Dosarul nr. 2c-708/2025
(2-25052797-12-2c-17042025-1)

Dispozitivul hotărârii pronunţat public la 5 noiembrie 2025.
Cererea de apel înregistrată la data de 6 noiembrie 2025.
Conform art. 236 alin. (6) Cod de procedură civilă, în cazurile prevăzute la alin. (5), completul de judecată va întocmi hotărârea integrală în termen de 45 de zile lucrătoare de la data solicitării, atacării sau pronunţării dispozitivului hotărârii, după caz.

HOTĂRÂRE
În numele Legii

5 noiembrie 2025 municipiul Chişinău
Judecătoria Chişinău, sediul Centru
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecător Victoria Bogomolova
Grefieri Doina Staşcov, Mădălina Chivu

Cu participarea: reprezentantului reclamantei ,,IMENSITATE" SRL, avocat stagiar Guigov Alexandru – mandat Seria MAS nr. 098155, reprezentantului pârâtei SRL ,,GĂRILE AUTO MODERNE", avocat Tănase Oleg – mandat Seria MA nr. 1895447-

Examinând în şedinţă de judecată publică, în sediul instanţei, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de ,,IMENSITATE" SRL către SRL ,,GĂRILE AUTO MODERNE" cu privire la încasarea sumei, compensarea cheltuielilor de judecată,-

A CONSTATAT:

Argumentele reclamantei expuse în cererea de chemare în judecată.

La data de 15 aprilie 2025, administratorul reclamantei ,,IMENSITATE" SRL, Razloga Dmitri s-a adresat cu cererea de chemare în judecată către SRL ,,GĂRILE AUTO MODERNE" cu privire la încasarea sumei, compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii reclamanta a indicat că, la data de 15 aprilie 2022, între compania ,,IMENSITATE" SRL, în calitate de locatar şi compania SRL ,,GĂRILE AUTO MODERNE", în calitate de locator, a fost încheiat contractul de locaţiune nr. 15-04/2022, având ca obiect transmiterea în folosinţă temporară a unei încăperi comerciale cu suprafaţa de *****, situată în *****, cu numărul cadastral *****.

Potrivit art. 1.2-din-contract, locatorul s-a obligat să transmită bunul în termen de 60 de zile de la semnarea condiţiilor tehnice, prin întocmirea actului de predare-primire, obligaţie ce era esenţială pentru intrarea în faza de execuţie efectivă a contractului.

Conform art. 2.3, părţile au stabilit că obligaţia de plată a chiriei de către locatar urma să curgă începând cu data efectuării primei vânzări de către locatar după începerea activităţii comerciale, fiind acordat un termen de graţie pentru amenajare de cel mult 60 de zile de la semnarea actului de predare-primire. Această clauză confirmă

în mod expres faptul că încheierea actului de predare-primire era o condiţie prealabilă pentru orice plată de chirie şi, implicit, pentru utilizarea legală a imobilului.

Totodată, susţine că, pentru a demonstra buna-credinţă contractuală şi angajamentul ferm în executarea contractului, ,,IMENSITATE" SRL a efectuat, în temeiul prevederilor contractuale, un transfer bancar în sumă de 206 892, 58 lei, cu titlu de avans pentru chirie, în conformitate cu ordinul de plată nr. 1800002858 din data de 04 mai 2022.

Iar, potrivit art. 3.1 din contract, transmiterea efectivă a bunului urma să aibă loc prin semnarea actului de predare-primire, document care trebuia să conţină descrierea completă a bunului şi a stării tehnice a acestuia, fiind întocmit în două exemplare originale, semnate de ambele părţi.

De asemenea, menţionează că, potrivit art. 4.3 1, locatorul avea obligaţia să predea bunul în posesia şi folosinţa temporară a locatarului în stare funcţională, împreună cu toate documentele necesare funcţionării legale, fără neajunsuri tehnice sau de construcţie, conform constatărilor din actul de predare-primire, care trebuia să constituie parte integrantă a contractului.

Adaugă că, clauze contractuale demonstrează că predarea bunului, însoţită de condiţiile tehnice corespunzătoare şi de un act formal de constatare, nu era o opţiune, ci o obligaţie fundamentală a locatorului. Îndeplinirea acestei obligaţii condiţiona însăşi validitatea utilizării imobilului de către locatar şi desfăşurarea activităţii comerciale vizate. Lipsa totală a acestor elemente esenţiale a condus la imposibilitatea executării obligaţiilor contractuale din partea locatorului şi, implicit, la încetarea oricărui interes al reclamantei în continuarea raportului contractual.

Cu toate acestea, în pofida scurgerii unui termen de peste un an de la semnarea contractului, locatorul nu a prezentat condiţiile tehnice spre semnare şi nu a procedat la predarea efectivă a bunului. Această neexecutare a obligaţiei principale contractuale a făcut imposibilă intrarea în posesie efectivă asupra bunului imobil şi respectiv desfăşurarea activităţii comerciale preconizate de către locatar.

Pe tot parcursul acestei perioade, reclamanta a rămas în aşteptarea transmiterii de către pârâtă a condiţiilor tehnice, care, conform contractului, urmau să constituie o parte integrantă a acestuia. Lipsa anexei privind condiţiile tehnice a determinat caracterul incomplet al contractului, afectând integritatea sa juridică. În mod firesc, doar după semnarea condiţiilor tehnice, urma să fie încheiat şi actul de predare-primire în termenul prevăzut contractual de 60 de zile.

Condiţiile tehnice nu aveau doar un caracter formal, ci presupuneau adaptarea efectivă a încăperii la cerinţele necesare desfăşurării unei activităţi comerciale conforme cu obiectul de activitate al reclamantei. Cu toate acestea, pârâta nu a realizat niciun demers în vederea aducerii imobilului la un standard tehnic şi juridic corespunzător, ceea ce a împiedicat încheierea valabilă a actului de predare-primire şi, implicit, executarea contractului.

Menţionează că, deşi în mod inexplicabil pârâta a transmis la o dată ulterioară o scrisoare prin care a informat că bunul este gata de a fi transmis în chirie, aceasta nu a fost însoţită de anexa privind condiţiile tehnice. Pârâta a evitat complet referirea la această anexă, deşi contractul stipula expres caracterul său indispensabil.

