Dosarul nr. 2c-1412/23
2-23079042-12-2c-05062023-1

H O T Ă R Î R E
în numele Legii

(Dispozitivul hotărîrii a fost pronunțat public la 2 iunie 2025.
Cererea de apel a fost depusă la 27 iunie 2025.
În perioada 9 iunie 2025–29 iulie 2025, judecătorul s-a aflat în concediu anual de odihnă).

Judecătoria Chişinău (sediul centru)
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei,
judecătorul Octavian Dvornic
Grefier Caraman Adriana

a examinat în sediul instanţei de judecată, în şedinţa de judecată publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SA „Termoelectrica” către „Corden-ST” SRL privind încasarea datoriei și cheltuielile de judecată,

a constatat:

Argumentele participanților la proces.

La 31 mai 2023, SA „Termoelectrica” s-a adresat cu o cerere de chemare în judecată către „Corden-ST” SRL solicitând încasarea datoriei în mărime de 31 752,12 lei, pentru lunile martie și aprilie 2020, precum și a cheltuielilor de judecată.

În susținerea acțiunii reclamantul a indicat faptul că, între „ Termoelectrica” S.A. în calitate de „Locator” și „Corden -ST” S.R.L. în calitate de „Locatar” a fost încheiat Contractul de locațiune nr. 36/1-19 din 01 ianuarie 2019, ulterior, prin acordul adițional nr. 1 din 01 ianuarie 2020, acordul adițional nr. 2 din 01 ianuarie 2021 și acordul adițional nr. 3 din 01 ianuarie 2022 termenul contractului de locațiune a fost prelungit până la 31.12.2020, până la 31.12.2021 și respectiv, până la 31.12.2022.

Obiectul contractului menționat constituie transmiterea în posesiune și folosință temporară, cu plată, două încăperi cu suprafața de 52,4 m^2 și 136,8 m^2, situată pe adresa mun. Chișinău, str. Vadul lui Vodă 5, conform pct. 2.1 din contract.

Potrivit prevederilor contractuale și anume pct. 3.1 al Contractului nr. 36/1-19 din 01 ianuarie 2019, pentru perioada valabilității contractului, cuantumul chiriei se stabilește în mărime de 153 139,87 lei anual, iar plata lunară constituie 12 761,66 lei, inclusive TVA, conform calculului care este parte integrantă a Contractului de locațiune.

Ulterior prin acordul adițional nr. 1 din 01.01.2020, în conformitate cu pct. 4 a fost modificat cuantumul chiriei, și anume, „începând cu data de 01.01.2020 de a modifica punctul 3.1 din contractul sus indicat care va avea următorul conținut: Pentru perioada valabilității contractului, cuantumul chiriei se stabilește în mărime de 309 957,45 lei, anual, iar plata lunară constituie 25 829,79 lei, inclusiv TVA conform calculului care este parte integrantă a Contractului de locațiune.”

Clauzele pct. 4.3. din contractul menționat stabilesc că, Locatarul se obligă să achite chiria în volumul, termenul și ordinea prevăzute în contract. Iar potrivit clauzei pct. 3.3. din contract,

Plata pentru chirie se va efectua lunar și se va achita în avans în baza Contractului de locațiune până la data de 5 a lunii curente.

Potrivit prevederilor contractuale cuantumul chiriei lunare a fost stabilit în mărime de 25 829,79 lei, inclusiv TVA, iar S.R.L. „Corden -ST" pentru luna martie 2020 a achitat doar suma de 11 340,04 lei și pentru luna aprilie 2020 suma de 2 268,00 lei (copia Actului nr. 3/20 privind achitarea reciprocă a datoriilor din 31.05.2020,). Astfel, constată că locatarul, S.R.L. „Corden -ST", nu a executat în modul corespunzător obligațiile de plată integrală a chiriei stabilită în contract.

