Prima instanță: Judecătoria Chișinău (sediul Centru), judecător Schibin Vladislav
Dosarul nr. 2a-621/25 (2-24003093-02-2a-13022025)

D E C I Z I E

18 iunie 2025 mun. Chişinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ
al Curţii de Apel Centru

Instanța compusă din:
Preşedintele completului, judecătorul: Panov Ana
Judecătorii: Corlăteanu Diana și Bagrin Lucia

examinând în procedura cererilor cu valoare redusă, cererea de apel declarată de SRL „7 Elements", împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 14 iunie 2024, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „7 Elements" către SRL „Topexpert" și Morcov Eugeniu privind încasarea datoriei pentru locațiune și a serviciilor comunale și compensarea cheltuielilor de judecată,

a c o n s t a t a t :

Circumstanțele cauzei:

La 28 decembrie 2023, SRL „7 Elements" a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Topexpert" și Morcov Eugeniu privind încasarea datoriei pentru locațiune și a serviciilor comunale și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamanta a invocat că, în baza contractului de locațiune nr. 92 din 18 februarie 2020, încheiat între SRL „7 Elements", în calitate de locator și SRL „Topexpert", în calitate de locatar, s-a transmis în folosință temporară, contra plată, oficiul nr. 619 și un loc pe teritoriul curții de pe adresa mun. Chișinău, bd. Grigore Vieru, 9.

Relevă că conform pct. 2.3 al contractului de locațiune, chiria lunară nu include costurile pentru energia electrică, canalizare, apeduct, serviciile telefonice, deservirea imobilului, etc., care vor fi facturate suplimentar conform Anexei nr. 3 la prezentul contract.

Notează că conform pct. 2.7 al contractului de locațiune, plata pentru servicii se va achita de către locatar lunar în termen de până la data de 10 a lunii următoare.

Precizează că la 30 martie 2021, între SRL „7 Elements”, în calitate de creditor și Morcov Eugeniu în calitate de fidejusor a fost încheiat contractul de fidejusiune nr. 2/92.

Afirmă că conform pct.1.1 al contractului de fidejusiune enunțat, Morcov Eugeniu a garantat personal și necondiționat către SRL „7 Elements”, executarea obligației asumate de SRL „Topexpert”, în temeiul contractului de locațiune nr. 92 din 18 februarie 2020.

Comunică că conform pct. 1.2 al contractului de fidejusiune, suma garantată de fidejusor constituie suma datoriei integrale a obligației de bază față de creditor în baza contractului de locațiune cât și cele ce izvorăsc din contract.

Indică că potrivit pct. 1.3 al aceluiași Contract de fidejusiune, pentru garantarea obligațiilor asumate de către fidejusor, în baza contractului de locațiune, fidejusorul se obligă față de creditor să execute integral obligațiile debitorului rezultate sau ce vor rezulta din contractul de locațiune, inclusiv penalitățile, dobânda de întârziere, prejudiciu, cheltuielile de judecată sau alte plăți prevăzute sau rezultate de contractul de locațiune. Iar, conform pct.3.3 al contractului de fidejusiune, executarea obligațiilor garantate se va efectua de către fidejusor prin dispoziție proprie, în caz contrar, creditorul va fi în drept să înainteze acțiunea civilă contra fidejusorului și/sau debitorului în mod solidar, după caz.

Menționează că pentru perioada de locațiune aprilie 2023 - decembrie 2023, SRL „Topexpert” nu a achitat plata chiriei și a serviciilor comunale, respectiv, înregistrează o datorie față de reclamantă, în mărime de 65 157,82 lei, inclusiv TVA. Datoria dată este certă și rezultă din contractul de locațiune nr. 92 din 18 februarie 2020 și facturile fiscale nr. AAP 1887474 din 30 aprilie 2023, nr. AAQ 5529991 din 31 mai 2023, nr. AAQ 5530116 din 30 iunie 2023, nr. AAQ 5530242 din 31 iulie 2023, nr. AAQ 5530368 din 31 august 2023, nr. AAQ 5530513 din 30 septembrie 2023, nr. AAQ 5530641 din 31 octombrie 2023, nr. AAQ 5530766 din 30 noiembrie 2023.

Relatează că conform pct. 6.5 al contractului, locatarul este obligat să plătească chiria lunară și alte plăți prevăzute de contract în termenele și condițiile stabilite de contract.

