Dosarul nr.2c-836/2024 (2-24035320-12-2c-01042024-1)

H O T Ă R Î R E
în numele Legii
dispozitivul hotărîrii a fost pronunțat public la data de 14.08.2024

hotărârea motivată a fost emisă la data de 03.10.2024

Judecătoria Chișinău, sediul Centru
Instanța în componență
Președintele ședinței,
judecător Iraida Secrieru-Coșleț
Grefier Carolina Balan

examinând, în ședință publică, acțiunea la cererea depusă de SA"Termoeletrica" împotriva SC"GMG Production" SRL, în proces de insolvabilitate, privind încasarea sumei, evacuare

constată

La data de 29.03.2024, SA"Termoeletrica" a depus în instanța de judecată acțiune împotriva SC"GMG Production" SRL, în proces de insolvabilitate, privind încasarea sumei, evacuare.

În motivarea acțiunii s-a indicat că, la data de 01 ianuarie 2019, între SA"Termoeletrica", în calitate de locator și SC"GMG Production" SRL în calitate de locatar a fost încheiat contractul de locațiune nr.17/1-19, modificat ulterior prin acordul adițional nr.1 din 01 ianuarie 2020, prin acordul adițional nr.2 din 01 ianuarie 2021, prin acordul adițional nr.3 din 01 ianuarie 2022, iar prin acordul nr.4 din 01 ianuarie 2023 a fost modificat termenul contractului de locațiune fiind prelungit până la 31.12.2023 și suma anuală a chiriei în anul 2023 fiind stabilită mărimea de 4 959,14 lei, inclusiv TVA, iar plata anuală pentru trei puncte cu antene instalate pe coșul de fum a fost stabilită în mărime de 56 160 lei, inclusiv TVA.

Menționează că, obiectul contractului îl constituie transmiterea în posesiune și folosință temporară, cu plată, a doi metri pătrați lângă coșul de fum și a spațiului necesar pe coșul de fum la o înălțime de 145 m, pentru instalarea a două antene pentru transmiterea semnalului radio, la o înălțime de 85 m pentru instalarea unei antene parabolice și pozarea cablului de la modulul tehnic la nivel inferior al coșului de fum care este amplasat pe adresa *****, conform pct.2.1 din contract.

Conform pct.4.1 al contractului, suma anuală a chiriei în anul 2019 constituie 1440,24 lei, inclusiv TVA, conform calculului din anexa nr.1, care este parte integrantă a contractului, iar plata anuală pentru trei puncte cu antene instalate pe

coșul de fum este stabilită în mărime de 2160 euro, inclusiv TVA (3 antene x 50 euro/lună x 12 luni + 20% TVA).

Prin acordul adițional nr.1 din 01 ianuarie 2020 a fost prelungit termenul contractului de locațiune până la data de 31.12.2020 și a fost modificat pct.4.1 al contractului de locațiune cu următorul conținut - suma anuală a chiriei pentru în anul 2020 constituie 1 522,25 lei (una mie cinci sute douăzeci și doi lei și 25 bani), inclusiv TVA, conform calculului anexat, care este parte integrantă a prezentului contract, iar plata anuală pentru trei puncte cu antene instalate pe coșul de fum este stabilită în mărime de 2 160 euro, inclusiv TVA (3 antene x 50 euro/lună x 12 luni + 20% TVA).

Prin acordul adițional nr.2 din 01 ianuarie 2021 a fost prelungit termenul contractului de locațiune până la data de 31.12.2021 și a fost modificat pct.4.1 al contractului de locațiune cu următorul conținut: suma anuală a chiriei pentru anul 2021 constituie 1 522,25 lei, inclusiv TVA, conform calculului anexat, care este parte integrantă a contractului, iar plata anuală pentru trei puncte cu antene instalate pe coșul de fum este stabilită în mărime de 43 200,00 lei, inclusiv TVA (3 antene x 1000,00 lei/lună x 12 luni + 20% TVA).