Mai mult, menţionează că, potrivit informaţiilor oficiale extrase din cadastrul bunurilor imobile al Republicii Moldova, imobilul ce făcea obiectul contractului de locaţiune, situat în *****, identificat cu numărul cadastral *****. figurează ca fiind

încadrat în categoria de folosinţă „transport şi comunicaţii”, şi nu în categoria destinată spaţiilor comerciale cu activitate de tip retail alimentar.

Opinează că, această situaţie are consecinţe juridice directe şi esenţiale asupra validităţii şi executabilităţii contractului. Un imobil care, potrivit destinaţiei sale cadastrale, nu poate fi utilizat în scop comercial, nu poate face obiectul unui contract de locaţiune orientat tocmai spre desfăşurarea unei activităţi comerciale în domeniul vânzării cu amănuntul de produse alimentare. Astfel, consideră că, nu sunt îndeplinite condiţiile minime de legalitate şi funcţionalitate ale bunului imobil, în raport cu scopul convenit contractual.

Consideră că, în mod vădit, pârâta a evitat cu intenţie să prezinte anexa ce conţinea condiţiile tehnice, deşi aceasta urma să constituie parte integrantă a contractului, conform clauzei 1.2., iar comportamentul său indică faptul că era pe deplin conştientă de inadecvarea imobilului la cerinţele contractuale şi de imposibilitatea obiectivă de a pune spaţiul la dispoziţia locatarului în condiţii conforme.

Mai mult, indică că, condiţiile tehnice nu vizau exclusiv regimul juridic al imobilului (precum destinaţia cadastrală sau regimul de proprietate), ci şi aspecte esenţiale legate de starea tehnică a spaţiului: existenţa instalaţiilor funcţionale, igienizarea, racordarea la utilităţi, securitatea structurală, compartimentarea funcţională şi conformitatea cu reglementările sanitare şi comerciale.

Reclamanta intenţiona să desfăşoare o activitate de tip retail alimentar într-un spaţiu pregătit şi autorizabil pentru un astfel de profil. În lipsa acestor condiţii cumulative - juridice, funcţionale şi tehnice - imobilul nu putea fi acceptat ca fiind apt pentru predare.

Prin urmare, absolut niciunul dintre elementele constitutive ale „condiţiilor tehnice” nu a fost prezentat, îndeplinit sau respectat de către locator. Nu doar că nu s-a putut întocmi actul de predare-primire, dar nici contractul în sine nu a putut produce efecte, întrucât a fost lipsit de obiectul executării

În concluzie, inexistenţa şi neprezentarea condiţiilor tehnice au generat inexigibilitatea obligaţiei de predare şi inutilitatea avansului achitat de reclamantă, iar atitudinea omisivă şi lipsită de transparenţă a pârâtei echivalează cu rea-credinţă contractuală, atrăgând incidenţa art. 916 şi 1979 din Codul civil privind rezoluţiunea şi restituirea prestaţiei nedatorate.

În contextul prezentei speţe, susţine că este important să sublinieze anumite reglementări legale care conturează cu claritate drepturile şi obligaţiile părţilor într-un contract de locaţiune, contribuind totodată la interpretarea corectă a conduitei procesuale şi contractuale din acest dosar.

Astfel, menţionează că, art. 1251, 1254 din Codul civil, definesc cu exactitate standardele minime pe care trebuie să le respecte locatorul pentru ca obligaţia de predare a bunului să fie considerată executată.

În speţă, însă, pârâta nu doar că nu a transmis bunul în folosinţă, dar nici nu a asigurat condiţiile tehnice şi juridice necesare pentru realizarea scopului contractului. Reclamanta ,,IMENSITATE” SRL, dimpotrivă, a acţionat în deplină conformitate cu prevederile legale şi contractuale, achitând în avans suma convenită şi respectând toate obligaţiile care îi reveneau, până la data încetării raportului juridic.

În ciuda acestui cadru legal clar, pârâta nu doar că a rămas în pasivitate, dar a transmis informaţii formale lipsite de conţinut executoriu, refuzând recunoaşterea propriilor obligaţii şi generând o stare de incertitudine contractuală incompatibilă cu

buna-credinţă şi echitatea comercială. O astfel de conduită reflectă o lipsă de loialitate contractuală şi de cooperare, afectând în mod direct interesele legitime ale locatarului.

În completare, indicând şi prevederile art. 1283 alin. (2) Cod civil, susţine că în cazul de faţă, pct. 8.1 din contractul de locaţiune consacră expres dreptul dat, permiţând locatarului să rezilieze unilateral contractul, prin notificarea în scris a locatorului cu 90 de zile înainte de data propusă pentru încetare.

În lumina acestor prevederi, notificările transmise de reclamantă în iunie 2023 şi martie 2025 sunt pe deplin conforme cadrului legal şi contractual, iar contractul trebuie considerat ca rezoluţionat de plin drept. Lipsa unui temei juridic pentru reţinerea avansului achitat transformă această sumă într-o îmbogăţire fără justă cauză, supusă restituirii în temeiul art. 1979 din Codul civil.

Relatează că, această realitate juridică a generat o imposibilitate obiectivă de obţinere a actelor permisive necesare pentru autorizarea activităţii economice planificate de reclamant, ceea ce constituie un viciu esenţial de natură juridică care afectează fundamentul contractului şi care, în sine, face imposibilă atingerea scopului pentru care contractul a fost încheiat, sau mai corect zis, urma să fie încheiat în întregime, conform intenţiilor manifestate.

În aceiaşi ordine de idei, indică că potrivit art. 5.2.3 din contractul de locaţiune nr. 15-04/2022, locatarul are dreptul de a declara rezoluţiunea contractului în următoarele situaţii expres prevăzute şi anume după expirarea unui termen de două luni de la notificarea transmisă locatorului, dacă acesta nu îşi execută obligaţiile; în cazul in care locatorul nu transmite bunul în termenul prevăzut de contract, iar locatarul a pierdut interesul în executarea în continuare a obligaţiilor contractuale, sau atunci când locatorul împiedică utilizarea bunului în conformitate cu prevederile contractului ori cu destinaţia convenită, atunci când bunul prezintă vicii materiale sau juridice care împiedică utilizarea sa conform prevederilor contractuale sau destinaţiei sale, iar remedierea acestor vicii implică cheltuieli considerabile.

Susţine că, toate aceste ipoteze îşi găsesc aplicabilitatea în speţa de faţă, întrucât pârâta nu a transmis bunul în termenul contractual, a omis prezentarea condiţiilor tehnice, a ascuns vicii juridice relevante, iar reclamanta a pierdut interesul legitim în executarea contractului, fiind împiedicată obiectiv în desfăşurarea activităţii comerciale vizate.

