



## CURTEA SUPREMĂ DE JUSTIȚIE

### DECIZIE

cu privire la admiterea recursului declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „7 ELEMENTS”,

în cauza civilă, intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată „7 ELEMENTS” împotriva Cabinetului Avocatului „Dorian Picălău” cu privire la încasarea datoriei, penalității și compensarea cheltuielilor de judecată, și

la acțiunea reconvențională înaintată de Cabinetul Avocatului „Dorian Picălău” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „7 ELEMENTS” privind încasarea sumei,

împotriva deciziei din 27 aprilie 2023 a Curții de Apel Chișinău,

*(Dosarul nr. 2ra-1773/23  
Nr. PIGD 2-20143172-01-2ra-12012024)*

Atunci când penalitatea se calculează zilnic ca procent din datoria restantă, fără un plafon sau alt mecanism de limitare, ea devine întotdeauna disproporționată dacă ajunge să depășească datoria restantă.

Au examinat anterior cauza judecătoreii:

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (A. Ojoga)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (I. Secieru, M. Anton, V. Cotorobai)

11 martie 2026

*Textul corespunde originalului*

## **Examinând în ședință publică recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „7 ELEMENTS”,**

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Stela Procopciuc, *Președinte*,  
Gheorghe Stratulat,  
Ion Munteanu, *judecători*,  
Alexandru Brașoveanu, *grefier*.

*Cu participarea:*

Reclamantei – *Societății cu Răspundere Limitată „7 ELEMENTS”,*  
Reprezentantului reclamantei, Societatea cu Răspundere Limitată  
„7 ELEMENTS” – *Svetlana Cojocaru*,  
Pârâtului – *Cabinetului Avocatului „Dorian Picălău”*.

constată următoarele:

### **ÎN FAPT**

1. La 11 noiembrie 2020, Societatea cu Răspundere Limitată „7 ELEMENTS” (în continuare „7 ELEMENTS” S.R.L.) a depus cerere de chemare în judecată împotriva Cabinetului Avocatului „Dorian Picălău” (în continuare C.A. „Dorian Picălău”) cu privire la încasarea datoriei, penalității și a cheltuielilor de judecată.

2. În motivarea cererii de chemare în judecată reclamanta a relatat că conform contractului de locațiune nr. 126 din 01 noiembrie 2015, pe care la încheiat în calitate de locator cu C.A. „Dorian Pîcălău”, în calitate de locatar, a transmis în folosință temporară, contra plată, oficiul nr. 607 de pe adresa: mun. \*\*\*\*\*, bd. \*\*\*\*\*, \*\*\*.

3. Prin scrisoarea din 26 iunie 2020 locatarul C.A. „Dorian Pîcălău” i-a comunicat despre ne dorința prestării în continuare a serviciului de arendă (locațiune) a bir. 607, motiv pentru care la 29 iunie 2020 au semnat Actul de predare-primire a încăperii închiriate.

4. Subsecvent, reclamanta a susținut că pentru perioada de locațiune, luna iunie 2020, C.A. „Dorian Pîcălău” nu a achitat plata chiriei și a serviciilor comunale, respectiv înregistrează o datorie în mărime de 2431,44 de lei, dintre care 2200 de lei la plata chiriei și 231,44 de lei la plata serviciilor comunale.

5. În continuare, învederând prevederile pct. 2.2, 2.3, 2.6, 2.7 și 6.5 din contractul de locațiune nr. 126 din 01 noiembrie 2015, reclamanta a menționat că locatarul era obligat să achite chiria lunară și costurile pentru serviciile

comunale în termenele stabilite, iar conform pct. 9.1, pentru încălcarea acestor obligații se datorează penalități de 2% din suma restantă pentru fiecare zi de întârziere. În consecință, la data de 02 noiembrie 2020, penalitatea acumulată constituia 7859,98 de lei.

6. De asemenea, a precizat că potrivit prevederilor contractului de locațiune, locatarul este în drept să rezilieze contractul numai conform pct.8.8 al contractului, și anume în cazul în care locatorul întârzie predarea bunului închiriat cu mai mult de 15 zile sau refuză să-l predea.

7. În context, a subliniat că potrivit pct. 9.6 din contractul de locațiune, în cazul rezilierii contractului de către locatar, acesta este obligat să achite locatorului o penalitate în cuantum de trei chirii lunare, sumă ce urmează a fi plătită cel târziu la data rezilierii contractului. Totodată, conform aceleiași clauze, penalitatea nu se aplică în ipoteza rezilierii contractului în temeiul pct. 8.8. din contract. În baza acestor prevederi, penalitatea datorată pentru rezilierea contractului de către locatar constituie 6600 de lei.

8. De altfel, reclamanta a enunțat că la pretenția sa din 08 iulie 2020 privind achitarea plăților restante, recepționată de pârât la 15 iulie 2020 (aviz nr.DS2005103888AR), ultimul prin răspunsul din 20 iulie 2020 a solicitat recalcularea sumelor achitate pentru perioada 18 martie 2020–15 mai 2020, invocând pandemia.

9. Astfel, la 10 august 2020 reclamantul a transmis pârâtului răspunsul său, recepționat la 14 august 2020 (aviz nr. DS2005104713AR), prin care a arătat că motivele invocate de pârât sunt neîntemeiate. Or, datoria restantă privește luna iunie 2020, în perioada de valabilitate a contractului de locațiune, reziliat din inițiativa locatarului la 29 iunie 2020, fapt confirmat prin actul de predare-primire a oficiului nr. 607. Pentru această perioadă au fost facturate serviciile (factura fiscală nr. IH1606006 din 30 iunie 2020, în sumă de 2431,44 de lei).