Prin acordul adițional nr.3 din 01 ianuarie 2022 a fost prelungit termenul contractului de locațiune până la data de 31.12.2022 și a fost modificat pct.4.1 al contractului de locațiune cu următorul conținut: suma anuală a chiriei pentru anul 2022 constituie 4 312,26 lei, inclusiv TVA, conform calculului anexat, care este parte integrantă a contractului, iar plata anuală pentru trei puncte cu antene instalate pe coșul de fum este stabilită în mărime de 47 520,00 lei, inclusiv TVA (3 antene x 1 100,00 lei/lună x 12 luni + 20% TVA).

Și, acordul adițional nr.4 din 01 ianuarie 2023 a prelungit termenul contractului de locațiune până la data de 31.12.2023 și a fost modificat pct.4.1 al contractului de locațiune cu următorul conținut: suma anuală a chiriei pentru anul 2023 constituie 4 959,14 lei, inclusiv TVA, conform calculului anexat, care este parte integrantă a contractului, iar plata anuală pentru trei puncte cu antene instalate pe coșul de fum este stabilită în mărime de 56 160,00 lei, inclusiv TVA (3 antene x 1 300,00 lei/lună x 12 luni + 20%TVA).

În continuare a relatat reclamantul în cererea de chemare în judecată că, la data de 03 aprilie 2023 prin hotărârea judecătoriei Chișinău, sediul Central nr.2i-646/22 (2-22191549-12-2L30122022) a fost admisă cererea introductivă depusă de creditorul Î.C.S. „Finpar Invest" S.R.L., constată insolvabilitatea debitorului SC"GMG Production" SRL. și intentat procedura de insolvabilitate față de SC"GMG Production" SRL. În cadrul ședinței de validare a creanțelor din data de 20 iulie 2023, conform tabelului definitiv de validare a creanțelor, a fost validată creanța SA"Termoeletrica" inclusă la capitolul creanțe chirografare de rangul V în sumă de 75831,19 lei, calculată până la data intentării procesului de insolvabilitate

03.04.2023.

Prin încheierea judecătoriei Chișinău, sediul Central din 21 septembrie 2023, a fost dispusă trecerea la procedura de faliment în vederea lichidării patrimoniului S.C. „GMG Production” S.R.L. și distribuirii produsului rezultat.

Susține că, SC”GMG Production” SRL încalcă condițiile de plată stipulate prin contractul de locațiune nr.l7/1-19 din 01 ianuarie 2019, precum și prevederile legii insolvabilității nr.l49 din 29.06.2012 neachitând plata pentru chirie și serviciile comunale pentru perioada de după intentarea procesului de insolvabilitate și până la data de 31.12.2023.

A enunțat reclamantul prevederile art.2 din legea insolvabilității nr.149 din 29.06.2012 - creditori ai masei - creditori ale căror creanțe față de debitor au apărut după intentarea procesului de insolvabilitate și se execută în prealabil, în mod curent, pe măsura apariției lor; obligații de plată curente — impozite, taxe și alte obligații de plată, credite și dobînzi aferente, majorări de întîrziere (penalități), calculate din momentul intentării procesului de insolvabilitate. Art.43 alin.(1) din legea insolvabilității nr. 149 din 29.06.2012 – din masa debitoare se acoperă în primul rând obligațiile masei debitoare. Art.52 alin.(2) lit.b) din legea insolvabilității nr.149 din 29.06.2012 - obligațiile din contractele bilaterale în măsura în care executarea lor trebuie făcută în interesul masei debitoare sau a căror executare urmează să fie efectuată după intentarea procesului de insolvabilitate sînt obligații ale masei debitoare.

Menționează reclamantul că, reieșind din prevederile pct.2.3 al contractului, pct.1 al acordul adițional nr.4 din 01.01.2023 și a legislației în vigoare, contractul de locațiune nr. 17/1-19 din 01 ianuarie 2019 a încetat la data de 31.12.2023, până la moment bunurile închiriate conform contractului nu au fost restituite.