A mai indicat reclamanta că, în scopul soluționării litigiului pe cale amiabilă, la 19 ianuarie 2022, a expediat pârâților pretenția, prin care a solicitat achitarea datoriei. Cu toate acestea, până la data depunerii cererii de chemare în judecată, datoria așa și nu a fost achitată.

Și-a întemeiat acțiunea pe prevederile art. 858 alin. (2), 942 alin. (4), 947-949, 1251, 1262 alin. (1), 1283 din Codul civil, art. 166-167, 174-175, 2763, 2764 din Codul de procedură civilă, solicitând încasarea în mod solidar de la SRL „Topexpert” și de la Morcov Eugeniu în beneficiul ” SRL „7 Elements”, a sumei

de 65 157,82 lei, precum și suma de 1 955 lei cu titlu de cheltuieli de judecată pentru achitarea taxei de stat.

Poziţia instanţei de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 14 iunie 2024, s-a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de SRL „7 Elements" și s-a încasat în mod solidar, de la SRL „Topexpert" și de la Morcov Eugeniu în beneficiul SRL „7 Elements", suma de 59 942,31 lei cu titlu de datorie pentru locațiune și serviciile comunale, precum și suma de 1 798,26 lei cu titlu de cheltuieli de judecată pentru taxa de stat. În rest, acțiunea s-a respins, ca neîntemeiată.

Solicitarea apelantei:

Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, la 28 iunie 2024, SRL „7 Elements" a depus apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 14 iunie 2024, solicitând admiterea cererii de apel, modificarea hotărârii instanței de fond, în partea pretențiilor respinse, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

Argumentele apelului:

În motivarea cererii de apel, SRL „7 Elements" consideră că prima instanță eronat a respins suma de 5 215, 51 lei (introdusă ca operațiune manuală) din Actul de verificare privind decontările reciproce între SRL „7 Elements" și SRL „Topexpert", pentru perioada 01.01.2023-31.12.2023.

Referitor la operațiunea în sumă de 5 2515, 51 lei din punctul 12.23 a Actului de verificare privind decontările reciproce între SRL „7 Elements" și SRL „Topexpert" pentru perioada 01.01.2023-31.12.2023 (f. d. 72), menționează că în temeiul p. 3.3, 9.1, 9.9 din contractul de locațiune, din soldul sumei de garanție, în mărime de 5 215, 51 lei a fost trecută prin operațiunea manuală nr. 53 din 26 decembrie 2023 din contul 231.1 „creanțe privind leasingul" în contul 612.8 „alte venituri operaționale".

Notează că conform Planului general de conturi contabile, contul 612 „Alte venituri din activitatea operațională" este destinat generalizării informației privind alte venituri care apar în cadrul desfășurării activității operaționale. Respectiv, la acest cont se reflectă penalitatea încasată în baza contractului de locațiune.

Menționează că în temeiul prevederilor contractului de locațiune, locatorul a fost în drept să rețină penalitatea calculată locatarului pentru încălcarea termenului de plată a chiriei lunare și a serviciilor comunale, reflectându-le în evidența contabilă în modul corespunzător prevăzut de legislația fiscală.

La fel, remarcă că notificările privind neexecutarea obligațiilor de plată sub nr. 17 din 19 decembrie 2023, nr. C din 5 ianuarie 2024, nr. 15 din 16 octombrie 2023 și Actul de verificare privind decontările reciproce semnat între SRL „7 Elements" și SRL „Topexpert", pentru perioada 01.01.2023-31.12.2023 (în care se

reflectă suma de 5 215, 51 lei) au fost recepționate de către SRL „Topexpert” și Morcov Eugeniu, în raport cu care nu au expus careva obiecții - fapt reținut de prima instanță în hotărârea contestată.

Astfel, subliniază că după recepționarea de către pârâți a notificărilor și actului de verificare, în care era reflectată și suma de 5 215, 51 lei, odată ce nu au obiectat asupra acestei sume, suma de 5 215, 51 lei a devenit certă cu efectele corespunzătoare în evidența contabilă fără a mai fi necesară probarea sumei.

