Prima instanță: Judecătoria Chișinău /sediul Centru/ Judecător: Iraida Secrieru-Coșleț

Dosar nr. 2ac-698/24
2-24035320-02-2ac-10102024

D E C I Z I E

30 septembrie 2025 **municipiul Chișinău**

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

Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Ruxanda Pulbere
Judecătorii Constantin Roșca și Roman Pascari
Grefier Ionela Muturniuc

examinând în ședință publică apelul declarat de SC"GMG Production" SRL, în proces de insolvabilitate, împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău /sediul Centru/, din 14 august 2024, pronunțată în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de SA"Termoeletrica" împotriva SC"GMG Production" SRL, în proces de insolvabilitate, privind încasarea sumei și evacuare,

C O N S T A T Ă:

Aprecierea și soluția instanței de fond:

1. 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.
2. 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.
3. 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 mun. Chișinău, str. Meșterul Manole nr. 3, conform pct. 2.1 din contract.

4. 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).
5. 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).
6. 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).
7. 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).
8. 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.
9. 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.

10. 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.
11. 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.
12. 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 dobânzi aferente, majorări de întârziere (penalități), calculate din momentul intentării procesului de insolvabilitate.
13. Art. 43 alin.(1) din legea insolvabilității nr. 149 din 29.06.2012 – din masa debitoare se acoperă în primul rând obligațiile masei debitoare.
14. 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 sânt obligații ale masei debitoare.
15. 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.
16. 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.
17. 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.

18. 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.
19. 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.
20. 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 or*****izațiilor respective. Plățile menționate nu sunt incluse în cuantumul chiriei și se achită separat în termenul indicat în factura/nota de plată respectivă.
21. 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.
22. 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.
23. 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.

24. 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.
25. 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 str. Meșterul Manole nr.3, 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.
26. Prin hotărârea Judecătoria Chișinău, sediul Centru din 14 august 2024, acțiunea la cererea depusă de SA „Termoeletrica” împotriva SC „GMG Production” SRL, în proces de insolvabilitate, privind încasarea sumei, evacuare, se admite. S-a încasat de la SRL „GMG Production”, în proces de insolvabilitate, cu sediul în mun. Chișinău, str. Ghioceilor 1, c/f 1017600035678 în beneficiul SA „Termoelectrica”, cu sediul în mun. Chișinău, str. T. Vladimirescu 6, c/f 1003600026295 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 întârziere 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. S-au evacuat 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 lângă 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 mun. Chișinău, str. M. Manole 3, ce aparțin SRL „GMG Production”, în proces de insolvabilitate.

Poziția părților în instanța de apel:

27. Nefiind de acord cu soluţia instanţei de fond, la 10 septembrie 2024, în termenul de declarare a apelului, SC „GMG Production” SRL, a înaintat cerere de apel, solicitând admiterea apelului. Casarea Hotărârii nr. 2c-836/2024 din 14.08.2024 cu trimiterea cauzei la rejudecare.
28. În motivarea cererii de apel SC „GMG Production” SRL a invocat că potrivit actului de verificare datat cu 27.03.2024 prezentat de SA „Termoelectrica”, rezultă că în perioada aprilie-decembrie 2023 este formată o datorie în sumă de 89 756,8 lei. Ba mai mult ca atât, la calcularea penalității SA „Termoelectrica” calculează reeşind din suma de 68 857,2 lei.