Subsecvent, indică că, la data de 26.12.2023, prin scrisoarea nr.79/5549, SA”Termoeletrica”, în calitatea sa de locator a notificat SC”GMG Production” SRL despre expirarea termenului contractului de locațiune nr.17/1- 19 din 01 ianuarie 2019 la data de 31.12.2023, obligația de a executa pct.5.4.6 al contractului, iar în caz de neîndeplinire a prevederilor contractuale, sistarea livrării serviciilor comunale și anume alimentarea cu energie electrică a echipamentului de radiodifuzare, după expirarea valabilității contractului.

S-a mai indicat că, în baza pct.5.4.6 al contractului de locațiune nr. 17/1 -19 din 01 ianuarie 2019, locatarul se obligă să restituie locatorului bunurile închiriate în termen de 3 zile de la data încetării efectelor contractului de locațiune într-o stare bună, ținându-se cont de uzura normativă care s-a produs pe parcursul închirierii.

A enunțat și prevederile art.1279 codul civil, care statuează că locațiunea încetează: la expirarea termenului locațiunii; în cazul pieirii bunului închiriat; în alte cazuri prevăzute de lege sau de contract.

Și a accentuat că, datoria locatarului SC”GMG Production” SRL la situația din 12.01.2024 constituie suma de 165587,99 lei, formată din: suma de 75 831,19 lei cu titlu de creanțe validate de instanța de insolvabilitate; suma de 77740,46 lei constituită din datoria la plata chiriei în mărime de 45 839,34 lei și datoria la plata energiei electrice - servicii comunale în mărime de 31 901,12 lei, suma 12 016,34 lei cu titlu de penalitate calculată pentru perioada 05.04.2023-14.12.2023 conform pct.4.7 al contractului indicat.

Evidențiază că, neexecutarea obligațiilor contractuale de către SC”GMG Production” SRL în mod corespunzător, și anume, de a achita la timp și în deplină măsură a sumei pentru chirie și energia electrică-servicii comunale, după intentarea procesului de insolvabilitate, agravează situația financiară a SA”Termoeletrica” și generează imposibilitatea îndeplinirii în modul cuvenit de către ultima a obligațiilor de achitare a serviciilor și resurselor energetice (inclusiv gaze naturale, apă și reagenți chimici etc.) necesare pentru activitatea fiabilă și neîntreruptă a întreprinderii energetice. Mai mult că, pct.5.4 subpct.5.4.1 al contractului implică că, locatarul este obligat să achite la timp chiria și toate plățile aferente, iar pct.4.2 al contractului, enunță că, chiria se achită lunar în rate eșalonate, în avans, în mărime de 100% din suma lunară a chiriei, până la data de 5 a lunii de gestiune. Cu mențiunea de la pct.4.4 - plata pentru serviciile comunale, energia electrică, telefon și alte servicii se achită lunar în conformitate cu indicii contoarelor, notele de plată și calculele organizațiilor respective. Plățile menționate nu sunt incluse în cuantumul chiriei și se achită separat în termenul indicat în factura/nota de plată respectivă.

A făcut referire la prevederile legale și a concluzionat că, coroborând clauzele contractuale cu cadrul legal consideră că, este certă obligația „GMG Production” SRL. de plată a datoriei curentă formată după data de 03.04.2023 (intentarea procesului de insolvabilitate) în baza contractului nr. 17/1-19 din 01 ianuarie 2019, modificat prin acordurile adiționale nr.l din 01 ianuarie 2020, nr.2 din 01 ianuarie 2021, nr.3 din 01 ianuarie 2022 și nr.4 din 01 ianuarie 2023 în mărime de 77 740,46 lei, la situația din 12.01.2024, și penalitatea în mărime de 12 016,34 lei calculată pentru perioada 05.04.2023-14.12.2023 în baza pct.4.7 al contractului, în total suma de în sumă de 79 756,80 lei.