10. De asemenea, solicitarea de recalculare a chiriei pentru perioada stării de urgență (18 martie 2020–15 mai 2020) este lipsită de temei, întrucât dispozițiile Comisiei Situații Excepționale și ale Comisiei Naționale Extraordinare de Sănătate Publică nu au prevăzut suspendarea activității de locațiune sau a profesiei de avocat. Mai mult, conform dispoziției nr. 6 din 26 martie 2020 a CSE, avocații erau obligați să asigure continuitatea activității. Totodată, locatorul nu a interzis accesul în incintă și nu a limitat activitatea locatarilor. Prin urmare, invocarea pandemiei nu justifică neachitarea chiriei.”

11. Așadar având în vedere cele enunțate, „7 ELEMENTS” S.R.L. a solicitat încasarea din contul C.A. „, Dorian Pîcălău” a sumei de 16891, 42 de lei și a cheltuielilor de judecată.

12. La 16 decembrie 2020, C.A. „, Dorian Pîcălău” a depus cerere reconvențională împotriva „7 ELEMENTS” S.R.L., solicitând încasarea de la aceasta în folosul său, a sumei de 6 245,21 de lei, din motiv că sumă respectivă

constituie o îmbogățire fără justă cauză de către „7 ELEMENTS” S.R.L. în dezavantajul său și respingerea acțiunii inițiale.

13. În susținerea cererii reconvenționale, C.A. „Dorian Pîcălău” a invocat dezacordul cu sumele solicitate în acțiunea inițială de către „7 ELEMENTS” S.R.L. din următoarele considerente.

14. La 26 iunie 2020, a solicitat rezilierea contractului de locațiune cu „7 ELEMENTS” S.R.L., deoarece acționa cu rea-credință față de el, invocând spre achitare sume bănești, pentru locațiunea imobilului, inclusiv și pentru perioada de pandemie, 18 martie - 15 mai 2020, când au fost obligați prin actele normative ale Guvernului și Comisiei create în acest sens, să stea acasă, iar activitatea să fie efectuată doar în cazuri de urgență.

15. Totuși, acționând anterior cu bună-credință, a achitat următoarele sume bănești: 2 175,78 de lei la 31 mai 2020, conform facturii seria IH 1605998; 1430,24 de lei la 30 aprilie 2020, conform facturii seria IH 1605854; 2 639,19 lei la 31 martie 2020, conform facturii seria IH 1605771, inclusiv și pentru perioadele de timp, când practic, în virtutea obligațiunii indicate prin dispozițiile Comisiei Naționale pentru Situații Excepționale, au fost interzise frecventarea edificiilor, spațiilor publice, încăperi de uz public, în virtutea carantinei generale ce a fost impusă.

16. În același timp, dispoziția Comisiei și Guvernului, referitor la activitatea avocaților, a fost indicată ca obligatorie pentru situații excepționale, cum ar fi aplicarea măsurilor preventive, acțiunilor urgente de urmărire penală, precum și referitor la activitatea obligatorie a avocaților, ce prestează asistența în formă gratuită, fiind desemnați printr-un Registru special.

17. În context, a susținut că C.A. „Dorian Pîcălău” nu este o entitate inclusă în această categorie de avocați, ce prestează așa servicii gratuite. Locatorul, nu a adus la cunoștința instanței judiciare probe, că a ignorat, respectarea dispozițiilor de carantină obligatorie generală, utilizând încăperile aflate în locațiune, deoarece în caz contrar, putea fi tras la răspundere, ceea ce nu a avut loc.

18. Aici, a precizat că pe durata perioadei de carantină, s-a prezentat la hotel doar ocazional, pentru a ridica corespondența poștală și a evita neprimirea citărilor pentru cazuri urgente dispuse de organele de urmărire penală. În spiritul bune-credințe și al respectării obligațiilor contractuale de locațiune, s-a adresat către „7 ELEMENTS” S.R.L. cu solicitarea recalculării sumelor plătite pentru perioada în care nu a utilizat spațiul închiriat, precum și a reeșalonării acestora sau soluționării amiabile a litigiului, ținând cont că a achitat suma de 6.245,21 lei pentru lunile martie–mai 2020, perioada carantinei generale, ca un chirieș de bună-credință. Însă, la solicitarea sa, „7 ELEMENTS” S.R.L. a răspuns că trebuie să achite credite și servicii comunale, ceea ce este eronat, întrucât plățile pentru credite au fost înghețate

prin hotărâre guvernamentală, iar pentru serviciile comunale nu fusese invocată nicio cerință prealabilă.

19. Complementar, a punctat că conform pct. 10.1 al contractului de locațiune, nicio parte nu răspunde pentru neexecutarea obligațiilor contractuale în cazul apariției forței majore. Actele puterii publice care au instituit starea de carantină, ce a condus la suspendarea activității de muncă, intră sub incidența acestei clauze. Astfel, pentru perioada 18 martie – 15 mai 2020, activitatea a fost suspendată pe durata carantinei.

20. În acest context, la momentul respectiv, au fost efectuate următoarele plăți: 2.175,78 lei la 31 mai 2020 (factura seria IH 1605998), 1.430,24 lei la 30 aprilie 2020 (factura seria IH 1605854) și 2.639,19 lei la 31 martie 2020 (factura seria IH 1605771).

21. Prin hotărârea din 04 octombrie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, s-a admis parțial cererea de chemare în judecată înaintată de „7 ELEMENTS” S.R.L.

S-a încasat de la C.A. „Dorian Pîcălău” în beneficiul „7 ELEMENTS” S.R.L. suma de 2 431,44 de lei, cu titlu de datorie și suma de 270 de lei, cu titlu de taxă de stat. În rest, cerințele acțiunii inițiale s-au respins ca neîntemeiate.