Ținând cont de faptul că locatarul, S.R.L. „Corden -ST" a achitat pentru lunile martie și aprilie 2020, doar suma de 13 608,04 lei, acesta formează o datorie, care conform datelor contabilității „Termoelectrica" S.A. constituie suma de 31 752,12 lei (pentru lunile martie și aprilie 2020) - fapt confirmat prin Extrasul de cont din 30.05.2023.

Astfel, indică că este certă obligația S.R.L. „Corden -ST" de plată a datoriei formată în baza contractului nr. 36/1-19 din 01 ianuarie 2019 în sumă de 31 752,12 lei, pentru lunile martie și aprilie 2020.

Reclamantul mai indică faptul că în scopul soluționării pe cale amiabilă a expediat reclamația nr. 79/691 din 19.05.2023 în adresa S.R.L. „Corden-ST" cu solicitarea de a achita, până la data de 24 mai 2023, în contul „Termoelectrica" S.A. datoria în mărime de 31 752,12 lei.

Totodată, reclamanta a informat pârâta că în caz contrar, va fi nevoită să se adreseze în instanța de judecată. Remarcă faptul că, până la moment, reclamația înaintată în adresa S.R.L. „Corden -ST", în vederea achitării datoriei a rămas fără executare.

Reieșind din cele expuse mai sus, în drept reclamantul își întemeiază acțiunea pe dispozițiile art. art. 9 alin.(1) și (2) lit. a), 10, 15 alin.(1) și (2), 774 alin.(1), 775 alin. (1), 776, 858 alin.(1) și (2), 901 alin.(5) și art. 1251 Cod civil.

În ședința de judecată reprezentantul reclamantului a susținut integral pretențiile din acțiune și a solicitat admiterea acesteia integral în variata formulată.

Reprezentatul pârâtului în ședința de judecată acțiunea nu a recunoscut și a solicitat respingerea acestea ca fiind neîntemeiată.

Aprecierea instanței de judecată.

Ascultând explicațiile participanților la proces prezenți, cercetând şi analizând materialele dosarului civil, instanţa de judecată conchide de a respinge cererea de chemare în judecată depusă SA „Termoelectrica" către „Corden-ST" SRL privind încasarea datoriei și cheltuielile de judecată, din următoarele considerente.

Potrivit prevederilor art. 20 din Constituția Republicii Moldova, orice persoană are dreptul la satisfacție efectivă din partea instanțelor judecătorești competente împotriva actelor care violează drepturile, libertățile și interesele sale legitim.

În conformitate cu prevederile art.5 alin.(1) Cod de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-și apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime, pe când potrivit prevederilor art.166 alin.(1) același cod, oricine pretinde un drept împotriva unei alte persoane ori are un interes pentru constatarea existenței sau inexistenței unui drept trebuie să depună în instanța competentă o cerere de chemare în judecată.

Potrivit art.6 Cod de procedură civilă, statuează, că instanța judecătorească exercită apărarea drepturilor, libertăților și intereselor legitime prin somare la executarea unor obligații,

prin declararea existenței sau inexistenței unui raport juridic, prin constatarea unui fapt care are valoare juridică, prin alte modalități, prevăzute de lege.

Conform art. 118 alin.(1), (3) din Codul 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 soluționarea justă a pricinii sânt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretențiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

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

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

Potrivit prevederilor art.240 alin.(1) Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admisibilitatea acțiunii, iar în conformitate cu exigențele alineatului (3) același articol, instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant și în numele legii, în corespundere cu prevederile art.241 alin.(1) Codul de procedură civilă al RM.

Potrivit art.1 alin.(2) Cod civil, Legislaţia civilă este întemeiată pe recunoaşterea egalităţii participanţilor la raporturile reglementate de ea, protecţia vieţii intime, private şi de familie, recunoaşterea inviolabilităţii proprietăţii, a libertăţii contractuale, protecţia bunei-credinţe, protecţia consumatorului, recunoaşterea inadmisibilităţii imixtiunii în afacerile private, necesităţii de realizare liberă a drepturilor civile, de garantare a restabilirii persoanei în drepturile în care a fost lezată şi de apărare a lor de către organele de jurisdicţie competente.