29. Astfel, din actele anexate la materialele cauzei rezultă trei sume diferite care pretind a fi datoria SC „GMG Production” SRL către SA „Termoelectrica”, cu toate acestea instanța de judecată a dispus încasarea sumei de 77 740,46 lei care nu este una certă şi credibilă, nefiind indicate actele primare din care a concluzionat instanța de judecată. Iar, potrivit art. 75, alin. 3 din Legea Insolvabilității nr. 149 din 29-06-2012, din momentul intentării procedurii de insolvabilitate calcularea penalităților, a dobânzilor (cu excepția dobânzilor la creanțele garantate, în cazul prevăzut la art. 81 alin. (5)) şi a altor plăți aferente datoriilor creditoare ale debitorului se suspendă, astfel, prin hotărârea Judecătoriei Chişinău, sediul Central nr. 2i-646/22 a fost constată insolvabilitatea debitorului SC „GMG Production” SRL şi intentată procedura de insolvabilitate față de SC „GMG Production” SRL.
30. Prin urmare încasarea sumei de 12016,34 lei cu titlu de penalitate a fost dispusă prin încălcarea art. 75, alin. 3 din Legea Insolvabilității nr. 149 din 29-06-2012.
31. *La data de 15 august 2025 reprezentantul intimatei a depus referință la cererea de apel,* prin care a solicitat respingerea, ca neîntemeiat, a apelului declarat S.C. „GMG Production” SRL, în proces de insolvabilitate și menținerea hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru nr. 2c-836/24 din 14 august 2024 ca fiind legală și întemeiată.
32. În susținerea referinței reprezentantul intimatei a menționat că apreciază hotărârea primei instanțe din 31 iulie 2023 ca fiind legală şi întemeiată, iar argumentele apelantei cu privire la casarea hotărârii le consideră declarative, pur formale şi lipsite de suport juridic probatoriu.
33. Prin argumentele invocate, apelanta nu indică vre-un temei de casare a hotărârii instanţei de fond care s-ar încadra în prevederile art. 387-388 CPC, argumentele invocate reprezentând doar dezacordul acesteia cu soluția instanței de fond.
34. Astfel, menționează că este eronat argumentul apelantei cu privire la faptul că din actele anexate la materialele cauzei rezultă trei sume diferite care pretind a fi datoria S.C. „GMG Production” S.R.L. către S.A. „Termoelectrica”, cu toate acestea instanța de judecată a dispus încasarea sumei de 77 740,46 lei care nu este una certă și credibilă, nefiind indicate actele primare din care a concluzionat instanța de judecată. Or, la materialele dosarului (f.d.26), „Termoelectrica” S.A. a prezentat extrasul din cont, actul de verificare care cuprinde descifrarea sumei solicitate şi facturile fiscale, conform cărora, pentru perioada 03.04.2023- 31.12.2023 este înregistrată datoria la arendă în sumă de 45 839,34 lei și datoria pentru energia electrică-servicii comunale în sumă de 31 901,12 lei, care în total constituie datoria în sumă de 77 740,46 lei, precum şi penalitatea în sumă de 12 016,34 lei.
35. Astfel, instanța de fond corect a reținut actele prezentate de către reclamanta/intimată în confirmarea existenței datoriei pârâtei/apelantă, dispunând încasarea de la pârâta/apelantă 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 totală de 77740, 46 lei. Or, potrivit contractului de locațiune menționat, pârâta/apelantă avea obligația de plată a chiriei și a serviciilor comunale,

iar, prin prisma art. 118 CPC coroborat cu art. 130 CPC, instanța corect a concluzionat că obligația de plată a pârâtei/apelante nu a fost executată, fapt ce denotă temeinicia pretenției reclamantei/intimată de solicitare a datoriei rezultată din neexecutarea contractului de locațiune nr.17/1-19 din data de 01.01.2019.

36. La fel, consideră nefondat şi pur declarativ argumentul apelantei cu privire la calculul şi încasarea sumei de 12 016,34 lei cu titlu de penalitate, deoarece aceasta a fost calculată de către intimata/reclamantă în temeiul prevederilor art. 948, art. 949 alin. (1) Cod civil şi prevederile pct. 4.7 al contractului de locațiune nr. 17/1-19 din data de 01.01.2019 conform căruia părțile au stabilit că în cazul neexecutării plăților prevăzute de contract, locatarul/apelant va achita o penalitate de 0,2% din suma neachitată pentru fiecare zi de întârziere.
37. Astfel, instanța de judecată întemeiat a reținut faptul că la materialele cauzei se regăseşte calculul penalității de întârziere în baza căruia intimata/reclamantă pretinde încasarea acesteia, iar probe contrare nu au fost prezentate de către apelanta/pârâtă.
38. La fel, instanța de judecată just a stabilit că potrivit condițiilor contractuale, obligația de plată a pârâtei/apelantă a fost stabilită data de 5 a lunii de gestiune, corespunzător calcul penalității începe din 05.04.2023 în mărime de 0,2% din suma neachitată pentru fiecare zi de întârziere, aşa cum prevede pct.4.7 al contractului de locaţiune nr.17/1-19 din data de 01.01.2019.
39. Prin urmare, stabilește cu certitudine faptul că este denaturat argumentul apelantei precum că „la calcularea penalității „Termoelectrica" SA calculează reieşind din suma de 89 756,80 lei. Subsecvent, în cererea de apel depusă de către apelanta pârâtă nu se regăsește nici un temei legal pentru casarea hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru nr. 2e-836/24 din 14 august 2024. Or, dispozițiile art. 386 alin. (2) CPC statuează că o hotărâre legală în fond nu poate fi casată numai din motive formale.
40. Mai mult decât atât, nu este întrunit nici-un termei prevăzut de art. 385 lit. d) şi art. 388 alin. (1) lit. b), d) şi i) CPC, or, cauza a fost examinată cu înștiințarea pârâtei/apelantă în conformitate cu legislația în vigoare, fiindu-i acceptate și cererile de amânare a examinării cauzei în fond.
41. Respectiv, în condițiile expuse supra, concluzionează că, argumentele expuse de către apelantă în cererea de apel nu au un suport probatoriu pertinent şi obiectiv şi nu reflectă netemeinicia actului judecătoresc emis de prima instanță, iar instanța de fond reieşind din cumulul probelor administrate, a examinat cauza sub toate aspectele, ținând cont de toate circumstanțele de fapt și de drept importante pricinii date, a emis o hotărâre legală și întemeiată, corespunzătoare exigențelor prevăzute de legiuitor.
42. Mai mult decât atât, instanța de fond a dat o apreciere justă probelor prezentate de părți în coroborare cu cadrul legal aplicabil raportului juridic litigios expunându-se asupra tuturor argumentelor invocate de aceasta pe parcursul cercetării judecătoreşti.