S-a respins acțiunea reconvențională ca fiind neîntemeiată.

S-a încasat de la C.A. „Dorian Pîcălău” la bugetul de stat suma de 69,50 de lei, cu titlu de cheltuieli suportate de instanța de judecată în legătură cu soluționarea cauzei (f.d.119, 124-128).

22. La 31 octombrie 2022, „7 ELEMENTS” S.R.L. a depus apel nemotivat, iar la 23 ianuarie 2023 a prezentat cererea de apel motivată împotriva hotărârii din 04 octombrie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, solicitând modificarea acesteia în sensul admiterii pretențiilor privind încasarea penalității contractuale în mărime de 7859,98 de lei și a cheltuielilor de judecată (f.d.122, 133-136).

23. Prin decizia din 27 aprilie 2023 a Curții de Apel Chișinău, s-a respins apelul declarat de „7 ELEMENTS” S.R.L. și s-a menținut hotărârea din 04 octombrie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru (f.d.153-158).

24. Pentru a decide astfel, instanța de apel a reținut că prin contractul de locațiune nr. 126 din 01 noiembrie 2015, încheiat între „7 ELEMENTS” S.R.L., în calitate de locator, și C.A. „Dorian Pîcălău”, în calitate de locatar, precum și prin acordul adițional din 28 februarie 2020, părțile au stabilit obligațiile de plată a chiriei și penalităților pentru întârzierea acestora. Conform pct. 9.1 și pct. 3.2 din contract, penalitățile pentru neexecutarea obligațiilor de plată puteau fi acoperite din plata de garanție efectuată de locatar, fără necesitatea unui acord suplimentar. La 29 iunie 2020, părțile au semnat actul de predare-primire a oficiului nr. 607, punând astfel capăt

folosinței bunului, care a fost predat conform caracteristicilor prevăzute în contract și în actul de primire-predare.

25. Potrivit art. 942 alin. (4) din Codul civil, creditorul poate solicita dobânda de întârziere sau penalitatea contractuală, precum și despăgubiri pentru prejudiciul neacoperit de dobândă, însă instanța de apel a apreciat că plata de garanție efectuată de locatar acoperea eventualele penalități.

26. Astfel, instanța de apel a constatat că argumentele formulate de apelantă erau lipsite de temei și neconfirmate prin probe relevante și admisibile, neputând răsturna concluziile primei instanțe.

27. De altfel, în aplicarea art. 27 și art. 373 din Codul de procedură civilă, instanța de apel a examinat cauza în limitele apelului, menținând legalitatea și temeinicia soluției date de prima instanță, iar potrivit art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, apelanta nu poate pretinde compensarea cheltuielilor de judecată în partea respinsă. În consecință, instanța de apel a respins apelul formulat de „7 ELEMENTS” S.R.L. ca neîntemeiat și a menținut integral hotărârea din 04 octombrie 2022 a Judecătoria Chișinău, sediul Centru reținând temeinicia și legalitatea soluției primei instanțe.

28. La 29 decembrie 2023, „7 ELEMENTS” S.R.L. a declarat recurs împotriva deciziei din 27 aprilie 2023 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea parțială a acesteia și a hotărârii din 04 octombrie 2022 a Judecătoria Chișinău, sediul Centru, în partea privind respingerea pretenției privind penalitatea de întârziere în sumă de 7.859,98 lei, și pronunțarea unei noi hotărâri, prin care să i se admită această pretenție, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

29. În motivarea cererii de recurs, recurenta a susținut că decizia din 27 aprilie 2023 a Curții de Apel Chișinău este ilegală și eronată, întrucât instanța de apel a apreciat în mod vădit nerezonabil probele prezentate.

30. În speță, instanța ierarhic inferioară a reținut că penalitatea contractuală de întârziere în sumă de 7.859,98 de lei ar fi fost acoperită din plata de garanție efectuată de locatar, C.A. „Dorian Pîcălău”, însă probele administrate, respectiv actele de verificare privind decontările reciproce la datele de 31 iulie 2017 și 31 decembrie 2022, arată clar că plata de garanție a fost utilizată integral până la data de 31 iulie 2017 și nu a mai fost suplinită conform prevederilor pct. 3.4 din contractul de locațiune nr. 126 din 01 noiembrie 2015. În plus, aceste acte demonstrează că după data respectivă nu au fost efectuate operațiuni care să permită reținerea penalității dintr-un sold inexistent.

31. Recurenta a enunțat că instanța de apel a dat o apreciere eronată probelor, ignorând faptul că locatarul nu a prezentat niciun document sau probă care să contrazică calculele și actele sale de verificare, prin care se demonstrează temeinicia încasării penalității pentru neachitarea la termen a chiriei și serviciilor comunale pentru luna iunie 2020, așa cum este prevăzut în pct. 9.1

din contract. În plus, art. 942 alin. (4) din Codul civil prevede că în cazul în care s-a stipulat o clauză penală, creditorul poate solicita fie dobânda de întârziere, fie penalitatea pentru întârziere, precum și despăgubiri pentru prejudiciul neacoperit, iar art. 949 al Codului civil confirmă că creditorul poate cere atât executarea obligației, cât și plata penalității, fără a se limita la utilizarea garanției.

32. În acest context, recurenta a susținut că decizia instanței de apel este arbitrară și se bazează pe aprecierea vădit nerezonabilă a probelor, în sensul art. 432 alin. (1) lit. e) din Codul procedură civilă, ceea ce determină ilegalitatea soluției adoptate.

33. În final, concluzionând, „7 ELEMENTS” S.R.L., a conchis că instanța ierarhic inferioară a respins nejustificat pretenția privind încasarea penalității contractuale, deși probele prezentate demonstrează că plata de garanție nu putea acoperi suma solicitată.