În completarea circumstanţelor descrise mai sus, ţine să sublinieze faptul că de la data semnării contractului, părţile nu au intrat într-o relaţie contractuală efectiv executată, întrucât imobilul ce forma obiectul locaţiunii nu a fost niciodată predat în folosinţa reclamantei, iar obligaţiile esenţiale asumate de locator au rămas neonorate.

În tot acel timp, ,,IMENSITATE” SRL s-a aflat într-o stare de aşteptare contractuală, în speranţa executării obligaţiei de predare, însă acest lucru nu s-a produs. Mai mult, abia la data de 19 mai 2023, pârâta a transmis în mod formal o scrisoare prin care a informat că bunul ar fi pregătit pentru transmitere, însă fără a prezenta condiţiile tehnice, parte indispensabilă a contractului şi premisă esenţială pentru încheierea actului de predare-primire.

În aceste condiţii, reclamanta a transmis notificări prin care a declarat rezoluţiunea unilaterală a contractului, în temeiul art. 5.2.3 din contract şi art. 916 alin, (3) Cod civil - dispoziţii ce permit rezoluţiunea de plin drept în caz de neexecutare esenţială. Această rezoluţiune a fost notificată la data de 28 iunie 2023 şi reiterată la 17 martie 2025, fără a fi contestată de pârâtă.

Rezultă, aşadar, că raportul contractual a încetat de drept, iar în prezent nu mai subzistă niciun raport activ între părţi. Iar, singura legătură juridică rămasă este obligaţia pârâtei de a restitui suma achitată cu titlu de avans, în valoare de 206.892,58 lei - sumă care a fost plătită anticipat în vederea executării unui contract care nu a mai produs efecte.

Întrucât bunul nu a fost predat, obligaţiile asumate nu au fost îndeplinite, iar contractul a fost rezoluţionat în condiţiile legii, păstrarea acestei sume de către pârâtă reprezintă în opinia reclamantei o îmbogăţire fără justă cauză, în sensul art. 1979 din Codul civil. Pârâta nu justifică nicio contraprestaţie, iar lipsa unui temei juridic actual impune restituirea integrală a sumei.

În condiţiile date, compania ,,IMENSITATE" SRL a adresat, în mod repetat, notificări către SRL ,,GĂRILE AUTO MODERNE", solicitând remedierea neexecutării obligaţiilor contractuale şi transmiterea bunului în conformitate cu prevederile convenite. Cu toate acestea, pârâta nu a întreprins nicio acţiune concretă, păstrând o atitudine pasivă, lipsită de diligenţă şi contrară bunei-credinţe contractuale.

Prin urmare, în temeiul art. 5.2.3 din Contractul de locaţiune nr. 15-04/2022, precum şi în conformitate cu art. 916 şi 926 din Codul civil al Republicii Moldova, reclamanta a declarat în mod expres rezoluţiunea contractului, prin notificarea transmisă la data de 28 iunie 2023, reiterată ulterior prin notificarea din 17 martie 2025.

Temeiurile declarării rezoluţiunii contractului le-au constituit, în mod expres şi cumulativ, următoarele circumstanţe de fapt şi de drept:

- neexecutarea obligaţiei principale de predare a bunului în termenul contractual, obligaţie care constituia elementul central al contractului de locaţiune şi condiţia esenţială pentru intrarea acestuia în executare;
- existenta unui viciu de natură juridică, constând în încadrarea imobilului într-o categorie cadastrală incompatibilă cu destinaţia convenită contractual, ceea ce a făcut imposibilă utilizarea bunului potrivit scopului urmărit de părţi;
- pierderea interesului legitim al locatarului în executarea in continuare a contractului, în condiţiile în care nicio prestaţie nu a fost efectuată de locator, iar executarea obligaţiei devenise iluzorie şi contrară intereselor economice ale reclamantei, conform art. 916 alin. (1) Cod civil şi clauzelor contractuale.
- întrucât bunul imobil nu a fost niciodată transmis în posesia reclamantei, iar obligaţia esenţială asumată de către locator a rămas complet neexecutată, suma achitată cu titlu de avans în valoare de 206.892,58 lei a fost încasată de către pârâtă fără un temei juridic valabil. Contractul fiind rezoluţionat în mod justificat, iar prestaţia reclamantei nefiind urmată de contraprestaţie, reţinerea sumei respective de către pârâtă constituie un caz tipic de îmbogăţire fără justă cauză, în sensul dispoziţiilor art. 1979 din Codul civil;
- potrivit art. 926 alin. (2) Cod civil, în cazul rezoluţiunii contractului, partea care a primit o sumă de bani este obligată să o restituie. De asemenea, în temeiul art. 1981 alin. (4), îmbogăţirea este considerată nejustificată şi în situaţiile în care prestaţia a fost efectuată în considerarea unei aşteptări rezonabile care nu s-a realizat în speţă, punerea la dispoziţie a bunului imobil, în stare conformă, şi în termenul contractual prevăzut.
- reclamanta a formulat solicitări exprese de restituire benevolă a sumei achitate cu titlu de avans, inclusiv prin notificările transmise la 28 iunie 2023 şi 17 martie 2025. Cu toate acestea, pârâta a adoptat o atitudine pasivă şi obstrucţionistă, refuzând în mod

vădit să recunoască efectele rezoluţiunii şi să restituie suma nedatorată, dovedind astfel lipsă de cooperare şi rea-credinţă contractuală.

În continuarea, relatează că, în pofida încercărilor repetate ale reclamantei de a soluţiona diferendul pe cale amiabilă, prin repetatele notificări scrise dar şi discuţii verbale, pârâta a refuzat să dea curs solicitărilor legale şi rezonabile de restituire a avansului achitat. Atitudinea pasivă şi lipsită de cooperare a pârâtei a determinat imposibilitatea rezolvării litigiului fără intervenţia instanţei de judecată.

Reţinerea şi utilizarea sumei de 206.892,58 lei în interesele personale de către pârâtul SRL „GĂRILE AUTO MODERNE" reprezintă în opinia reclamantei un caz evident de îmbogăţire fără justă cauză.

Conform principiilor generale ale dreptului civil, nimeni nu are dreptul de a se îmbogăţi pe seama altuia fără un temei legal sau contractual. În acest context, pârâtul a primit şi utilizat o sumă de bani care nu îi era datorată, încălcând astfel normele legale referitoare la îmbogăţirea fără justă cauză.