43. În ședința de judecată a instanței de apel reprezentantul intimatei S.A. „Termoelectrica”, Toma Lilia a solicitat respingerea cererii de apel și menținerea hotărârii instanței de fond fără modificări.
44. Reprezentantul apelantei lichidatorul SRL „GMG Production”, Gîndea Anatolie în ședința de judecată a instanței de apel nu s-a prezentat, fiind legal citat, astfel, prin prisma art. 379 al. (1) Cod de procedură penală, Colegiul a dispus examinarea cauzei în lipsa reprezentantului apelantei.

Aprecierea instanței de apel:

45. 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 primei instanţe, din motivele ce succed.
46. Potrivit 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.
47. Potrivit art. 373 Cod 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 pricinii, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. Instanţa de apel nu este legată de motivele apelului privind legalitatea hotărârii primei instanţe, ci este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei. Concomitent, instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel. Instanţa de apel nu este legată de motivele apelului privind legalitatea hotărârii primei instanţe, ci este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei.
48. În corespundere 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 cauzei sunt 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.
49. Din conţinutul celor relatate Colegiul judiciar reţine că sarcina instanţei de apel derivă reieşind din dispoziţiile art. 373 alin. (1), (2), (5) Cod de procedură civilă, în condiţiile în care instanţa de fond a soluţionat fondul cauzei, cu expunerea argumentelor în vederea admiterii sau respingerii acţiunii în raport cu concluziile reţinute de către aceasta.
50. Instanţa de apel menţionează că art. 6 CEDO garantează dreptul justiţiabilului la o

hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligaţiei instanţelor de judecată de a-şi argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanţelor cauzei. Îndatorirea de a motiva coerent şi unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicţii între motivare şi dispozitiv, constituie o garanţie pentru justiţiabili, în faţa eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

51. Astfel, Colegiului judiciar relevă că prima instanţă a ţinut cont de aceste deziderate şi a adoptat o hotărâre bazată pe materialul probator administrat şi legislaţia în vigoare.
52. Colegiul civil constată că prima instanţă a determinat corect raportul juridic dedus judecăţii, circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei au fost stabilite şi elucidate pe deplin, probelor prezentate li s-a dat apreciere completă, obiectivă şi sub toate aspectele, iar hotărârea este legală şi întemeiată, adoptată cu respectarea drepturilor şi intereselor legale a participanţilor la proces.
53. Aşadar, din materialul probator al cauzei rezultă 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).
54. Conform pct. 2.1, obiectul contractului îl constituie transmiterea în posesie 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 tehnica nivelul interior al coșului de fum, care este amplasat pe adresa mun. Chișinău, str. M. Manole 3. 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.
55. 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.
56. 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.
57. 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.
58. În capitolul V al contractului dat sunt reglementate drepturile și obligațiile părților, în capitolul VI modalitățile de modificare, reziliere a contractului. În baza contractului, a fost întocmit actul de predare primire în locațiune a suprafeței pe str. M. Manole 3 (f.d.15).
59. La data de 01.01.2020 între părți a fost încheiat 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).