34. Prin referința depusă la 14 mai 2024, C.A. „Dorian Pîcălău” a solicitat respingerea ca fiind neîntemeiat a recursului declarat de către „7 ELEMENTS” S.R.L.

35. Prin încheierea din 24 septembrie 2025 a Curții Supreme de Justiție, în conformitate cu art.444 din Codul de procedură civilă, părțile au fost convocate în ședință de judecată publică.

36. Astfel, în cadrul ședinței de judecată, la întrebările adresate de instanță, reprezentantul recurentei „7 ELEMENTS” S.R.L., Svetlana Cojocar, a precizat că în actul de verificare prezentat în cadrul examinării cauzei în instanța de apel au fost reflectate toate încasările și tranzacțiile aferente contractului de locațiune. Din acestea rezultă că, la 29 octombrie 2015, a fost achitată plata de garanție în mărime de 2.433 lei, iar în aceeași dată a fost efectuată prima plată a chiriei, în același quantum.

Plata de garanție a fost utilizată la 30 iunie 2017, iar la 31 iulie 2017 locatorul înregistra o datorie în sumă de 687,74 lei. Garanția a fost folosită pentru achitarea restanței la plata chiriei. Conform pct. 3.2 din contract, soldul garanției poate fi utilizat pentru stingerea prejudiciilor; însă, în speță, întrucât ultimele plăți ale chiriei nu au fost efectuate, soldul garanției nu mai exista pentru a acoperi penalitatea. Astfel, până la 31 iulie 2017, soldul garanției a fost folosit integral.

Totodată, reprezentanta reclamantei a menționat că intimatul nu și-a exercitat dreptul prevăzut de Codul civil de a solicita reducerea sumei penalității. În consecință, penalitatea a fost calculată conform prevederilor contractuale convenite de părți. De asemenea, s-a subliniat că locatarul, fiind avocat, cunoștea consecințele neexecutării obligațiilor contractuale.

În continuare, reprezentanta a opinat că intimatul trebuia să fie la curent cu faptul că soldul garanției a fost utilizat pentru stingerea restanței la chirie, întrucât, odată cu factura, se eliberează și actele de verificare în care sunt reflectate toate încasările.

37. C.A. „Dorian Pîcălău”, reprezentat de avocatul Dorian Pîcălău, la întrebările adresate de instanța de judecată, a menționat că, din cele expuse anterior, rezultă că a efectuat plăți în avans, inclusiv pentru acoperirea datoriilor aferente serviciilor comunale. Astfel, se constată o discrepanță între pretinsa datorie de 600 lei pentru serviciile comunale și acoperirea acesteia din contul garanției.

A arătat că nu și-a exprimat niciodată acordul ca suma garanției, în valoare de 110 euro, echivalentă cu 2.700 de lei la momentul respectiv, să fie utilizată pentru acoperirea datoriei de 600 de lei, iar diferența de 2.000 de lei nu a fost ulterior reflectată, rămânând nejustificată.

De asemenea, a susținut că și-a manifestat în permanență buna-credință prin efectuarea plăților în avans, tocmai pentru a evita eventuale datorii. A considerat că nu se impune achitarea penalității, întrucât a executat deja hotărârea judecătorească. Totodată, a precizat că, pe parcursul derulării raporturilor contractuale, nu a achitat nicio penalitate.

#### LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

38. Art. XI alin. (1), (3) din Legea nr. 246 din 31 iulie 2023 pentru modificarea unor acte normative (modificarea cadrului normativ conex reformei Curții Supreme de Justiție):

„(1) Prezenta lege intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, cu excepția art. IV, V pct. 1–9 și 11–16 și art. VII, care vor intra în vigoare la 1 septembrie 2023.

(3) Recursurile depuse la Curtea Supremă de Justiție până la data intrării în vigoare a prezentei legi vor fi examinate în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii recursului.”

39. În această consecvență, recursul declarat de „7 ELEMENTS” S.R.L. împotriva deciziei din 27 aprilie 2023 a Curții de Apel Chișinău, va fi examinat prin prisma temeiurilor stipulate în redacția art. 432 din Codul de procedură civilă, în vigoare de la 01 septembrie 2023.

Astfel, la momentul depunerii și examinării prezentului recurs, prevederile legale relevante aveau următorul conținut:

40. Art. 3 pct. 1) lit. a) și k) din Legea taxei de stat nr. 1216 din 03 decembrie 1992:

„Tarifele taxei de stat se stabilesc la următoarele quantumuri:

1) Pentru cererile de chemare în judecată, cererile terților care au revendicări de sine stătătoare, cererile privind litigiile precontractuale, cererile (plângerile) referitoare la

cauzele cu procedură specială, cererile de apel și cererile de recurs, cererile de revizuire a hotărârilor instanțelor judecătorești, precum și pentru eliberarea de către instanțele judecătorești a copiilor (duplicatelor) de pe documente:

a) pentru cererile de chemare în judecată privind 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 acțiunii sau din suma încasată, dar nu mai puțin de 150 lei și nu mai mult de 25.000 lei de la persoanele fizice și nu mai puțin de 270 lei și nu mai mult de 50.000 lei de la persoanele juridice;  
k) pentru cererile de recurs privind hotărârile instanțelor judecătorești – 50% din taxa ce urmează a fi plătită la depunerea cererii de chemare în judecată sau a altei cereri (plângeri), iar în cazul litigiilor cu caracter patrimonial – 50% din taxa calculată din suma contestată.”

#### 41. Art.94 alin.(1), (3) din Codul de procedură civilă:

„(1) 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 pârîtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

(3) Prevederile alin.(1) și (2) se aplică și la repartizarea între părți a cheltuielilor de judecată în instanța de apel, în instanța de recurs și în cadrul revizuirii.”