Apelanta SRL „7 Elements” a solicitat admiterea cererii de apel, modificarea hotărârii instanței de fond, cu admiterea pretențiilor reclamantului de încasare în mod solidar de la SRL „Topexpert” și Eugeniu Morcov în favoarea SRL „7 Elements”, a datoriei în mărime de 5 215, 51 lei și a taxei de stat, în mărime de 156,74 lei. La fel, a solicitat încasarea în mod solidar de la SRL „Topexpert” și Morcov Eugeniu, în favoarea SRL „7 Elements”, a cheltuielilor de judecată.

Respectând principiul contradictorialității, instanța de apel a expediat în adresa intimaților cererea de apel, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței, însă până la data examinării apelului, nu au fost depuse referințe asupra cererii de apel.

Termenul de declarare a apelului:

În conformitate cu prevederile art. 362 alin. (1) din Codul de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.

În acest context, având în vedere că dispozitivul hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) a fost pronunțat la 14 iunie 2024, iar cererea de apel a fost depusă la 28 iunie 2024, prin intermediul poștei terestre (f. d. 79-81), Colegiul judiciar constată că aceasta a fost declarată în termen.

Aprecierea instanţei de apel:

Analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii contestate, prin prisma argumentelor invocate în cererea de apel, în raport cu materialele dosarului, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru consideră cererea de apel ca fiind neîntemeiată şi urmează a fi respinsă, cu menţinerea hotărârii contestate a primei instanţe, din motivele ce succed.

Colegiul judiciar reține că acțiunea înaintată de SRL „7 Elements” către SRL „Topexpert” și Morcov Eugeniu privind încasarea datoriei pentru locațiune și a serviciilor comunale și compensarea cheltuielilor de judecată, a fost examinată în procedura cererilor cu valoare redusă, reglementată de capitolul XXII al Codului de procedură civilă (art. 276^2 -276^4).

În conformitate cu prevederile art. 276^2 Cod de procedură civilă, dacă valoarea cererii în cauzele de încasare a unei sume de bani nu depăşeşte 10 salarii medii pe economie prognozate la data sesizării instanţei, fără a se lua în

considerare dobânzile, penalităţile, cheltuielile de judecată şi alte venituri accesorii, această cerere se examinează ca cerere cu valoare redusă.

În acord cu prevederile art. 276^3 Cod de procedură civilă, procedura cu privire la cererile cu valoare redusă este scrisă. Judecătorul poate dispune citarea participanţilor la proces dacă apreciază acest fapt ca fiind necesar sau dacă admite solicitarea uneia dintre părţi de a examina cererea în şedinţă publică. Judecătorul poate să respingă o astfel de solicitare în cazul în care consideră că, ținând cont de împrejurările cauzei, nu sunt necesare dezbateri publice. Respingerea se dispune prin încheiere motivată ce poate fi atacată odată cu fondul.

Conform art. 276^4 Cod de procedură civilă, instanţa soluţionează cauza şi adoptă dispozitivul hotărârii într-un termen de cel mult 6 luni de la data depunerii cererii. Dacă, după ce i s-au comunicat cererea de chemare în judecată şi înscrisurile anexate, pârâtul nu depune referinţă, soluţionarea cererii se face în baza materialelor anexate la dosar. Hotărârea judecătorească adoptată se publică pe pagina web a instanţei judecătoreşti şi se comunică participanţilor la proces, inclusiv prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor. Hotărârea judecătorească poate fi atacată cu apel, care se examinează în condiţiile prezentului cod. Deciziile instanţei de apel nu se supun recursului, fiind definitive şi irevocabile de la pronunțare. Instanţa de apel examinează cererea de apel în procedură scrisă sau cu citarea participanţilor la proces, prevederile art. 276^3 fiind aplicabile corespunzător.

În acord cu prevederile art. 385 lit. a) din Codul de procedură civilă, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărârea primei instanţe.

Conform art. 373 alin. (1), (2), (3) din Codul de procedură civilă, instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanţa de apel se pronunţă în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanţă.

Colegiul judiciar, verificând legalitatea şi temeinicia hotărârii primei instanţe în raport cu prevederile art. 238-241 din Codul de procedură civilă constată că, dispoziţiile procedurale invocate au fost respectate în tot, astfel instanţa de fond a dat o apreciere corectă raportului juridic stabilit între părţi, a constatat şi elucidate pe deplin circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei, concluziile

instanţei de fond expuse în hotărâre fiind în corespundere cu probele administrate, iar normele de drept material au fost aplicate corect.