60. 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.
61. 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 contractul 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 fiind și chiria și plata pentru cele trei puncte de antene (f.d. 18-22).
62. 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).
63. 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 din 03.04.2023-31.12.2023 până la expirarea termenului contractului.
64. Potrivit art. 776 din Codul civil, obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.
65. Conform art. 901 alin. (1) lit. a) şi alin. (5) Cod civil, atunci când, fără justificare, debitorul nu îşi execută obligaţia, creditorul poate, în condiţiile legii şi, după caz, ale contractului, la alegerea sa să ceară executarea silită a obligaţiei. Neexecutarea obligaţiei înseamnă orice abatere, cu sau fără justificare, de la executarea corespunzătoare a obligaţiei şi include neexecutarea totală sau parţială a obligaţiei, executarea necorespunzătoare sau cu întârziere a obligaţiei.
66. Astfel, prin cererea de chemare în judecată, pentru perioada indicată se 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).
67. Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Central din 03.04.2023 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).
68. Astfel, conform tabelului definitiv al creanțelor creditorilor împotriva patrimoniului debitorului, SA „Termoeletrica” a fost validată 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.
69. La materialele cauzei este extrasul din cont conform căruia pentru perioada 03.04.2023-31.12.2023 se înregistrează datorie 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 (f.d.26).

70. 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.
71. Conform art. 1279, lit. a) Cod Civil, locaţiunea încetează la expirarea termenului locaţiunii.
72. 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.
73. Colegiul judiciar apreciază ca fiind corectă şi legală soluţia instanţei de fond, în partea încasării de la SRL „GMG Production”, în proces de insolvabilitate, în beneficiul SA „Termoelectrica” 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 de 12016 (doisprezece mii șaisprezece) lei 34 bani – penalitatea de întârziere. Cât și în partea evacuării bunurilor instalate pe suprafața de doi metri pătrați lângă coșul de fum și spațiul la o înălțime de 145m și 85m la nivelul inferior al coșului de fum care este amplasat pe adresa mun. Chișinău, str. M. Manole 3, ce aparțin SRL „GMG Production”, în proces de insolvabilitate.
74. Astfel, din materialele cauzei se constată 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 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 tehnica nivelul interior al coșului de fum, care este amplasat pe adresa mun. Chișinău, str. M. Manole 3. 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).

75. Reieșind din prevederilor art. 654 alin. (1)-(3) din Codul civil prevede că, superficia este dreptul real imobiliar de a poseda şi folosi terenul altuia în vederea edificării şi exploatării unei construcţii a superficiarului, deasupra şi sub acest teren, sau a exploatării unei construcţii existente a superficiarului. Acest drept este alienabil, se transmite prin succesiune şi poate fi obiect al unui contract de locaţiune. Dacă nu se prevede altfel, dreptul de superficie nu se poate exercita decât asupra suprafeţei construite sau asupra suprafeţei pe care urmează să se ridice construcţia, precum şi asupra suprafeţei neconstruite, necesare, potrivit naturii sau destinaţiei construcţiei, exploatării ei normale. Întinderea dreptului superficiarului de a folosi terenul grevat este stabilită prin contract sau lege. În lipsa unor prevederi contractuale, terenul este grevat cu servitutea necesară exercitării dreptului de superficie. Servitutea încetează la stingerea dreptului de superficie.
76. Astfel, argumentele invocate de apelantă, în susţinerea poziţiei sale, nu pot fi reţinute de către instanţa de apel, deoarece conform contractului dintre părți, pârâtul avea obligația de plată a chiriei și serviciilor comunale, ceea ce nu a făcut înregistrând datorie, cât și dobândă de întârziere.
77. Subsecvent celor relatate supra, Colegiul reiterează prevederile art. 942 alin. (1) Cod civil, care prevedă că în cazul în care o sumă de bani nu este plătită la scadență, creditorul are dreptul la dobândă de întârziere pentru suma respectivă din data imediat următoare scadenței plății până la data în care s-a efectuat plata, la rata prevăzută la alin. (2) ori la o altă rată prevăzută de dispozițiile legale speciale. (2) Rata dobânzii de întîrziere este egală cu rata prevăzută la art. 874 plus 5 puncte procentuale pe an, în cazul în care debitorul este un consumator, sau 9 puncte procentuale pe an, în celelalte cazuri.
78. Cu toate acestea, dacă înainte de scadență obligația pecuniară era purtătoare de dobândă prevăzută de contract, în scopul determinării ratei dobînzii de întârziere, creditorul poate înlocui rata prevăzută la art. 874 cu rata dobînzii prevăzute de contract.
79. Totodată, prevederile art. 947 Cod civil, clauza penală este o prevedere contractuală prin care părţile evaluează anticipat prejudiciul, stipulând 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.