#### 42. Art.431 alin.(1), (3)-(4) din Codul de procedură civilă:

„(1) Examinarea recursului împotriva deciziilor instanțelor de apel ține de competența Curții Supreme de Justiție.

(3) Recursul considerat admisibil se examinează într-un complet din 3, 5 sau 9 judecători ai Curții Supreme de Justiție.

(4) Judecătorii care au examinat admisibilitatea recursului pot participa și la examinarea recursului în cauză.”

#### 43. Art. 432 alin. (1) lit. e) și alin. (2) din Codul de procedură civilă:

„(1) Recursul este admis dacă:

e) hotărârea sau decizia este arbitrară ori se bazează în mod determinant pe aprecierea vădit nerezonabilă a probelor;

(2) Temeiurile menționate la alin.(1) lit.d)–f) pot fi invocate în recurs doar dacă au fost invocate în apel sau dacă încălcarea a avut loc în instanța de apel.”

#### 44. Art. 434 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă:

„(1) Recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărîrii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

(2) Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.”

#### 45. Art. 442 alin. (1)-(3) din Codul de procedură civilă:

„(1) Judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs, legalitatea hotărîrii contestate prin prisma temeiurilor prevăzute la art.432. Instanța invocă, din oficiu, neatragera în proces a persoanelor ale căror drepturi sunt lezate prin hotărâre.

(2) În recurs nu pot fi administrate noi probe, cu excepția celor care dovedesc cheltuielile de judecată și despăgubirile menționate la art.372 alin.(3). Aprecierea probelor dată de prima instanță și de instanța de apel este obligatorie pentru instanța de recurs, cu excepția cazului în care se invocă temeinic art.432 alin.(1) lit.e) sau în care Curtea Supremă de Justiție examinează cauza după trimitere la rejudecare. La examinarea recursului, prevederile art.372 se aplică în mod corespunzător.

(3) Instanța de recurs este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor esențiale invocate în recurs.”

46. Art. 444 din Codul de procedură civilă:

„Recursul considerat admisibil se examinează fără înștiințarea și audierea participanților la proces, cu excepția recursului în care se invocă întemeiat art.432 alin.(1) lit.e). Completul poate decide și în alte cazuri invitarea participanților în ședință pentru a se pronunța cu privire la recursul considerat admisibil.”

47. Art. 445 alin. (1) lit. b) din Codul de procedură civilă:

„(1) Instanța, după ce judecă recursul, este în drept:

b) să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre.”

48. Art. 183 alin. (2) lit. a) din Codul de procedură civilă:

„(2) Pregătirea pentru dezbatere judiciară este obligatorie pentru orice cauză civilă și are ca scop:

a) precizarea legii care urmează a fi aplicată și determinarea raporturilor juridice dintre părți;”

49. Art.7 alin.(4) din Codul civil:

„(4) În cazul situațiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura și întinderea drepturilor și obligațiilor părților, precum și orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel.”

50. Art.208 alin.(1) din Codul civil (în vigoare până la 1 martie 2019):

„(1) Actul juridic poate fi încheiat verbal, în scris sau în formă autentică.”

51. Art.512 alin.(1) din Codul civil (în vigoare până la 1 martie 2019):

„ (1) În virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face.”

52. Art.513 alin.(1) din Codul civil (în vigoare până la 1 martie 2019):

„(1) Debitorul și creditorul trebuie să se comporte cu bună-credință și diligență la momentul nașterii, pe durata existenței, la momentul executării și stingerii obligației.”

53. Art.514 din Codul civil (în vigoare până la 1 martie 2019):

„Obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.”

54. Art.572 alin.(1)-(2) din Codul civil (în vigoare până la 1 martie 2019):

„(1) Temeiul executării rezidă în existența unei obligații.

(2) Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.”

55. Art. 624 alin. (1), (3), (4) din Codul civil (în vigoare până la 1 martie 2019):

„ (1) Clauza penală (penalitatea) este o prevedere contractuală prin care părțile evaluează anticipat prejudiciul, stipulând că debitorul, în cazul neexecutării obligației, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun.

(3) Clauza penală poate fi stipulată în mărime fixă sau sub forma unei cote din valoarea obligației garantate prin clauza penală sau a părții neexecutate.

(4) Părțile pot conveni asupra unei clauze penale mai mari decât prejudiciul.”

56. Art.947 alin.(1), (3)-(5) din Codul civil:

„(1) Clauza penală este o prevedere contractuală prin care părțile evaluează anticipat prejudiciul, stipulând că debitorul, în cazul neexecutării obligației, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun (penalitate).

(3) Penalitatea poate fi stipulată în mărime fixă sau sub forma unei cote din valoarea obligației garantate prin clauza penală sau a părții neexecutate, inclusiv sub forma unei dobânzi de întârziere.

(4) Părțile pot conveni asupra unei penalități mai mari decât prejudiciul.

(5) Debitorul nu este obligat să plătească penalitate în cazul în care neexecutarea obligației este justificată.”

57. Art. 626 alin. (2) din Codul civil (în vigoare până la 1 martie 2019):

„ (2) Creditorul are dreptul să pretindă repararea prejudiciului în partea neacoperită prin clauza penală (clauză penală inclusivă). În cazurile prevăzute de lege sau contract, creditorul poate cere sau despăgubiri, sau penalitate (clauză penală alternativă), poate cere repararea prejudiciului peste penalitate (clauză penală punitivă) sau poate cere doar penalitate (clauză penală exclusivă).”

58. Art. 630 alin. (1) din Codul civil (în vigoare până la 1 martie 2019):

„ (1) În cazuri excepționale, luându-se în considerare toate împrejurările, instanța de judecată poate dispune reducerea clauzei penale disproporționat de mari. La reducerea clauzei penale, trebuie să se țină cont nu numai de interesele patrimoniale, ci și de alte interese, ocrotite prin lege, ale creditorului.”