În modul dat, reclamanta ,,IMENSITATE" SRL are dreptul de a solicita restituirea integrală a acestei sume, împreună cu dobânzile aferente şi orice alte despăgubiri corespunzătoare, pentru a se restabili echilibrul financiar dintre părţi.

Aşadar, având în vedere situaţia de facto şi relaţia dintre părţi, SRL ,,GĂRILE AUTO MODERNE" are o obligaţie clară de a restitui către „IMENSITATE" SRL suma de 206 892, 58 lei. Această sumă a fost transferată drept avans în contul „GĂRILE AUTO MODERNE" S.R.L., pentru a demonstra intenţia de primire în folosinţă a spaţiului imobiliar. Însă, întrucât nu a fost finisată întreaga procedura de încheiere a contractului de locaţiune şi respectiv nu a fost transmis efectiv nici imobilul în folosinţă, nu există nici un temei legal care să justifice reţinerea acestei sume, „GĂRILE AUTO MODERNE" S.R.L. este dator să returneze integral suma către „IMENSITATE" SRL, conform principiului îmbogăţirii fără justă cauză. Neîndeplinirea acestei obligaţii constituie o încălcare a normelor legale şi a principiilor echităţii contractuale, motiv pentru care reclamantul solicită restituirea imediată a sumei, împreună cu eventualele daune sau dobânzi aferente.

Astfel, cu referire la îmbogăţirea nejustificată din partea pârâtului „GĂRILE AUTO MODERNE" S.R.L., evidenţiază suplimentar următoarele prevederi legale relevante care susţin temeinicia revendicărilor reclamantului, şi anume indicând asupra prevederilor alin. (1) al art. 1979, alin. (4) al art. 1981 din Codul Civil al Republicii Moldova, „GĂRILE AUTO MODERNE" S.R.L. a fost sau ar fi trebuit să fie conştientă de faptul că suma primită nu corespundea unei obligaţii legitime sau unui scop realizat, ceea ce întăreşte caracterul nejustificat al îmbogăţirii.

Reliefând prevederile art. 94 alin. (1), 96 din Codul de procedură civilă, consideră necesară încasarea cheltuielilor judiciare, inclusiv taxa de stat/taxa de timbru şi cheltuielile de asistenţă juridică suportate de reclamantul „IMENSITATE" SRL.

Luând în consideraţie cele expuse mai sus, în conformitate cu prevederile legale menţionate în cerere precum şi a prevederilor art. 10, 11, 17, 20, 23, 39, 137, 140, 162, 189, 206, 942, 1979, 1981, 1990, 1251-1287 din Codul civil, art. 4-5, 27, 28, 33, 40, 63, 85, 117, 166, 166-167, 174-175, 277, 278 Codul de procedură civilă al Republicii Moldova, reclamanta „IMENSITATE" SRL *solicită:* încasarea din contul pârâtului „GĂRILE AUTO MODERNE" S.R.L., în beneficiul reclamantului ,,IMENSITATE" SRL, a sumei achitate în avans în mărime de 206 892, 58 lei, încasarea din contul pârâtului „GĂRILE AUTO MODERNE" S.R.L., în beneficiul reclamantului „IMENSITATE" SRL, a

cheltuielilor de judecată suportate de către reclamant şi anume a taxei de stat, a taxei de timbru precum şi asistenţa juridică.

Argumentele pârâtei expuse în referinţă.

La data de 6 iunie 2025, administratorul pârâtei SRL „GĂRILE AUTO MODERNE", Moroz Iurie a depus referinţă asupra cererii de chemare în judecată, opinând asupra netemeiniciei cererii de chemare în judecată pentru următoarele considerente:

Astfel, relatează că la 15.04.2022, între părţi a fost încheiat Contractul de locaţiune nr.15-04/2022 prin care SRL „GĂRILE AUTO MODERNE", în calitate de locator transmite în posesie şi folosinţă către „IMENSITATE" SRL, în calitate de locatar, suprafaţa de ***** din bunul amplasat în mun. Chişinău, str. Mitropolit Varlaam nr.58.

Din natura şi conţinutul contractului de locaţiune nr.15-04/2022, se constată că părţile şi-au asumat obligaţii reciproce, prin care SRL „GĂRILE AUTO MODERNE" a manifestat oferta irevocabilă de a transmite în posesie şi folosinţă provizorie bunul indicat (pct. 1 din contract), iar „IMENSITATE" SRL a asigurat exercitarea opţiunii în sensul acceptării ofertei irevocabile a locatorului, sub forma acordului de voinţă prin semnarea contractului, iar pentru a indisponibiliza bunul a transferat suma de 206 892, 58 lei cu titlu de avans conform contractului.

Raportat la situaţia faptică, accentuează că în conformitate cu pct. 1 din contractul de locaţiune nr.15-04/2022, obiectul contractării constituia oferta irevocabilă a locatorului în transmiterea posesiei şi folosinţei temporare a bunului.

Pârâta confirmă că a lansat oferta irevocabilă, exprimată prin contract, însă din culpă şi fapta ilicită a reclamantului la termenul în cunoştinţă nu a luat atitudine în preluarea bunului.

Remarcă că pârâta nu şi-a rezervat o simplă opţiune, ce constă în a accepta sau nu oferta reclamantei, ci a declarat necondiţionat la încheierea contractului definitiv, exprimându-şi consimţământul prin încheierea contractului de locaţiune. Faptul că conduita reclamantei nu a constituit o simplă opţiune rezultă şi din acţiunile acesteia, prin care s-a obligat să transfere (şi a transferat) plata de locaţiune în mărime de 206 892, 58 lei - ce reprezintă chiria pentru prima şi ultima lună de închiriere a bunului.

Obligaţia neîndeplinită de reclamată îl constituie nepreluarea bunului, în condiţiile în care prin notificarea nr.123 din 19.05.2023 a fost pusă în vedere despre primirea bunului şi semnarea actului de predare-primire.

Susţine că şi-a executat obligaţiile contractuale în mod corespunzător, nefiind nici un temei de restituirea sumei 206 892, 58 lei, iar reclamanta nu a respectat nici o procedură legală, pentru a fi îndreptăţită la rezoluţiune.