Astfel conform art. 9 alin.(2) lit.a), f), h) Cod civil, drepturile şi obligaţiile civile apar din contracte şi din alte acte juridice; în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane, în urma unor alte fapte ale persoanelor fizice și juridice și a unor evenimente de care legea leagă apariția unor efecte juridice în materie civilă.

Conform art.15 Cod civil, apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.

Potrivit art.16 alin.(1) lit. b) și g) Cod civil, apărarea dreptului civil se face, în condițiile Legii, prin restabilirea situației anterioare și suprimarea acțiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui, repararea prejudiciului patrimonial și, în cazurile prevăzute de lege, a celui nepatrimonial.

În corespundere cu art.19 alin.(1)-(3) și (5) Cod civil, în condițiile legii, persoana lezată într-un drept al ei sau într-un interes recunoscut de lege poate cere repararea integrală a prejudiciului patrimonial și nepatrimonial cauzat astfel.(2) Se consideră prejudiciu patrimonial cheltuielile pe care persoana lezată le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului sau interesului recunoscut de lege încălcat, distrugerea sau deteriorarea bunurilor sale (daună reală), precum și profitul ratat ca urmare a încălcării dreptului sau interesului recunoscut

de lege (profit ratat).(5) Repararea prejudiciului presupune repunerea persoanei lezate în situația în care s-ar fi aflat dacă prejudiciul nu se producea.

În conformitate cu art.4 alin.(1) din Constituţia Republicii Moldova, dispoziţiile constituţionale privind drepturile şi libertăţile omului se interpretează şi se aplică în concordanţă cu Declaraţia Universală a Drepturilor Omului, cu pactele şi cu celelalte tratate, la care Republica Moldova este parte.

În ședința de judecată s-a stabilit că, la 01 ianuarie 2019, între SA „Termoelectrica" în calitate de locator și „Corden-ST" SRL în calitate de locatar, a fost încheiat contractul de locațiune cu numărul nr. 36/1-19 privind transmiterea în posesie și folosință temporară, cu plată două încăperi cu suprafața de 52,4 m^2 și 136,8 m^2 , situate în mun. Chișinău str. Vadul lui Vodă 5. Termenul contratului de locațiune se stabilește de la 01.01.2019 până la 31.12.2019.(f.d.6-9).

Potrivit pct. 3.1 al Contractului de locațiune nr. 36/1-19 din 01 ianuarie 2019, pentru perioada valabilității contractului, cuantumul chiriei se stabilește în mărime de 153 139,87 lei anual, iar plata lunară constituie 12 761,66 lei, inclusive TVA, conform calculului care este parte integrantă a Contractului de locațiune.

Potrivit pct. 3.3 al Contractului nr. 36/1-19 din 01 ianuarie 2019, plata pentru chirie se va efectua lunar și se va achita în avans în baza contractului de locațiune la data de 5 a lunii curente.

Prin actul de transmiterea-primire nr. 36/1-19 se atestă transmiterea de către "Termoelectrica "SA și primirea de către "Cordent-ST SRL a încăperilor pe adresa din mun. Chișinău str. Vadul lui Vodă 5, cu suprafața totală de 189,2 m^2 (f.d 12)

Din înscrisurile anexate la materialele cauzei se atestă că la 01 ianuarie 2020 între "Cordent-ST" SRL și SA „Termoelectrica" a fost semnat acordul adițional nr. 1 la contractual de locațiune nr. 36/1-19 din 01 ianuarie 2019.(f.d. 13-14)

Astfel, în pct. 4 al Acordului adițional nr. 1 fiind indicat că începând cu data de 01.01.2020 de a modifica punctul 3.1 din contractul sus indicat care va avea următorul conținut: Pentru perioada valabilității contractului, cuantumul chiriei se stabilește în mărime de 309 957,45 lei, anual, iar plata lunară constituie 25 829,79 lei, inclusiv TVA conform calculului care este parte integrantă a Contractului de locațiune.