59. Art.953 alin.(1)-(3) din Codul de procedură civilă:

„(1) În cazuri excepționale, luându-se în considerare toate împrejurările, instanța de judecată poate dispune, la cererea debitorului, reducerea penalității disproporționat de mari. La reducerea penalității, trebuie să se țină cont nu numai de interesele patrimoniale, ci și de alte interese, ocrotite prin lege, ale creditorului.

(2) Nu se admite reducerea penalității în cazul în care aceasta a fost stinsă prin executare benevolă.

(3) Nu se admite reducerea penalității pentru întârzierea executării obligației pecuniare în cazul în care rata penalității este egală sau mai mică decât rata legală aplicabilă conform art. 942.”

60. Art.875 din Codul civil (în vigoare până la 1 martie 2019):

„Prin contractul de locațiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.”

61. Art.886 alin.(1)-(2) din Codul civil (în vigoare până la 1 martie 2019):

„(1) Plata chiriei poate fi efectuată integral la expirarea termenului stabilit în contractul de locațiune. Dacă plata chiriei este stabilită pentru anumite perioade, ea trebuie efectuată la expirarea lor.

(2) Plata cheltuielilor suplimentare este obligatorie numai în cazul în care există un acord între părți.”

62. Art.907 alin.(1) lit.a)-b) și alin. (2) din Codul civil (în vigoare până la 1 martie 2019):

„(1) Locatarul este în drept să ceară rezilierea contractului în cazul în care:

- a) și-a pierdut capacitatea de muncă și nu poate folosi bunul închiriat;
- b) este privat de libertate și nu-și poate executa obligațiile contractuale.

(2) Legea sau contractul pot prevedea și alte motive decât cele de la alin.(1) de reziliere a contractului de locațiune din inițiativa locatarului.”

#### MOTIVAREA INSTANȚEI

63. Referitor la termenul de declarare a recursului, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție conchide că „7 ELEMENTS” S.R.L. s-a conformat dispozițiilor art. 434 alin.(1) din Codul de procedură civilă, și a depus în termen recursul la 29 decembrie 2023. Or, decizia Curții de Apel Chișinău a fost pronunțată la 27 aprilie 2023 și expediată recurenteii, prin e-mail, la data de 11 noiembrie 2023 (f.d.159).

64. Subsecvent, prin prisma dispozițiilor art. 442 alin. (1)-(3) din Codul de procedură civilă, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție atestă că, în condițiile speței, motivele de casare invocate în recurs se referă la dezacordul recurenteii cu soluția pronunțată de Curtea de Apel Chișinău, în partea respingerii pretenției privind încasarea penalității de întârziere în sumă de 7859,98 de lei.

65. Studiind materialele dosarului, analizând concluziile instanței ierarhic inferioare și argumentele invocate în recurs, precum și în cadrul ședinței de judecată, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul, de a casa parțial hotărârea primei instanțe și decizia instanței de apel, în partea respingerii pretenției „7 ELEMENTS” S.R.L. privind încasarea penalității de întârziere, și emiterea în această parte a unei noi decizii de admitere în parte a acesteia. În rest, decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe se mențin, din considerentele ce urmează.

66. Din materialele cauzei rezultă că la 01 noiembrie 2015 între „7 ELEMENTS” S.R.L., în calitate de locator, și C.A. „Dorian Pîcălău”, în calitate de locatar, a fost încheiat contractul de locațiune nr. 126, prin care

părțile au convenit transmiterea spre folosință temporară, în schimbul unei plăți, a oficiului nr. 607, situat în municipiul Chișinău, bd. Grigore Vieru nr. 9. Conform prevederilor contractuale:

- pct. 2.2. al contractului, chiria lunară pentru Bunul închiriat constituie echivalentul în lei MD a 110 Euro, inclusiv TVA.

- pct.2.3. al contractului, chiria lunară se plătește lunar prin virament până la data de 20 (douăzeci) a luni premergătoare lunii pentru care se efectuează plata.

- pct. 2.6. al contractului, chiria lunară nu include costurile pentru energia electrică, canalizare, apeduct, serviciile telefonice, deservirea imobilului, etc. (în continuare numite „Servicii”), care vor fi facturate suplimentar conform Anexei nr. 4 la prezentul contract.

- pct. 2.7. al contractului, plata pentru Servicii se va achita de Locatar lunar în termen de 5 zile din ziua înaintării de Locator a contului spre plată.

- pct. 3.1. al contractului, locatarul plătește în favoarea Locatorului plata de garanție care constituie echivalentul în lei MD a 110 Euro, inclusiv TVA în termen de trei zile din ziua semnării prezentului contract. Plata de garanție se plătește în lei MD conform cursului oficial al Băncii Naționale a Moldovei la momentul efectuării plății. În cazul în care, conform cursului oficial BNM costul 1 euro va fi mai mic de 20,0 lei, chiria lunară se va plăti în lei MD conform cursului 1 euro egal 20,0 lei.

- pct. 3.2. al contractului, în cazul în care Locatarul nu execută obligațiile asumate, prejudiciul cauzat, inclusiv și penalitățile prevăzute de prezentul contract, care urmează a fi achitate de către Locatar, pot fi reparate (încasate) de Locator din contul plății de garanție.

- pct. 3.3. al contractului, pentru repararea (încasarea) de Locator din contul plății de garanție a prejudiciului cauzat, inclusiv a penalităților prevăzute de prezentul contract, care urmează a fi achitate de către Locatar, nu sunt necesare careva acorduri, aprobări etc. din partea Locatorului.