A contrario reclamanta a înaintat pârâtei o notificare cu nr.93/23 din 28.06.2023 prin care declară rezoluţiunea contractului de locaţiune din 15.04.2022 şi a solicitat restituirea sumei de 206 892, 58 lei, iar în întâmpinarea acesteia, SRL „GĂRILE AUTO MODERNE" prin răspunsul din 10.07.2023, a pus în vedere reclamantei, că este în întârziere de preluare în posesie şi folosinţă a bunului imobil şi de plată a chiriei lunare.

Suplimentar, pârâta a comunicat reclamantei că propriile sale angajamente din contract - au fost îndeplinite în totalitate, încăperea a fost adaptată potrivit indicaţiilor făcute de către reprezentanţii reclamantei - ceea ce în limita art.118, 121-122 Cod de procedură civilă, reflectă cerinţele acesteia în adaptarea încăperii propriei sale activităţi, pretenţia de rezoluţiune este fără efecte în măsura în care reclamanta nu a identificat o

neexecutare a obligaţiilor pârâtei; termenul când a solicitat transmiterea bunului şi a primit refuz din partea SRL „GĂRILE AUTO MODERNE” şi care ar fi inacţiunea/neexecutarea SRL „GĂRILE AUTO MODERNE” ce eventual ar conferi dreptul la rezoluţiune.

Prin urmare, susţine că reclamanta în raport cu pârâta a acţionat în mod culpabil, astfel că, toate condiţiile pentru preluarea bunului erau împlinite la data faptelor. În speţă, nu există o anexă la contract ce ar conţine textul „condiţiilor tehnice specifice”, ci unicul act separat de contract, însă parte integrantă a contractului este actul de predare-primire aşa precum este edictat de pct.3.1 - 3.3 din contract.

Prin urmare, bunul imobil contractat de reclamantă a fost pus în mişcare în beneficiul reclamantei; planimetria tehnică a bunului, actul de predare-primire, adaptarea bunului la cerinţele reclamantei constituie indici că pârâtă şi-a executat cu bună - credinţă obligaţiile asumate. În acest sens, înscrisurile administrate confirmă că reclamanta la termenul în cunoştinţă, a avut dreptul de a dispune de bun.

Situaţia arătată demonstrează intenţia frauduloasă a reclamantei de a nu-şi executa obligaţiile, de a bloca bunul - ca pârâta să fie în imposibilitate de a-l transmite terţilor, iar în fond de a ascunde faptele real întâmplate.

La fel, reliefând prevederile art.915-910 Cod civil, susţine că din cuprinsul acţiunii constată că reclamanta invocă ca temei legal de rezoluţiune, prevederile art.916 alin. (2) Cod civil: a) ea privează în mod substanţial creditorul de ceea ce se putea aştepta în baza contractului, în raport cu întregul raport contractual sau tranşa supusă rezoluţiunii; b) executarea întocmai a obligaţiei ţine de esenţa contractului; d) dă creditorului motiv să creadă că nu poate conta pe executarea din partea debitorului în viitor.

Indică că, chiar dacă ar admite *in absurdum* că bunul imobil nu fost transmis prin semnarea condiţiilor tehnice, nu există probe în rezoluţiunea contractului, şi anume că a exercitat declaraţia unilaterală de acceptare a ofertei şi imobilul nu s-a transmis; or, creditorul acestei obligaţii („IMENSITATE” SRL) nu a solicitat debitorului său (SRL „GĂRILE AUTO MODERNE”) încheierea de acte (chiar dacă aceste acte exced contractul); că s-a acordat un termen suplimentar pentru semnarea condiţiilor tehnice şi în acest termen suplimentar pârâta a fost în culpă; că executarea întocmai a acestei obligaţii ţine de esenţa contractului, or, contractul nu prevede conţinutul şi forma înscrisului „condiţii tehnice”; care este motivul care i-a dat siguranţa reclamantei să creadă că nu va putea conta în viitor pe executarea din partea SRL „GĂRILE AUTO MODERNE”.

Respectiv, susţine că în privinţa dată nimeni nu se poate prevala de propria culpă în susţinerea intereselor sale (*nemo auditur propriam trupitudinem allegans*) (art. 14 alin. (1) Cod civil, nici o persoană nu poate invoca, la întemeierea pretenţiei sale, fapta ilicită sau de rea-credinţă pe care tot ea a săvîrşit-o sau la care a participat). Or, anume prin omisiunea reclamantei nu s-a preluat bunul, iar pârâta a ratat plata de locaţiune.

Inconsecvenţa reclamantei rezultă şi din faptele acesteia. Observă că la 28.06.2023 reclamanta a expediat pârâtei o notificare privind rezoluţiunea contractului - fără a fi respectată o procedură legală în rezoluţiune aşa precum este prescrisă de norma materială şi totuşi pârâta s-a opus arătând că rezoluţiunea este fără efecte, în conformitate cu prevederile art.921 alin. (2) Cod civil.

Prin urmare, regula generală este că rezoluţiunea operează extrajudiciar cu respectarea procedurilor legale, iar la opunerea debitorului şi când se invocă un interes justificat, poate să ceară instanţei să o declare. Din actele/faptele reclamantei se

desprinde o confuzie a pretenţiei, urmărind acoperirea acesteia de către instanţa de judecată.

Consideră că reclamanta recunoaşte *ipso facto* că neîndeplinirea contractului definitiv este consecinţa propriei inacţiuni, însă pretinde că nu poate fi sancţionată pentru acest refuz.

Plata efectuată de către reclamantă s-a operat în temeiul contractului, fiind un temei de plată conform art.776 Cod civil, iar raportat la obiectul cauzei se pune în vedere o demarare a executării în fapt a antecontractului.

Realizând o examinare sumară a argumentelor reclamantei, constată că nu a fost justificată nici o neexecutare esenţială din partea SRL „GĂRILE AUTO MODERNE", iar Instanţa de judecată nu poate „prin vorbe" omite actele/faptele cauzei, care demonstrează că anume „IMENSITATE" SRL a omis să-şi execute obligaţiile, mai ales că era în cunoştinţă de cauză cu disponibilitatea de a dispune de bun.

SRL „GĂRILE AUTO MODERNE" nu neagă drepturile reclamantei, însă neexecutarea obligaţiilor contractului nu poate fi asimilată cu rezoluţiunea care poate fi operată doar pentru o neexecutare a pârâtei, care trebuie să fie esenţială, fapt inexistent în speţă, iar în privinţa sumei care se pretinde de a fi restituită accentuează că instanţa nu poate aplica efectele rezoluţiunii în baza art. 926 Cod civil, în lipsa temeiurilor de rezoluţiune.