Instanța reține că, la 31 martie 2020, "Termoelectrica" SA a eliberat factura nr. IH 1224752 pentru locațiunea spațiului și servicii de comunale în mărime de 12895,20 lei, pentru luna III 2020 și factura nr. IH1224800 din 30 aprilie 2020 în mărime de 2999,22 lei, pentru luna IV.(f.d 43,44)

Prin acțiunea înaintată, reclamantul a indicat faptul că partea pârâtă nu și-a executat corespunzător obligațiile contractuale în baza contractului de locațiune nr.36/1-19 din 01 ianuarie 2019, astfel acumulând o datorie la locațiune pentru lunile martie și aprilie 2020 în mărime de 31 752,12 lei, fapt pentru care s-a adresat cu prezenta acțiune.

La caz instanța notează că potrivit 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.

Potrivit art.1252 Cod civil, Contractul de locaţiune a unui bun imobil trebuie să fie întocmit în scris.

Potrivit art. 1262 alin.(1) Cod civil, plata chiriei poate fi efectuată integral la expirarea termenului locaţiunii. Dacă plata chiriei este stabilită pentru anumite perioade, ea trebuie efectuată la expirarea lor.

Potrivit art. 1263 alin.(1) Cod civil, cuantumul chiriei poate fi modificat prin acordul părţilor. Locatorul poate cere instanţei de judecată modificarea chiriei prin hotărîre

judecătorească numai o dată în an şi numai în cazul în care condiţiile economice fac ca neajustarea să fie inechitabilă, cu excepţia cazului în care locatorul şi-a asumat riscul schimbării condiţiilor economice.

Conform prevederilor art.774 alin.(1-3) 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. Obligaţia poate fi pură şi simplă sau afectată de modalităţi. Prestaţia trebuie să fie posibilă şi determinată sau determinabilă, să nu contravină legii, ordinii publice şi bunelor moravuri.

Potrivit art.775 alin.(1-2) Codul civil, debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei. Este nulă clauza prin care se derogă de la dispoziţiile alin.(1).

Corespunzător art 776 Cod civil prevede 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 conformitate cu prevederile art.858 alin (1-2) Codul civil, temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună credință, la locul şi în momentul stabilit.

Obiectul prezentului litigiu, prin acţiunea înaintată de către ”Termoelectrica” SA este încasarea din contul pârâtului a datoriei rezultată din contractul de locațiune nr.236/1-19 din 01.01.2019 cu acordurile adiționale.

Ca urmare, cu referire la plata datoriei pe care urmează să o achite pârâtul ”Corden-ST” SRL pentru locațiunea imobilelor situate în mun. Chișinău str.Vadul lui Vodă 5 în mărime de 31 752,12 lei, instanța reține la materialele cauzei fiind anexate facturile fiscale pentru locațiune pentru lunile martie aprilie 2020 în sumă de 11340,04 lei și 2268 lei, iar alte facturi fiscale în suma solicitată de 31 752,12 lei, nu au fost expediate/îndreptate spre achitare către pârât ”Corden-ST” SRL.

De asemenea la materiale cauzei fiind anexat descifrarea calculelor pentru prestarea serviciilor de locațiune pentru lunile martie-aprilie 2020 , în care fiind indicată suma calculată pentru locațiune martie -aprilie 2020 în mărime de 13608,04 lei și suma reducerii de plată pentru locațiune martie -aprilie 2020 în mărime de 31752,12 lei. Actul nominalizat fiind semnat de către contabila superioară, ”Termoelectrica SA, Dvornic Natalia.(f.d. 99)

Corespunzător instanța notează că la materialele cauzei fiind anexate două scrisori semnate de către directorul ”Corden-ST” SRL, prin care anunță SA ”Termoelectrica” referitor la sistarea activității pe perioada 16.03.2020-31.03.2020 și 01.04.2020-27-04.2020 în legătură cu instituirea carantinei prin deciziile comisiei privind situația excepțională. (f.d. 137-138)