În scopul soluționării pe cale amiabilă a situației, la data de 26.12.2023, susține reclamantul că, a expediat reclamația cu nr.79/5549 din 26.12.2023 în adresa SRL”GMG Production” cu solicitarea de a achita în contul SA”Termoeletrica” în termen de 7 zile datoria curentă formată după data de 03.04.2023 (intentarea procesului de insolvabilitate) în baza contractului de locațiune nr.l7/1-19 din 01 ianuarie 2019 în sumă de 77 740,46 lei și penalitatea în mărime de 12 016,34 lei calculată pentru perioada 05.04.2023-14.12.2023 în baza pct.4.7 al contractului, precum și restituirea bunurilor închiriate conform

contractului de locațiune menționat. Totodată, a informat pârâtul că, în caz de neachitare a datoriei în termenul stabilit, se va adresa în instanța de judecată în scopul încasării silite a datoriei, a penalității, precum și a cheltuielilor de judecată.

Deși reclamația a fost recepționată de către „GMG Production" SRL la data de 25.01.2024, până la moment aceasta a rămas fără răspuns și fără executare.

A solicitat reclamantul încasarea din contul SC"GMG Production" SRL în beneficiul SA"Termoeletrica" datoria curentă formată după data de 03.04.2023 (intentarea procesului de insolvabilitate) în baza contractului de locațiune nr. 17/1-19 din 01 ianuarie 2019 în mărime de 77 740,46 lei (șaptezeci și șapte mii șapte sute patruzeci lei și 46 bani); încasarea din contul SC"GMG Production" SRL în beneficiul SA"Termoeletrica" penalitatea calculată pentru perioada 05.04.2023-14.12.2023 în mărime de 12 016,34 lei (douăsprezece mii șaisprezece lei și 34 bani); evacuarea bunurilor mobile ce aparțin SC"GMG Production" SRL de pe coșul de fum din *****, mun.Chișinău cu eliberarea spațiului ce aparține reclamantei SA"Termoeletrica" ; încasarea din contul SC"GMG Production" SRL în beneficiul SA"Termoeletrica" a cheltuielilor de judecată.

În ședința de judecată reprezentanții reclamantului SA"Termoelectrica" – Balan Ludmila, Toma Lilia s-au prezentat, cererea au susținut și au solicitat admiterea ei.

Reprezentantul pârâtului "GMG Production" SRL, în proces de insolvabilitate -Gîndea Anatolie în ședința de judecată nu s-a prezentat, din motive necunoscute instanței, deși a fost legal citat, instanța examinând cauza în lipsă. Instanța menționează că, pe parcursul examinării cauzei reprezentantul pârâtului decât a depus cereri de amânare, dar careva probe referință nu a prezentat instanței, astfel că, instanța a considerat posibil examinarea cauzei în lipsă, ori acesta a avut posibilitatea reală să-și exercite drepturile în modul corespunzător, ceea ce nu a făcut și ce a determinat posibilitatea examinării cauzei în lipsă.

Analizând în corespundere cu prevederile art.130 Cod de procedură civilă, cumulul probelor prezentate, sub aspectul admiterii sau respingerii acţiunii înaintate, în raport cu specificul pricinii, instanţa de judecată concluzionează că, acţiunea reclamantului este întemeiată şi urmează a fi admisă, din următoarele considerente.

În conformitate cu art.118, alin.(1),(3) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a pricinii sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

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

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

Conform 858 , alin.(1)-(2)Cod civil, temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

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

Conform art.1279, lit.a) cod civil, locaţiunea încetează: la expirarea termenului locaţiunii.