Faţă de cele arătate, solicită respectuos, pronunţarea unei hotărâri de respingere a acţiunii ca neîntemeiată şi compensarea tuturor costurilor/cheltuielilor suportate de pârâtă în acest proces.

Argumentele participanţilor în cadrul şedinţei de judecată.

În şedinţa de judecată, *reprezentantul reclamantei „IMENSITATE" SRL, avocat stagiar Guigov Alexandru*, în baza mandatului seria MAS nr. 098155, a solicitat admiterea integrală a cererii de chemare în judecată pentru motivele de fapt şi de drept invocate.

Reprezentantul pârâtei SRL „GĂRILE AUTO MODERNE", avocat Tănase Oleg, în baza mandatului seria MA nr. 1895447, în şedinţă de judecată nu a recunoscut acţiunea şi a solicitat să fie respinsă, menţinând poziţia expusă prin referinţa înaintată asupra cererii de chemare în judecată.

Aprecierea instanţei de judecată.

Ascultând explicaţiile participanţilor la proces, studiind probele dosarului, analizând argumentele din cererea de chemare în judecată, argumentele şi considerentele pârâtului, expuse în referinţă, instanţa de judecată conchide că cererea de chemare în judecată este parţial întemeiată şi este necesară admiterea parţială a cererii, din următoarele raţionamente.

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

Potrivit art. 6 Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească exercită apărarea drepturilor, libertăţilor şi intereselor legitime prin somare la executarea unor obligaţii, prin declararea existenţei sau inexistenţei unui raport juridic, prin constatarea unui fapt care are valoare juridică, prin alte modalităţi, prevăzute de lege.

În conformitate cu art. 117 alin. (1) din Codul de procedură civilă, probe în cauze civile sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei.

În conformitate cu art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale.

În conformitate cu art. 130 din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblu şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Niciun fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.

Potrivit art. 239 Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

În temeiul art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.

Potrivit recomandărilor avizului nr. 11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenţia Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătoreşti, o motivaţie şi o analiză clară sunt cerinţele fundamentale ale hotărârilor judecătoreşti şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerinţelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidenţieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esenţiale ce iau fost prezentate.

Din interpretarea art. 6 din Convenţia europeană a Drepturilor Omului, pronunţarea de către instanţele judecătoreşti a unor hotărâri motivate constituie una dintre garanţiile dreptului fundamental la un proces echitabil şi acesta presupune obligaţiunea instanţei judecătoreşti de a se expune în hotărârile contestate asupra tuturor cerinţelor acţiunii, precum şi argumentelor invocate de către părţi întru, respectiv, admiterea sau respingerea acestora (cauza Garcia Ruiz vs Spania, Hotărâre din 21 ianuarie 1999, § 26).

Corespunzător, prin prisma art. 6 CEDO şi a art. 241 din Codul de procedură civilă, întru asigurarea legalităţii şi temeiniciei hotărârii, instanţele de judecată au obligaţia de a-şi motiva hotărârile, care trebuie să cuprindă circumstanţele cauzei, constatate de instanţă, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanţe, argumentele invocate de instanţă la respingerea unor probe, răspunsuri la argumentele părţilor şi legile de care s-a călăuzit instanţa.

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

Potrivit art. 1252 din Codul civil contractul de locaţiune a unui bun imobil trebuie să fie întocmit în scris.

Conform art. 1254 din Codul civil locatorul este obligat să predea locatarului bunul în starea corespunzătoare, conform destinaţiei convenite prin contract, şi să menţină bunul în această stare pe durata locaţiunii. Bunul dat de locator trebuie să fie liber de orice viciu material sau juridic. Bunul este considerat liber de orice viciu material cînd are caracteristicile convenite.Bunul este liber de vicii materiale în cazul în care poate fi folosit conform destinaţiei stabilite în contract, dacă nu s-a convenit asupra unor anumite caracteristici, sau conform destinaţiei obişnuite a unor asemenea bunuri dacă nu s-a convenit asupra folosinţei. Bunul este considerat liber de orice viciu juridic dacă nici un terţ nu poate valorifica drepturi asupra acestui bun în perioada pentru care a fost încheiat contractul. Locatorul garantează contra viciului material sau juridic chiar dacă nu l-a cunoscut la încheierea contractului. Înainte de a-şi valorifica drepturile, locatarul trebuie să-l informeze pe locator despre viciile bunului depistate.

Potrivit art. 1260 din Codul civil, dacă locatorul nu predă la timp bunul închiriat sau refuză să-l predea, locatarul este în drept să ceară executarea acestei obligaţii şi repararea prejudiciului sau rezoluţiunea locaţiunii şi repararea prejudiciului cauzat astfel.

Potrivit art. 1261 alin. din Codul 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.

Aşadar, lucrările dosarului denotă că, SRL „GĂRILE AUTO MODERNE”, în calitate de locator şi SRL „IMENSITATE”, în calitate de locatar, la data de 15 aprilie 2022 au încheiat contractul de locaţiune nr. 15-04/2022, având ca obiect transmiterea de către locator – SRL „GĂRILE AUTO MODERNE” în posesiunea şi folosinţă temporară locatarului - SRL „IMENSITATE”, cu titlul oneros, a bunului imobil – încăperea cu suprafaţa de ***** amplasată pe adresa *****, cu numărul cadastral ***** (pct. 1.1. din contractul menţionat) (f.d.17-20).

Potrivit pct. 1.2. din contractul sus menţionat, părţile au stabilit că, locatorul se obligă să transmită locatarului încăperea în termen de 60 de zile din momentul semnării condiţiilor tehnice specifice în anexă, care va reprezenta o parte integrată a contractului, cu întocmirea actului de primire-predare.

Potrivit pct. 2.1. a contractului, părţile au stabilit că, chiria lunară pentru locaţiune se stabileşte în mărime de 11 (unsprezece) euro, inclusiv TVA pentru 1 m.p. şi se achită în lei conform cursului BNM la ziua achitării, prin viramentul mijloacelor băneşti pe contul de decontare a locatarului sau în alt mod egal.

Potrivit pct. 2.2. a contractului, părţile au stabilit că, achitarea chiriei se efectuează în fiecare lună, nu mai târziu de data de 10 a lunii curente prin virament a mijloacelor băneşti pe contul de decontare a locatorului sau în alt mod legal.

