. 652 din 01.09.2011, prin care a fost aprobat Regulamentul privind modul de desfăşurare a concursului de selectare a rezidenţilor şi a proiectelor investiţionale pentru parcul industrial, precum şi a Raportului-model privind activitatea desfăşurată în cadrul

parcului industrial. (publicat: 09-09-2011 în Monitorul Oficial Nr. 148-151 art. 723) a fost modificată prin HG867 din 18.12.2024, MO548-551/27.12.2024 art.867; în vigoare 27.12.2024. Conform acestei Hotărîri de Guvern din 18.12.2024 a fost aprobată Metodologia de determinare a plății de mentenanță pentru infrastructura tehnică și de producție, conform anexei nr. 21.

Prin urmare, modul de stabilire a cuantumului plății de mentenanță pentru infrastructură tehnică și de producție, prin prisma art.III pct.5) din Legea nr.143 din 13.06.2024 citată mai sus, ține de competența Guvernului Republicii Moldova și nicidecum S.A. ,,TRACOM". Mai mult, această metodologie, aprobată prin Hotărîre de Guvern a intrat în vigoare la data de 27.12.2024, ulterior perioadei indicate în cererea reconvențională - 01.01.2022 -31.10.2024.

Reieșind din cele relatate, instanța concluzionează că, taxa de rezident și taxa de servicii impuse spre plată rezidenților parcului industrial ”Tracom”, inclusiv S.R.L. ”Arama R” contravine Legii nr. 182 din 15.07.2010 cu privire la parcurile industriale, Regulamentului cu privire la activitatea Parcului Industrial ”Tracom”, aprobat de Consiliul Societății și coordonat de Ministerul Economiei la data de 23.12.2011, precum și Contractului nr. ***** din ***** de desfășurare a activității de antreprenoriat în cadrul de arendă a terenurilor și prestare a serviciilor în cadrul Parcului Industrial ”Tracom” și Contractului nr. 05/3-2942/1 din 22.05.2012 semnate între S.A. ”Tracom” și rezidentul S.R.L. ”Arama R”. Din considerentele respective, S.R.L. ”Arama R” nu are obligația să achite taxe stabilite ilegal și în afara relațiilor contractuale.

Din aceste considerente, instanța va respinge și capătul de cerere privind încasarea sumei calculate pentru plățile cu denumirea de taxa de rezident și taxa de servicii în mărime de 498 182,70 lei (patru sute nouăzeci și opt mii una sută optzeci și doi lei, 70 bani) pretins datorate pentru perioada 01.01.2022 -31.10.2024, precum și a penalităților de întîrziere calculate pentru perioada 21.01.2023 - 22.11.2024 în mărime de 130 589,89 lei (una sută treizeci mii cinci sute optzeci și nouă lei, 89 bani) – ca fiind neîntemeiate.

Mai mult ca atît, în ședința de judecată însuși reprezentantul S.A. ,,TRACOM” a confirmat faptul că facturile pentru sumele datoriilor pretense au fost anulate, deoarece S.R.L. ,,ARAMA R" nu recunoaște sumele pretinse, niciodată nu a achitat cu titlu de taxă de rezident aceste sume. Astfel, instanța de judecată conchide că în absența facturilor valabile la momentul litigiului nu există nici un temei legal pentru incasara pretinselor datorii, or, S.R.L. ,,ARAMA R" nici nu se află în întîrziere.

Respectiv, prin prisma art.94 Cod procedură civilă, instanța va respinge și cererea S.A. ,,TRACOM" privind încasarea cheltuielilor de judecată

Totodată instanța reține că, potrivit anexei nr. 1 la Contractul nr. ***** din 27 aprilie 2012, termenul de realizare a volumului investițiilor preconizate, precum și a parametrilor principali ai proiectului investițional, a fost stabilit pentru trimestrul IV al anului 2016. Începând cu această dată, în eventualitatea în care SRL ,,Arama R” nu și-ar

fi îndeplinit obligațiile contractuale, ar fi început să curgă termenul general de prescripție extinctivă.

Conform art. 391 din Codul civil al Republicii Moldova, termenul general de prescripție este de 3 ani, ceea ce înseamnă că dreptul la acțiune privind o eventuală neexecutare a contractului ar fi expirat la finele anului 20*****. Or, notificarea de rezoluțiune formulată de către S.A. „Tracom" a fost transmisă abia în anul 2024, depășind cu circa 5 ani termenul legal, ceea ce conduce la decăderea pârâtei din dreptul de a invoca rezoluțiunea contractului în baza acestei neexecutări pretinse.