Conform art.1284 cod civil, după încetarea raporturilor contractuale, locatarul este obligat să restituie bunul închiriat în starea în care i-a fost dat sau în starea prevăzută de contract. Prejudiciul cauzat prin înrăutăţirea stării bunului se repară de către locatar dacă nu dovedeşte lipsa vinovăţiei sale. Locatarul poartă răspundere în aceeaşi măsură pentru înrăutăţirea admisă de membrii familiei sale, de sublocatar sau de terţi, cărora le-a permis accesul la bunul închiriat. Locatarul răspunde pentru deteriorarea bunului în mărimea în care s-a micşorat valoarea lui dacă în contract nu este prevăzut altfel.

În ședința de judecată s-a stabilit că, la data de 01.01.2019 între SA”Termoeletrica” și SC”GMG Production” SRL a fost încheiat contractul de locațiune nr.17/1-19.(f.d.10-15) Conform pct.2.1 al contractului obiectul acestuia îl constituie transmiterea în posesie și folosință temporară cu plată a doi metri pătrați lîngă coșul de fum și a spațiului necesar pe coșul de fum la o înălțime de 145 m, pentru instalarea a două antene pentru transmiterea semnalului radio la o înălțime de 85 m, pentru instalarea unei antene parabolice și pozarea cablului de la modulul tehnica nivelul interior al coșului de fum, care este amplasat pe adresa *****. Iar, la pct.2.2 se indică că, destinația suprafeței transmise în locațiune este amplasarea obiectului tehnic și instalarea pilonilor cu antene pentru transmiterea radio semnalului și cablului pentru interconectare. Termenul contractului fiind stabilit în pct.2.3 – 01.01.2019-31.12.2019.

În capitolul IV al contractului a fost stabilit cuantumul chiriei și modalitatea de plată cu mențiunea de la pct.4.1. că, suma anuală a chiriei pentru anul 2019 constituie 1440,24 lei, iar plata anuală pentru trei antene instalate pe coșul de gunoi este stabilită în sumă de 2160 euro. La pct.4.2 se indică modalitatea de plată – lunar, în rate eșalonate, în avans, în mărime de 100% din suma lunară a chiriei până la data de 5 a lunii de gestiune. În pct.4.3 se reglementează modalitatea de

achitare – transfer bancar, în pct.4.4 se menționează despre modalitatea de plată a serviciilor comunale energia electrică, telefon și alte servicii – lunar conform indicilor contorului. În capitolul V al contractului dat sunt reglementate drepturile și obligațiile părților; în capitolul VI modalitățile de modificare, reziliere a contractului. Urmare a contractului, a fost întocmit actul de predare primire în locațiune a suprafeței pe str.M.Manole 3.(f.d.15)

În continuare în ședința de judecată s-a stabilit că, la data de 01.01.2020 a fost încheiat între părți acordul adițional nr.1, la contractul de locațiune nr.17/1-19 din 01.01.2019, conform căruia s-a prelungit termenul contractului de locațiune nr.17/-19 din 01.01.2019 până la data de 31.12.2020.(f.d.16) La fel, prin acordul dat s-a modificat pct.3.1. al contractului de locațiune indicându-se că suma anuală a chiriei în anul 2020 constituie 1522,25 lei, iar plata anuală pentru trei puncte cu antene instalate pe coșul de fum a fost stabilit de 2160 euro.

În continuare la data de 01.01.2021, 01.01.2022, 01.01.2023 au fost încheiate între părți, corespunzător, acordul adițional nr.2, 3 și 4 la contatul de locațiune nr.17/1-19 din 01.01.2019, fiind prelungit termenul contractului corespunzător până la 31.12.2021, 31.12.2022 și 31.12.2023, concretizată find și chiria și plata pentru cele trei puncte de antene.(f.d.18-22) În final, pentru anul 2023 vizat conform litigiului la caz, a fost stabilită mărimea chiriei de 4959,14 lei – anual și suma de 56160 lei – plata anuală pentru cele trei puncte cu antene instalate pe coșul de fum.(f.d.22)

Conform cererii de chemare în judecată, reclamantul pretinde neachitarea de către pârât a chiriei și a plății pentru cele trei puncte de antenă pe perioada de după intentarea procesului de insolvabilitate – 03.04.2023-31.12.2023- expirarea termenului contractului.