Potrivit pct. 2.3. a contractului, părţile au convenit expres că achitarea chiriei începe din data efectuării de către locatar a primei vânzări după începerea activităţii comerciale. Termenul de eliberare de achitarea chiriei se prezintă în scopul amenajării

încăperii şi nu poate depăşi 60 zile din data semnării actului de predare-primire a încăperii.

Potrivit pct. 2.5. a contractului, părţile au convenit că în termen de 5 zile din momentul semnării contractului, locatarul achită în adresa locatarului suma de bani care este egală chiriei pentru două luni, care va fi considerată ca chirie pentru primele două luni a locaţiunii.

Totodată, potrivit pct. 3.1. a contractului, părţile au stabilit că, transmiterea încăperii se efectuează prin semnarea actului de primire-predare cu indicarea tuturor elementelor bunului şi starea tehnică a obiectelor transmite. Actul de primire-predare întocmindu-se în două exemplare şi se semnează de reprezentanţii ambelor părţi contractante.

Potrivit pct. 3.2. a contractului, părţile au stabilit că, în actul de predare-primire vor fi consemnate toate bunurile ce urmează a fi transmise în locaţiune, starea tehnică şi gradul de uzură a acestora, precum şi documentaţia tehnică şi de dare în exploatare.

Potrivit pct. 4.3.-4.3.1. din contract, locatorul - SRL „GĂRILE AUTO MODERNE” s-a obligat să transmită locatarului - SRL „IMENSITATE” în posesie şi folosinţă temporară bunul în stare funcţională, cu toate documentele necesare funcţionării legale, fără neajunsuri tehnice şi de construcţie conform actului de predare – primire, care este parte integrată a prezentului contract.

La fel, potrivit pct. 5.2.3. din contract, părţile au convenit că, locatarul - SRL „IMENSITATE”, are dreptul la rezoluţiunea contractului după 2 luni de la notificarea locatorului: în cazul când locatorul nu transmite bunul în termenul stabilit de contract şi locatarul a pierdut interesul executării în continuare a contractului sau când locatorul împiedică utilizarea bunului în conformitate cu contractul sau destinaţiei sale, precum şi în cazul când bunul are vicii materiale şi juridice care împiedică utilizarea ei conform prevederilor contractului sau a destinaţiei sale şi lichidarea acestora necesită cheltuieli considerabile.

Potrivit contractului încheiat, părţile au convenit că, orice înştiinţare sau corespondenţă referitoare la contract se efectuează în scris, prin schimbul de scrisori, faxuri, telegrame, etc., semnate de partea care le trimite (pct. 8.1. din contract) şi au prevăzute că, notificarea se consideră expediată în modul corespunzător, dacă a fost primită confirmarea de primire a ei de personalul altei părţi, special desemnaţi de aceasta, sau partea care a expediat dispune de dovezi de înmânare a înştiinţării date sau a altui document asemănător pe adresele menţionate în capitolul 11 al contractului (pct. 8.2. din contract).

Potrivit pct. 10.1. din contract, părţile au mai convenit că, contractul intră în vigoare din momentul semnării acestuia de către părţii (15.04.2022) şi este valabil pentru un termen de 35 (treizeci şi cinci) luni calendaristice, care se încep a calcula din momentul semnării actului de predare-primire a încăperii (f. d. 17-20).

Conform ordinului de plată nr. 1800002858 din 4 mai 2022, reclamanta SRL „IMENSITATE”, în calitate de locatar al contractului de locaţiune nr. 15-04/2022, a transferat/efectuat o tranzacţie de plată pentru două luni, în sumă de 206 892,58 lei către SRL „GĂRILE AUTO MODERNE”.(f. d. 21).

La rândul său, SRL „GĂRILE AUTO MODERNE”, în calitate de locator, abia la data de 19 mai 2023, a remis în adresa reclamantei SRL „IMENSITATE”, în calitate de locatar al contractului de locaţiune nr. 15-04/2022 notificarea cu nr. 193, prin care informează locatarul că lucrările de reparaţie conform necesităţilor a suprafeţei

obiectului contractul nr. 15-04/2022 din 15 aprilie 2022 de pe ***** au fost finalizate, anexând actul de predare-primire a încăperii iar ghidându-se de clauza 2.3. din contractul 15-04/2022 din 15 aprilie 2022, a reamintit că după 60 de zile, care sunt enunţate pentru desfăşurarea activităţilor locatarei, va începe eliberarea facturilor fiscale şi prin urmare somând locatarul să dispună de suprafaţa pentru activitate din data de 25 mai 2023 (f. d. 22).

Instanţa nuanţează că, contrar prevederilor contractului de locaţiune enunţat, pct. 3.1 în conformitate cu care, transmiterea efectivă a bunului urma să aibă loc prin semnarea actului de predare-primire, document care trebuia să conţină descrierea completă a bunului şi a stării tehnice a acestuia şi contrar pct. 4.3 1 din contract, în conformitate cu care, locatorul avea obligaţia să predea bunul în posesia şi folosinţa temporară a locatarului în stare funcţională, împreună cu toate documentele necesare funcţionării legale, fără neajunsuri tehnice sau de construcţie, locatorul a expediat abia la 19 mai 2023 în adresa locatarului notificarea cu nr. 193, prin care l-a informat că lucrările de reparaţiei conform necesităţilor a suprafeţei obiectului contractul nr. 15-04/2022 din 15 aprilie 2022 au fost finalizate.

Pe această dimensiune, instanţa remarcă că, potrivit pct.1.2 din contractul de locaţiune locatorul era obligat să transmită locatarului încăperea care a constituit obiectul contractului conform pct. 1.1.în termen de 60 zile din momentul semnării condiţiilor tehnice care va repprezenta parte integrantă a prezentului contract cu întocmirea actului de predare primire.

În speţă însă, alăturat notificării din 19 mai 2023, SRL „GĂRILE AUTO MODERNE" a expediat în adresa SRL „IMENSITATE"un act de predare primire, *fără dată*, prin care locatorul transmite către locatar în locaţiune o încăpere nelocativă cu suprafaţa de *477,00 m² cu nr. cadastral* ***** pe teritoriul filialei centru a SRL „GĂRILE AUTO MODERNE" de pe *****, act semnat unilateral doar de administratorul SRL „GĂRILE AUTO MODERNE".

Astfel, instanţa va reţine argumentul reprezentantului reclamantei aferent refuzului de a semna actul de predare primire, or, acesta nu conţine o dată a întocmirii, iar prin respectivul act, pârâta a hotărât prin semnarea lui, transmiterea către reclamantă a unui alt bun imobil decât cel care a constituit obiectulcontractului de locaţiune.