- pct. 3.4. al contractului, în cazul în care plata de garanție a fost utilizată în totalitate sau în parte, valoarea utilizată se va plăti de Locatar Locatorului în termen de cinci zile din ziua utilizării sumei respective.

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

- pct. 9.1. al contractului, pentru încălcarea termenului de plată a chiriei lunare sau a altor plăți prevăzute de prezentul contract, Locatarul este obligat să plătească în favoarea Locatorului penalitate în mărime de 2 (două) % din suma neplătită pentru fiecare zi de întârziere.

- pct. 9.9. al contractului, penalitățile stabilite în prezentul contract pot fi încasate de către Locator din contul plății de garanție, Locatorul fiind abilitat pentru aceasta fără careva acorduri suplimentare din partea Locatorului. (f.d. 7–9 verso).

67. Prin acordul adițional din 28 februarie 2020, termenul contractului de locațiune nr. 126 din 01 noiembrie 2015 a fost prelungit până la 01 martie 2021 (f.d.11).

68. La 26 iunie 2020, locatarul C.A. „Dorian Pîcălău” a transmis locatorului „7 ELEMENTS” S.R.L. o scrisoare prin care a comunicat intenția de a înceta prestarea serviciilor de locațiune pentru oficiul situat în municipiul Chișinău, bd. Grigore Vieru nr. 9, biroul 607 (f.d. 12).

69. Iar, la 29 iunie 2020, locatorul „7 ELEMENTS” S.R.L. și locatarul C.A. „Dorian Pîcălău” au semnat actul de predare-primire a încăperii închiriate – oficiul nr. 607. Bunul a fost restituit în stare corespunzătoare, conform caracteristicilor prevăzute la pct. 2 din actul de predare-primire a bunului din 01 noiembrie 2015 (f.d. 14).

70. Potrivit facturii fiscale nr. IH1606006 din 30 iunie 2020 și actului de verificare a decontărilor reciproce din aceeași dată, pentru perioada de locațiune aferentă lunii iunie 2020, C.A. „Dorian Pîcălău” nu a achitat chiria și serviciile comunale, înregistrând o datorie față de „7 ELEMENTS” S.R.L. în sumă totală de 2.431,44 de lei, dintre care 2.200 de lei reprezintă plata chiriei și 231,44 de lei plata serviciilor comunale, documente semnate de ambele părți (f.d. 42, 56).

71. De asemenea, conform calculului penalității, pentru perioada 21 mai 2020 - 02 noiembrie 2020 penalitatea constituie 7859,98 de lei (f.d.20-21).

72. La 11 noiembrie 2020, „7 ELEMENTS” S.R.L. a depus prezenta cerere de chemare în judecată împotriva C.A. „Dorian Pîcălău” cu privire la încasarea datoriei, penalității și a cheltuielilor de judecată.

73. Prin hotărârea din 04 octombrie 2022, Judecătoria Chișinău, sediul Centru, a admis parțial cererea de chemare în judecată înaintată de „7 ELEMENTS” S.R.L. (a se vedea pct.21).

74. Examinând cauza în ordine de apel, Curtea de Apel Chișinău, prin decizia din 27 aprilie 2023 a respins apelul declarat de „7 ELEMENTS” S.R.L. și a menținut hotărârea din 04 octombrie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru (a se vedea pct.23).

75. Așadar, din coroborarea dispozițiilor art. 208 alin. (1), art. 512 alin. (1), art. 513 alin. (1), art. 514, art. 572 alin. (1)–(2), art. 624 alin. (1), (3), (4), art. 875, art. 886 alin. (1)–(2) și art. 907 alin. (1) lit. a)–b) și alin. (2) din Codul civil (în vigoare până la 1 martie 2019), precum și a circumstanțelor constatate la pct. 61–66, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție apreciază drept neîntemeiată concluzia și soluția instanțelor ierarhic inferioare, care au respins pretenția „7 ELEMENTS” S.R.L. privind încasarea penalității de întârziere pentru perioada 21 mai 2020 – 02 noiembrie 2020, conform pct. 9.1

al contractului, din considerentul că, potrivit pct. 3.2 și 9.9 ale contractului de locațiune nr. 126 din 01 noiembrie 2015, la momentul încheierii acestuia, locatarul C.A. „Dorian Pîcălău” ar fi achitat o plată de garanție echivalentă cu 110 euro, inclusiv TVA, care — în opinia instanței de apel — ar reprezenta o sumă de bani destinată acoperirii, sub formă de penalitate, a eventualului prejudiciu.

76. Or, din actul de verificare contabilă pentru perioada 01 octombrie 2015 – 31 decembrie 2022 rezultă că, la data de 29 octombrie 2015, locatarul C.A. „Dorian Pîcălău” a achitat, potrivit pct. 3.1 al contractului de locațiune nr. 126 din 01 noiembrie 2015, plata de garanție în sumă de 2.433 de lei. Deoarece acesta nu și-a executat obligația de plată a chiriei, la 31 iulie 2017 garanția a fost integral compensată cu chiria lunară pentru luna iulie 2017, fapt confirmat prin actul de verificare din 31 iulie 2017. Ulterior, locatarul nu a suplinit garanția, contrar prevederilor pct. 3.4 din contract, iar subiectul plății de garanție nu a mai fost reluat între părți

77. Prin urmare, la momentul apariției datoriei pentru luna iunie 2020, soldul plății de garanție era inexistent și nu putea constitui sursă de acoperire a penalității de întârziere. Astfel, reținerea instanțelor inferioare că penalitatea de 7.859,98 de lei, calculată conform pct. 9.1 al contractului pentru perioada 21 mai – 02 noiembrie 2020, ar fi fost acoperită din garanție, este neîntemeiată și contrazisă de probele din dosar.