Astfel, conform cererii de chemare în judecată, fapt susținut de reprezentantul reclamantului și în ședința de judecată pentru perioada dată pretinde suma de 77740,40 lei, care este alcătuită din datoria la plata chiriei de 45839,34 lei și plata pentru energia electrică-servicii comunale în sumă de 31901,12 lei.

La materialele cauzei a fost prezentat un act de verificare din 31.12.2023 dintre părți în care se indică datoria totală a pârâtului în sumă de 165587,99 lei. (f.d.24-25)

Se menționează că, prin hotărârea din data de 03.04.2023 a judecătoriei Chișinău sediul Central a fost admisă cererea introductivă privind intentarea procesului de insolvabilitate față de debitorul SRL”GMG Production” și s-a constat insolvabilitatea acestei persoane juridice.(f.d.55)

Astfel, atât în cererea de chemare în judecată, cât și în ședința de judecată reprezentantul reclamantului a explicat că, urmare a insolvabilității pârâtului, conform tabelului definitiv al creanțelor creditorilor împotriva patrimoniului debitorului, reclamantul a fost validat cu suma de 75831,19 lei(f.d.58), care

reprezintă suma datoriei pârâtului față de reclamant până la data de 03.04.2023-data intentării procesului de insolvabilitate, iar suma solicitată la caz este pentru perioada după intentarea procesului de insolvabilitate până la expirarea termenului contractului.

La materialele dosarului, reclamantul în susținerea pretenției privind încasarea datoriei de la pârât a prezentat extrasul din cont(f.d.26) care cuprinde descifrarea sumei solicitate. Astfel, conform acestuia, pentru perioada 03.04.2023-31.12.2023 se înregistrează datoriei la arendă 45839,34 lei și pentru energia electrică-servicii comunale în sumă de 31901,12 lei, care în total constituie suma de 77740,46 lei.

Instanța va reține acest act și calcul reclamantului dispunând încasarea de la pârât a datoriei conform contractului de locațiune nr.17/1-19 din data de 01.01.2019 formată pentru perioada după data de 03.04.2023(data intentării procedurii de insolvabilitate) compusă din chirie și plata serviciilor comunale în sumă de 77740(șaptezeci și șapte mii șapte sute patruzeci) lei 46 bani. Aceasta deoarece conform contractului dintre părți, pârâtul avea obligația de plată a chiriei și serviciilor comunale, ceea ce nu a făcut înregistrând datoriei, ce implică necesitatea încasării acestea. Mai mult că, pârâtul, deși a avut posibilitatea reală nu a prezentat instanței probe contrare care ar implica lipsa datoriei și sau existența altei datorii. Iar, în așa mod prin prisma art.118 CPC, care implică obligația fiecărei părți de a prezentat probe, coraborat cu art.130 CPC, instanța a ajuns la concluzia certă de prezență a obligației de plată a pârâtului, neexecutarea acestea și prezenței datoriei conform modului și sumei indicate supra.

Totodată, reclamantul a solicitat și încasarea penalității pentru aceeași perioadă în sumă de 12016,34 lei, solicitare referitor la care se indică următoarele.

Conform art.947 Cod civil, clauza penală este o prevedere contractuală prin care părţile evaluează anticipat prejudiciul, stipulînd că debitorul, în cazul neexecutării obligaţiei, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun (penalitate). Prin clauză penală se poate garanta numai o creanţă valabilă. Penalitatea poate fi stipulată în mărime fixă sau sub forma unei cote din valoarea obligaţiei garantate prin clauza penală sau a părţii neexecutate, inclusiv sub forma unei dobînzi de întîrziere. Părţile pot conveni asupra unei penalităţi mai mari decît prejudiciul. Debitorul nu este obligat să plătească penalitate în cazul în care neexecutarea obligaţiei este justificată. Nulitatea obligaţiei atrage nulitatea clauzei penale. Nulitatea clauzei penale nu atrage nulitatea obligaţiei.