Potrivit recomandărilor avizului nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenţia Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătoreşti, o motivaţie şi o analiză clară sunt cerinţele fundamentale ale hotărârilor judecătoreşti şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil.

Totodată, Colegiul judiciar consideră necesar să menționeze că nu va formula un răspuns detaliat pentru fiecare argument al apelantului, ci va analiza doar motivele decisive pentru soluționarea prezentei cauze (a se vedea Gard Ruiz vs Spania (Marea Cameră), 21 ianuarie 1999, parag. 26, Moreira Fereira vs Portugalia (nr. 2) (Marea Cameră), 11 iulie 2017, parag. 84,98).

Instanța de apel reține că, la 28 decembrie 2023, SRL „7 Elements” a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Topexpert” și Morcov Eugeniu privind încasarea în mod solidar de la SRL „Topexpert” și de la Morcov Eugeniu în beneficiul SRL „7 Elements”, a sumei de 65 157,82 lei, precum și suma de 1 955 lei cu titlu de cheltuieli de judecată pentru achitarea taxei de stat.

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond, prima instanță a concluzionat asupra temeiniciei parțiale a acțiunii depuse de SRL „7 Elements” și a încasat în mod solidar, de la SRL „Topexpert” și de la Morcov Eugeniu în beneficiul SRL „7 Elements”, suma de 59 942,31 lei cu titlu de datorie pentru locațiune și serviciile comunale, precum și suma de 1 798,26 lei cu titlu de cheltuieli de judecată pentru taxa de stat. În rest, acțiunea s-a respins, ca neîntemeiată.

În conformitate cu prevederile art. 9 alin. (1) din Codul civil, drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sunt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile.

În acord cu dispozițiile alin. (2) lit. a) a aceluiași articol, drepturile şi obligaţiile civile apar: din contracte şi din alte acte juridice.

Conform art. 774 alin. (1) din Codul 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.

În temeiul dispozițiilor art. 775 alin. (1) din Codul civil, debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.

Norma consacrată la art. 776 din Codul civil, stabilește că obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

În accepțiunea art. 858 alin. (1) din Codul civil, temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Iar, conform alin. (2) al aceluiași articol, obligaţia trebuie

executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

Conform art.1251 din Codul 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.

Colegiul judiciar, analizând materialele cauzei și probatoriul administrat, în coroborare cu legislația pertinentă aplicabilă și motivele invocate de reclamanta/apelantă în susținerea poziției sale, concluzionează despre temeinicia și corectitudinea hotărârii date de prima instanță și caracterul formal al cererii de apel.

Din actele şi lucrările dosarului rezultă că la 18 februarie 2020 între SRL „7 Elements”, în calitate de locator și SRL „Topexpert”, în calitate de locatar, a fost încheiat contractul de locațiune nr. 92, obiect al contractului constituind oficiul nr. 619 amplasat la et. 6 al clădirii din mun. Chișinău, bd. Grigore Vieru, 9, cu suprafața totală de 33,7 m.p. (f. d. 7-12).

La 18 februarie 2020 a fost încheiat Actul de predare-primire a bunului închiriat, potrivit căruia, locatorul a predat iar locatarul a primit bunul ce constituie obiect al Contractului de locațiune nr. 92 din 18 februarie 2020 (f. d. 13).

Iar, la 30 martie 2021 între SRL „7 Elements”, în calitate de creditor și Morcov Eugeniu, în calitate de fidejusor a fost încheiat contractul de fidejusiune nr. 2/92 (f. d.17-18), potrivit căruia, fidejusorul Morcov Eugeniu a garantat personal și necondiționat creditorului executarea obligațiilor asumate de către SRL „Topexpert” față de creditor în baza contractului de locațiune nr. 92 din 18 februarie 2020.

Ulterior, la 22 noiembrie 2021 între SRL „7 Elements” SRL și SRL „Topexpert” a fost încheiat Acordul adițional (Anexa nr. 4 la Contractul de locațiune), potrivit căruia, părțile au convenit asupra prelungirii termenului contractului până la 01 decembrie 2022 (f. d. 15).