Potrivit art. 395 alin. (10) din Codul civil, prescripția dreptului la acțiune privind efectele juridice ale rezoluțiunii (...) începe să curgă de la data în care a intervenit rezoluțiunea sau, după caz, de la data la care trebuiau executate prestațiile.

Reieșind din cele menționate, instanța reține tardivitatea notificării de rezoluțiune a Contractului nr. ***** din *****.

Totodată, instanța reține că însuși reprezentantul pîrîtei a confirmat faptul că titlul de rezident al parcului industrial se retrage prin rezilierea contractului de desfăşurare a activității în cadrul parcul industrial.

În conformitate cu art. ***** alin. (3) din Legea 182/2010, "Este interzisă desfășurarea activității de întreprinzător în cadrul parcului industrial, precum și utilizarea infrastructurii tehnice și de producție și a teritoriului parcului industrial de către persoane neînregistrate în calitate de rezident al parcului respectiv, cu excepția întreprinderii administratoare și a instituțiilor indicate la art. 51 alin. (5) lit. b)".

În consecință, în cazul în care contractul încheiat cu S.R.L. „Arama R" ar fi reziliat, aceasta ar pierde statutul de rezident, ceea ce ar putea conduce la interzicerea, limitarea sau condiționarea accesului la bunurile imobile aflate în proprietatea sa privată, situate în incinta parcului. O asemenea situație ar echivala cu o încălcare gravă a dreptului de proprietate, drept fundamental garantat atât de Constituția Republicii Moldova, cât și de Convenția Europeană a Drepturilor Omului.

Dreptul de proprietate este un drept fundamental garantat de Constituția Republicii Moldova și protejat prin acte internaționale la care statul este parte. Astfel, articolul 46 din Constituție prevede expres că „Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, şi cu o dreaptă şi prealabilă despăgubire." De asemenea, articolul 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului (CEDO), ratificată de Republica Moldova, stabilește dreptul oricărei persoane la respectarea bunurilor sale.

În acest context, imposibilitatea de a accesa bunurile imobile deținute cu titlu de proprietate privată, ca efect al rezilierii Contractului nr. ***** din *****, poate constitui o ingerință nejustificată în exercitarea dreptului de proprietate. Dreptul de proprietate nu se reduce la simpla titularizare formală, ci implică exercitarea efectivă a atributele acestuia: posesia, folosința și dispoziția.

Or, în situația în care contractul este reziliat, iar fostul partener contractual împiedică accesul la bunul imobil, proprietarul este, în fapt, privat de dreptul său. Aceasta echivalează cu o expropriere de facto, realizată în afara cadrului legal, fără o cauză legitimă și fără acordarea unor despăgubiri – fapt inacceptabil într-un stat de drept.

Prin urmare, orice acțiune care obstrucționează exercitarea atributelor dreptului de proprietate constituie o tulburare a acestui drept, ce poate fi sancționată pe calea instanței, inclusiv prin promovarea unei acțiuni în revendicare.

În concluzie, rezilierea contractului în absența unor garanții privind accesul la bunurile proprii, poate aduce atingere gravă dreptului de proprietate al reclamantului. O astfel de ingerință, nejustificată și contrară normelor legale și constituționale, dar și obligațiilor internaționale asumate de Republica Moldova, trebuie prevenită și sancționată.

În baza celor expuse, în conformitate cu art. art. 94, 236-241 CPC, instanţa de judecată

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se admite acţiunea S.R.L. ”Arama R” .

Se constată ineficiența/nulitatea preavizului de rezoluțiune nr. ***** din 17 iulie 2024 înaintată de S.A.”Tracom” în privința contractului nr. ***** din *****.

Se încasează de la S.A.”Tracom” (IDNO *****) în beneficiul S.R.L. ”Arama R” cheltuielile d e judecată în sumă de 250 (două sute cincizeci) lei.

Acțiunea reconvențională înaintată d e S.A.”Tracom” către S.R.L. ”Arama R” privind încasarea sumei calculate ca taxă de rezident și taxa de servicii în mărime de 498182,70 lei, penalităților de întîrziere, cheltuielilor de judecată și declararea rezoluțiunii contractului nr. ***** din ***** de desfășurare a activității de antreprenoriat în cadrul Parcului Industrial ”TRACOM” din data pronunțării hotărîrii, se respinge ca neîntemeiată.

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

Preşedintele şedinţei, judecătorul: Nadejda Mazur