Conform art. 948 Cod civil, clauza penală este întocmită în formă autentică dacă legea cere forma autentică pentru actul juridic căruia i se aplică clauza. În celelalte cazuri, clauza penală este întocmită în scris, sub sancţiunea nulităţii absolute.

Conform art.949, alin.(1)Cod civil, dacă penalitatea este stipulată pentru cazul în care debitorul nu execută obligaţia, creditorul poate cere atît executarea

obligaţiei, cît şi plata penalităţii. Nu se poate cere atît executarea obligaţiei, cît şi plata penalităţii dacă penalitatea s-a stipulat cu titlu de despăgubire în locul prestaţiei şi nu doar cu titlu de mijloc de garantare a executării obligaţiei.

Astfel, se atestă că, în pct.4.7 al contractului părțile au stabilit că, în cazul neexecutării plăților prevăzute de contract, locatarul va achita o penalitate de 0,2% din suma neachitată pentru fiecare zi de întârziere.(f.d.11)

La materialele cauzei se atestă calcul penalității de întârziere în baza căruia reclamantul pretinde încasarea acesteia și instanța va reține calcul dat când probe contrare nu au fost prezentate.(f.d.53,54) Aceasta și deoarece conform condițiilor contractuale, obligația de plată a pârâtului a fost stabilit până la data de 5 a lunii de gestiunea. Corespunzător calcul penalității începe din 05.04.2023 cu suma datorată la acel moment. Iar, în așa mod când s-a stabilit cu certitudine faptul că, pârâtul nu și-a executat obligația de plată corespunzător, se află în întârziere, aceasta acordă dreptul reclamantului de a pretinde despăgubiri conform modului stabilit de părți în contract – penalitate de întârziere, și implică soluția de admitere și a solicitării date.

Cu referire la solicitarea de evaluare a bunurilor pârâtului, instanța o va admite din considerente ce succed.

Conform acordului nr.4 la contractul de locațiune nr.17/1-19 din 01.01.2019, părțile au prelungit termenul locațiunii până la data de 31.12.2023.

Conform materialelor dosarului, părțile, la expirarea termenului contractului nu și-au manifestat dorința referitor la prelungirea acestuia, din contra, fapt care rezultă din actele de la f.d.48-51, în care reclamantul răspunde la solicitarea pârâtului de rezoluțiune a contractului și-l notifică referitor la necesitatea achitării datoriei.

Prin prisma normelor indicate supra se atestă faptul că, contractul de locațiune încetează la expirarea termenului acestuia. Corespunzător, odată ce, un act care ar demonstra încetarea contractului dat anterior instanței nu i-a fost prezentat, instanța va reține încetarea contractului la data de 31.12.2023.

Conformcpt.5.4.6 al contractului, locatarul este obligat să restituie locatorului bunul închiria în termen de 3 zile de la data încetării efectelor contractului.

Astfel, în cererea de chemare în judecată, precum și în ședința de judecată reprezentantul reclamantului a indicat că, la expirarea termenului contractului și nici anterior și/sau ulterior, pârâtul nu a restitui bunul închiria, indicând despre necesitatea evacuării forțate a bunurilor acestuia pentru restituirea bunului dat.

Respectiv, instanța va reține poziția dată, ori în ședința de judecată nu au fost prezentate probe din care să rezultă că pârâtul și-a evacuat bunurile sale – antenele și firele de instalare a acestora, iar aceasta implică că, nu a restituit reclamantului bunul închiriat și necesitatea evacuării forțate a bunurilor pârâtului pentru restabilirea dreptului – restituirea bunului închiriat reclamantului.