Totodată, se mai reține și faptul că potrivit actului nr. 3/20 din 31 mai 2020 privind achitarea reciprocă a datoriilor între ”Termoelectrica” SA și ”Corden-ST” SRL, părțile au confirmat că la data semnării ”Termoelectrica” SA are datorie față de ”Corden-ST” SRL în mărime de 86 152,17 lei, iar ”Corden-ST” SRL are datorie față de ”Termoelectrica” SA în mărime de 105 748,82 lei.(f.d 42)

Astfel, părțile au convenit asupra micșorării datoriei debitoriale și creditoare reciproce în sumă de 86 152,17 lei.

La fel, instanța mai notează că între ”Termoelectrica” SA și ”Corden-ST” SRL au fost semnate mai multe acte privind stingerea reciprocă a obligațiilor prin compensare, iar în aceste înscrisuri nu se reflectă careva datorii a ”Corden-ST” SRL față de ”Termoelectrica” SA pentru, locațiunea imobilelor pentru lunile martie -aprilie 2020 în mărime de 31752,12 lei.(f.d.127-136).

Ca urmare, cercetând toate probele în cumul şi stabilind circumstanţele de fapt şi cele de drept importante pentru rezolvarea litigiului, având în vedere că la momentul examinării cauzei în fond reclamantul nu a prezentat instanței dovezi care ar confirma vinovăția pârâtului, instanța de judecată concluzionează că cerința reclamantului cu privire la încasarea datoriei pentru locațiunea imobilului pentru lunile martie -aprilie 2020 este neîntemeiată, temei pentru care o va respinge.

Cu referire la solicitarea cu privire la încasarea cheltuielilor de judecată instanța notează că potrivit prevederilor art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

Acțiunea reclamantului a fost respinsă în integralitate, context care echivalează pierderii procesului pentru partea reclamantă și acest fapt argumentează soluția de respingere a cererii de compensare a cheltuielilor de judecată.

Totodată instanța ține să menționeze că potrivit art.6 alin.(1) din CEDO, orice persoană are dreptul la judecarea în mod echitabil, în mod public şi într-un termen rezonabil a cauzei sale, de către o instanţă independentă şi imparţială, instituită de lege, care va hotărî, fie asupra încălcării drepturilor sale cu caracter civil, fie asupra temeiniciei oricărei acuzaţii în materie penală îndreptate împotriva sa.

Drept rezultat al aprecierii probelor, instanţa judecătorească este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe şi respingerea altor probe, precum şi argumentarea preferinţei unor probe faţă de altele.

În sensul dezbaterii argumentelor invocate în cadrul ședinței de judecată, instanța consideră relevant avizul nr. 11 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni în atenţia Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătoreşti, în care se menţionează că, obligaţia instanţelor de a-şi motiva hotărârile nu trebuie înţeleasă ca necesitând un răspuns la fiecare argument invocat în sprijinul unui mijloc de apărare ridicat. Întinderea acestei obligaţii poate varia in funcţie de natura hotărârii. În conformitate cu jurisprudenţa Curţii Europene a Drepturilor Omului, întinderea motivării depinde de diversitatea mijloacelor pe care o parte le poate ridica în instanţă, precum şi de prevederile legale, de obiceiuri, de principiile doctrinale şi de practicile diferite privind prezentarea si redactarea sentinţelor şi hotărârilor în diferite state. Pentru a răspunde cerinţelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidenţieze că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esenţiale ce i-au fost prezentate.

În conformitate cu prevederile art.238-241 Cod de procedură civilă al Republicii Moldova, instanţa de judecată,-

h o t ă r ă ş t e:

Cererea de chemare în judecată depusă de SA „Termoelectrica” către „Corden-ST” SRL privind încasarea datoriei și cheltuielile de judecată, se respinge ca neîntemeiată.

Hotărîrea este cu drept de atac în ordine de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul centru).

Preşedintele şedinţei
judecătorul Octavian Dvornic