80. 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.
81. Conform art. 949, alin. (1)Cod civil, dacă penalitatea este stipulată pentru cazul în care debitorul nu execută obligaţia, creditorul poate cere atât executarea obligaţiei, cât şi plata penalităţii. Nu se poate cere atât executarea obligaţiei, cât 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).
82. 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).
83. Aceasta și deoarece conform condițiilor contractuale, obligația de plată a pârâtului a fost stabilit până la data de 5 a lunii de gestiunea, astfel, calcul penalității a început din 05.04.2023 cu suma datorată la acel moment.
84. Astfel, instanța de fond în baza prevederilor legale, cât și a contractului încheiat între părți a dispus spre încasare suma de 12 016 (doisprezece mii șaisprezece) lei 34 bani cu titlu de penalitatea de întârziere.
85. Tot prin cererea de chemare în judecată s-a solicitat evacuarea bunurilor pârâtului, în baza 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, iar la expirarea acestui termen părțile nu au manifestat intenție de a-l prelungi, 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.
86. Referitor la solicitarea SA „Termoeletrica” privind încasarea cheltuielilor de judecată compuse din taxa de stat în mărime de 3242,67 de lei, prima instanţă corect a dispus admiterea pretenţiei, din motivele ce succed.
87. În conformitate cu art. 82 din Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a pricinii.
88. În temeiul art. 83 alin. (1) - (2) din Codul de procedură civilă, taxa de stat reprezintă o sumă care se percepe, în temeiul legii, de către instanţa judecătorească în beneficiul statului de la persoanele în ale căror interese se exercită actele procedurale de judecare a cauzei civile sau cărora li se eliberează copii de pe documente din dosar. În acţiunile patrimoniale, taxa de stat se determină în funcţie de caracterul şi valoarea acţiunii, iar în acţiunile nepatrimoniale şi în alte cazuri prevăzute de lege, în proporţii fixe, conform Legii taxei de stat.
89. Conform art. 94 alin.(1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pârâtului - proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

90. Articolul 3 alin. (1) lit. a) a Legii taxei de stat, pentru cererile de chemare în judecată privitor la litigiile cu caracter patrimonial, cererile de contestare a unui titlu executoriu sau a unui alt document prin care încasarea se produce în mod incontestabil - 3 % din valoarea acţiunii sau din suma încasată, dar nu mai puţin de 150 de lei şi nu mai mult de 25 000 de lei de la persoanele fizice şi nu mai puţin de 270 de lei şi nu mai mult de 50 000 de lei de la persoanele juridice.
91. Astfel, prin prisma normelor sus enunţate, având în vedere că partea care a avut câştig de cauză a suportat cheltuieli de judecată, acestea urmează a fi compensate din contul părţii care a pierdut procesul.
92. Astfel, prin prisma normelor sus menţionate și raportate la materialul probator, instanţa de fond corect a dispus încasarea taxei de stat în mărime de 3242,67 lei, întrucât la depunerea acţiunii reclamatul a a achitat taxa de stat (f.d. 2).
93. Distinct de cele indicate, instanţa de apel, prin prisma jurisprudenţei CEDO şi anume cauza Rebait şi alţii vs France nr. 26561/1995, unde Comisia a menţionat că art. 6 § 1 al Convenţiei, nu impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanţă de recurs, întemeindu-se pe dispoziţii legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinţei pronunţate de o instanţă inferioară, ca fiind lipsit de şanse de succes, consideră necesar de a respinge şi alte argumente invocate în cererea de apel, mai mult că acestea nu denotă încălcarea esenţială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau de drept procedural, care ar duce la anularea actului judecătoresc atacat cu apel.
94. Astfel, argumentele invocate de apelant, în susţinerea poziţiei, nu pot fi reţinute de către instanţa de apel, deoarece se combat cu cele invocate supra şi se axează asupra circumstanţelor care au fost constatate şi elucidate pe deplin de instanţa de fond, având la bază cumulul de probe, care au fost administrate şi apreciate cu respectarea normelor de drept procedural şi susţinute de normele de drept material.
95. Distinct de cele expuse şi având în vedere faptul că circumstanţele pricinii au fost constatate de către prima instanţă şi nu este necesară verificarea suplimentară a cărorva dovezi, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat de SC „GMG Production” SRL şi de a menţine hotărârea contestată.
96. În conformitate cu art.art. 385 lit.a), 389-390 Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru,

d e c i d e :

Se respinge apelul declarat de SC”GMG Production” SRL, în proces de insolvabilitate,.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău /sediul Centru/, din 14 august 2024, pronunțată în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de SA”Termoeletrica” împotriva SC”GMG Production” SRL, în proces de insolvabilitate, privind încasarea sumei și evacuare.

Decizia este definitivă din momentul emiterii, dar poate fi atacată cu recurs la

Curtea Supremă de Justiție, în termen de două luni de la data comunicării deciziei integrale, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele ședinței, judecătorul Ruxanda PULBERE

Judecătorii Constantin ROȘCA

Roman PASCARI