Așa fiind, instanța va admite și această solicitare a reclamantului și va dispune evacuarea a două antene pentru transmiterea semnalului radio instalate la o înălțime de 145 m, o antenă parabolică cu firele(cablul) de la modulul tehnic instalată la o înălțime de 85 m, bunuri instalate pe suprafața de doi metri pătrați lîngă coșul de fum și spațiul la o înălțime de 145 m și 85 m la nivelul inferior al coșului de fum care este amplasat pe adresa *****, ce aparțin SRL"GMG Production", în proces de insolvabilitate.

Și, în final, prin prisma art.94, alin.(1)CPC, care statuează că, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată, instanța va dispune încasarea de la pârât în beneficiul reclamantului a cheltuielilor de judecată în sumă de 3242,67 lei ce constituie taxa de stat achitată de ultimul la depunerea acțiuni, or există toate premisele legale pentru aceasta: pârâtul a pierdut procesul, reclamantul a suportat aceste cheltuieli în legătură cu procesul dat.

În concluzia celor indicat supra, instanța va admite acțiunea integral cu încasarea de la pârât în beneficiul reclamantului a datoriei conform contractului de locațiune nr.17/1-19 din data de 01.01.2019 formată pentru perioada după data de 03.04.2023(data intentării procedurii de insolvabilitate) compusă din chirie și plata serviciilor comunale în sumă de 77740,46 lei, suma de 12016,34 lei – penalitatea de întîrziere și suma de 3242,67 lei – taxa de stat achitată la depunerea acțiunii, iar în total suma de 92999,47 lei 47. Or, în ședința de judecată s-a stabilit cu certitudine că, între părți a fost încheiat un contract de locațiune, pârâtul avea obligația de plată a chiriei și serviciilor comunale, ceea ce nu a făcut în perioada invocată și ce implică încasarea forțată, iar neexecutând obligațiile corespunzător și aflându-se în întârziere survine sancțiunea contractuală – penalitatea de întârziere și obligarea evacuării bunurilor sale pentru restituirea bunului reclamantului, precum și corespunzător să compenseze cheltuielile reclamantului în legătură cu acest proces.

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

hotărăște:

Acțiunea la cererea depusă de SA"Termoeletrica" împotriva SC"GMG Production" SRL, în proces de insolvabilitate, privind încasarea sumei, evacuare, se admite.

Se încasează de la SRL"GMG Production", în proces de insolvabilitate, cu sediul în ***** în beneficiul SA"Termoelectrica", cu sediul în ***** ***** datoria conform contractului de locațiune nr.17/1-19 din data de 01.01.2019 formată pentru perioada după data de 03.04.2023(data intentării procedurii de insolvabilitate) compusă din chirie și plata serviciilor comunale în sumă de 77740(șaptezeci și șapte mii șapte sute patruzeci) lei 46 bani, suma

de12016(doisprezece mii șaisprezece) lei 34 bani – penalitatea de întîrziere și suma de 3242(trei mii două sute patruzeci și doi) lei 67 bani – taxa de stat achitată la depunerea acțiunii, iar în total suma de 92999(nouăzeci și două mii nouă sute nouăzeci și nouă) lei 47 bani.

Se evacuează două antene pentru transmiterea semnalului radio instalate la o înălțime de 145 m, o antenă parabolică cu firele(cablul) de la modulul tehnic instalată la o înălțime de 85 m, bunuri instalate pe suprafața de doi metri pătrați lîngă coșul de fum și spațiul la o înălțime de 145 m și 85 m la nivelul inferior al coșului de fum care este amplasat pe adresa *****, ce aparțin SRL"GMG Production", în proces de insolvabilitate.

Hotărârea este cu drept de apel în Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului, prin intermediul judecătoriei Chişinău, sediul Centru.

Președintele ședinței

Judecător Iraida Secrieru-Coșleț