78. Respectiv, în temeiul art. 626 alin. (2) din Codul civil (în vigoare până la 1 martie 2019) în coroborare cu art. 947 din Codul civil modernizat, „7 ELEMENTS” S.R.L. era îndreptățită să solicite penalitatea contractuală pentru neexecutarea obligației de plată a chiriei și serviciilor comunale aferente lunii iunie 2020 în sensul pct.9.1. al contractului de locațiune nr. 126 din 01 noiembrie 2015, însă cuantumul acesteia în mărime de 7859,98 de lei, în raport cu datoria de 2431,44 de lei dispusă spre încasare, este disproporționat de mare, fapt ce impune necesitatea reducerii penalității disproporționat de mari, în sensul art. 630 alin. (1) din Codul civil (în vigoare până la 1 septembrie 2019), coroborat cu art. 953 din Codul civil modernizat.

79. Instanța de recurs consideră că, atunci când penalitatea se calculează zilnic ca procent din datoria restantă, fără un plafon sau alt mecanism de limitare, ea devine întotdeauna disproporționată dacă ajunge să depășească datoria restantă.

80. Această disproporționalitate rezultă din însăși natura cumulativă a formulei de calcul. O penalitate procentuală zilnică generează o creștere exponențială a cuantumului datorat, indiferent de circumstanțele concrete ale întârzierii, de durata acesteia sau de eventualele eforturi ale debitorului de a remedia situația. În asemenea condiții în care penalitatea nu este corelată nici cu durata întârzierii, nici cu prejudiciul efectiv suferit de creditor, rezultatul

devine o sancțiune punitivă care nu mai îndeplinește funcția esențială de a evalua în mod anticipat și rezonabil prejudiciul posibil.

81. Or, pornind de la raționamentul art. 624 alin. (1) din Codul civil (în vigoare până la 1 septembrie 2019) coroborat cu art.947 din Codul civil modernizat, dacă în cazul neexecutării obligației creditorul poate primi fie o sumă de bani, fie un alt bun, este evident că acel „alt bun” trebuie să fie similar sau echivalent obligației neexecutate. În mod logic, nici suma de bani nu poate fi disproporționat mai mare decât valoarea aceluși bun.

82. Prin urmare, atunci când obligația are ca obiect o creanță pecuniară, este disproporționată situația în care penalitatea exprimată procentual depășește valoarea datoriei din care este calculată.

83. Din aceste considerațiuni, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție va dispune reducerea clauzei penale disproporționat de mari prin micșorarea penalității până la valoarea datoriei de bază dispusă spre încasare – 2431,44 de lei (două mii patru sute treizeci și unu de lei și patruzeci și patru de bani).

84. Cu titlu subsidiar, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reține că problematica reducerii penalității disproporționat de mari a fost deja reflectată în practica Curții Supreme de Justiție, care a statuat asupra necesității verificării proporționalității clauzei penale în raport cu obligația principală și circumstanțele concrete ale cauzei, intervenind pentru reducerea penalității atunci când aceasta devine vădit disproporționată, ca o aplicare legitimă a mecanismului de restabilire a echilibrului contractual (*a se vedea decizia nr. [2rac-269/22](#) din 30 iulie 2025*).

85. Totodată, dat fiind faptul că „7 ELEMENTS” S.R.L. a solicitat compensarea cheltuielilor de judecată suportate în legătură cu înaintarea cererii de recurs, care a fost admisă parțial, în temeiul art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă și art. 3 pct. 1) lit.a) și k) din Legea taxei de stat nr. 1216 din 03 decembrie 1992, urmează a se încasa de la C.A. „Dorian Pîcălău”, în beneficiul „7 ELEMENTS” S.R.L., suma de 135 de lei (o sută treizeci și cinci de lei) cu titlu de taxă de stat, achitată la depunerea cererii de recurs.

86. Ținând cont de cele expuse și în temeiul art. 431 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă, în vigoare la data depunerii recursului, art. 440 alin. (1) și (2), art. 442, art. 444, art. 445 alin. (1) lit. e) din Codul de procedură civilă,

COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Admite recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „7 ELEMENTS”.

Casează parțial decizia din 27 aprilie 2023 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 04 octombrie 2022 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, în partea respingerii pretenției reclamantei Societății cu Răspundere Limitată

„7 ELEMENTS” privind încasarea penalității de întârziere, în cauza civilă, intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată „7 ELEMENTS” împotriva Cabinetului Avocatului „Dorian Picălău” cu privire la încasarea datoriei, penalității și compensarea cheltuielilor de judecată, și la acțiunea reconvențională înaintată de Cabinetul Avocatului „Dorian Picălău” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „7 ELEMENTS” privind încasarea sumei și emite în această parte o nouă decizie, prin care:

Admite parțial pretenția reclamantei Societății cu Răspundere Limitată „7 ELEMENTS” privind încasarea penalității de întârziere și încasează de la Cabinetul Avocatului „Dorian Picălău”, în beneficiul Societății cu Răspundere Limitată „7 ELEMENTS”, suma de 2431,44 de lei (două mii patru sute treizeci și unu de lei și patruzeci și patru de bani) cu titlu de penalitate de întârziere.

Încasează de la Cabinetul Avocatului „Dorian Picălău”, în beneficiul Societății cu Răspundere Limitată „7 ELEMENTS”, suma de 135 de lei (o sută treizeci și cinci de lei) cu titlu de taxă de stat, achitată la depunerea cererii de recurs.

În rest, decizia din 27 aprilie 2023 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 04 octombrie 2022 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, se mențin.

Decizia este irevocabilă.

Președinte, judecător

Stela Procopciuc

Judecători

Gheorghe Stratulat

Ion Munteanu