La 20 noiembrie 2023 între SRL „7 Elements” și SRL „Topexpert” a fost încheiat Acordul adițional (Anexa nr. 8 la Contractul de locațiune), potrivit căruia, părțile au stabilit chirie lunară pentru porțiunea de teren din bd. Grigore Vieru, 9 mun. Chișinău în mărime de 700 lei, inclusiv TVA din 01 decembrie 2023 (f. d. 16).

Deci, din moment ce contractul de locațiune este unul sinalagmatic, iar locatorul şi-a îndeplinit obligația de a transmite în locațiune porțiunea de teren din bd. Grigore Vieru, 9, mun. Chișinău, nu a întreprins acțiuni care ar fi împiedicat locatarul să folosească bunul conform destinației, locatarul, la rândul său, este obligat atât la plata locațiunii în termenul prevăzut de contract, cât și la respectarea tuturor clauzelor contractuale.

Potrivit cererii de chemare în judecată, SRL „7 Elements” a solicitt încasarea datoriei pentru locațiune în mărime totală de 65 157,82 lei pentru lunile aprilie 2023 -noiembrie 2023.

Instanța de fond a concluzionat asupra temeiniciei parțiale a pretenției de încasare a datoriei și a încasat suma de 59 942,31 lei cu titlu de datorie pentru locațiune și serviciile comunale.

În acest sens, Colegiul judiciar reține că conform Actului de verificare privind decontările reciproce pentru perioada: 01.01.2023-31.12.2023 (f. d.72), rezultă cert că pe perioada 01.01.2023-31.03.2023, au existat atât calculări de plăți pentru servicii, cât și achitări, și anume: 11 686,15 lei – 6 000 lei + 9 447,11 lei + 9 344,76 lei – 20 000 lei + 8 987,37 lei = 13 465,39 lei datorie.

La fel, instanța de fond a accentuat că potrivit aceluiași act, de rând cu plățile calculate cu titlu de plată a locațiunii, conform facturilor fiscale lunare, au fost înregistrate din partea SRL „Topexpert”, două achitări în sumă de 13 000 lei și 12 000 lei, în total 25 000 lei. Iar, la punctul 12.23 din același Act, se identifică o operațiune în sumă de 5 215,51 lei, cu titlu de operațiune manuală, care nu are o argumentare justificativă, deși SRL „7 Elements” a inclus-o în suma datoriei.

Respectiv, suma de 5 215,51 lei nu urmează a fi încasată din contul pârâților SRL „Topexpert” și Morcov Eugeniu, or aceasta nu a fost justificată prin probe pertinente și plauzibile. Astfel, sarcina probațiunii este pusă în seama reclamantei, conform regulii generale stabilite la art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, potrivit căreia fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale, dacă legea nu dispune altfel.

Totodată, Colegiul judiciar respinge ca nefondate alegațiile apelantei precum că în temeiul prevederilor contractului de locațiune, locatorul a fost în drept să rețină penalitatea calculată locatarului pentru încălcarea termenului de plată a chiriei lunare și a serviciilor comunale, reflectându-le în evidența contabilă în modul corespunzător prevăzut de legislația fiscală. Or, suma de 5 215,51 lei nu a fost inclusă și calculată cu titlu de penalitate de întârziere.

Distinct de cele indicate, instanța de apel, prin prisma jurisprudenței CEDO și anume cauza Rebait și alții vs France nr. 26561/1995, unde Comisia a menționat că ”. . . art. 6 § 1 al Convenției, nu impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes”, consideră necesar de a respinge și alte argumente invocate în apel, mai mult că acestea nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere că prima instanță a adoptat o hotărâre legală, întemeiată și bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și

interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege, iar cererea de apel este nefondată, instanța de apel ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat și a menține hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu prevederile art. 385 lit. a), art. 389, art. 390 Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru,-

d e c i d e :

Se respinge cererea de apel declarată de SRL „7 Elements”.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 14 iunie 2024, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „7 Elements” către SRL „Topexpert” și Morcov Eugeniu privind încasarea datoriei pentru locațiune și a serviciilor comunale și compensarea cheltuielilor de judecată.

Decizia nu se supune recursului, este definitivă și irevocabilă de la pronunțare.

Preşedintele completului,
Judecătorul Panov Ana

Judecătorii: Corlăteanu Diana

Bagrin Lucia