La caz, obiectul contractului de locaţiune a constituit bunul imobil cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa de ***** pe când prim actul de predare primire locatorul transmitea un bun imobil cu o suprafaţa de ***** şi cu un alt nr. cadastral *****, ambele aflate în *****.

Pe această dimensiune, instanţa mai reţine că, clauzele contractuale reliefează că predarea bunului imobil, însoţită de condiţiile tehnice corespunzătoare şi de un act de constatare, nu era o opţiune, ci o obligaţie fundamentală a locatorului. Îndeplinirea acestei obligaţii condiţiona însăşi validitatea utilizării imobilului de către locatar şi desfăşurarea activităţii comerciale vizate.

De asemenea, instanţa va reţine argumentul reclamantei conform căruia, condiţiile tehnice, fapt specificat în pct. 1.2. din contract, nu aveau doar un caracter formal, ci presupuneau adaptarea efectivă a încăperii la cerinţele necesare desfăşurării unei activităţi comerciale conforme cu obiectul de activitate al reclamantei, pârâta însă, a evitat complet referirea la această anexă, deşi contractul stipula expres caracterul său indispensabil.

În subsecvent, instanţa reţine că, potrivit informaţiilor oficiale extrase din cadastrul bunurilor imobile al Republicii Moldova (.f.31), imobilul ce făcea obiectul contractului de locaţiune, situat în *****, identificat cu numărul cadastral *****. figurează ca fiind încadrat în categoria de folosinţă „*transport şi comunicaţii*”, şi nu în categoria destinată spaţiilor comerciale cu *activitate de tip retail alimentar* (f.d.31).

Corespunzător, instanţa notează că, un imobil care, potrivit destinaţiei sale cadastrale, nu poate fi utilizat în scop comercial, nu poate face obiectul unui contract de locaţiune orientat tocmai spre desfăşurarea unei activităţi comerciale în domeniul vânzării cu amănuntul de produse alimentare. Astfel, condiţiile minime de legalitate şi funcţionalitate ale bunului imobil, în raport cu scopul convenit contractual, la fel nu au fost îndeplinite.

Nu poate reţine instanţa de judecată, afirmaţiile pârâtei cum că, partea reclamantă nu a putut explica despre care condiţii tehnice a bunului imobil s-a convenit, în condiţiile în care, a fost libertatea contractuală a părţilor, să convină în pct.1.2. din contract ca, transmiterea încăperii va avea loc în termen de 60 zile din momentul semnării condiţiilor tehnice a bunului imobil cu nr. cadastral *****.

Pe această cale, instanţa notează că, reieşind din circumstanţele cauzei, condiţiile tehnice nu vizau exclusiv regimul juridic al imobilului (precum destinaţia cadastrală sau regimul de proprietate), ci şi aspecte esenţiale legate de starea tehnică a spaţiului: existenţa instalaţiilor funcţionale, igienizarea, racordarea la utilităţi, securitatea structurală, compartimentarea funcţională şi conformitatea cu reglementările sanitare şi comerciale, or, reclamanta intenţiona să desfăşoare o activitate de tip retail alimentar într-un spaţiu pregătit şi autorizabil pentru un astfel de profil. Iar, în lipsa acestor condiţii cumulative - juridice, funcţionale şi tehnice - imobilul nu putea fi acceptat ca fiind apt pentru predare.

În speţă, şi reieşind din înscrisurile anexate, niciunul dintre elementele constitutive ale „condiţiilor tehnice” nu a fost prezentat, îndeplinit sau respectat de către locator.

Pe cale de consecinţă, prin notificarea privind rezoluţiunea contractului nr. 93/223 din 28 iunie 2023, reclamanta SRL „IMENSITATE”, în calitate de locatar al contractului de locaţiune nr. 15-04/2022, a informat pârâta SRL „GĂRILE AUTO MODERNE”, în calitate de locator, că a examinat notificarea 193 din 19 mai 2023 expediată ce ţine de semnarea actului de predare-primire în baza contractului de locaţiune nr. 15-04/2022 din 15.04.2022, reamintind prevederile pct. 1.2 al contractului de locaţiune nr. 15-04/2022 din 15.04.2022, faptul că locatorul s-a obligat să transmită locatarului încăperea în termen de 60 de zile din momentul semnării condiţiilor tehnice specifice în anexă, care va reprezenta o parte integrată a contractului, cu întocmirea actului de primire-predare, însă, necătând la faptul că din data semnării contractului de locaţiune nr. 15-04/2022 din 15.04.2022, au trecut mai mult de un an, iar condiţiile tehnice aşa şi nu au fost prezentate spre semnare de către SRL „GĂRILE AUTO MODERNE” ca urmare reclamanta SRL „IMENSITATE”, în calitate de locatar, a indicat că de mai mult timp a pierdut interesul executării în continuare a contractului.

La fel, a relatat în notificare că conform datelor oficiale din cadastrul bunurilor imobile al Republicii Moldova, bunul care urma să fie transmis în locaţiune amplasat pe adresa *****, cu numărul cadastral *****, nu corespunde destinaţiei necesare, fiind de „*transport şi comunicaţii*”, ceea ce face imposibilă primirea actelor permisive pentru

comerţ şi desfăşurarea activităţii de comerţ cu amănuntul a produselor prioritar alimentare, indicând că faptul dat reprezintă un viciu esenţial de natură juridică.

Drept urmare, invocând prevederile pct. 5.2.3. al contractului de locaţiune nr. 15-04/2022 din 15.04.2022, precum şi prevederile art. 916 alin. (1)-(2) şi art. 926 alin. (1)-(2) al Codului civil al Republicii Moldova, reclamanta SRL „IMENSITATE", în calitate de locatar al contractului de locaţiune nr. 15-04/2022, a declarat rezoluţiunea contractului de locaţiunea nr. 15-04/2022 din 15.04.2022 începând din data recepţionării notificării şi concomitent conducându-se de prevederile art. 926 al Codului civil al Republicii Moldova, a solicitat restituirea sumei avansului de 206 892, 58 lei, care a fost achitată la contul bancar al SRL „GĂRILE AUTO MODERNE" la data de 04.05.2022 în termen de 5 zile de la recepţionarea notificării (f. d. 25-26).

Potrivit avizului de recepţionare, pârâta SRL „GĂRILE AUTO MODERNE", în calitate de locator, la data de 30 iunie 2023, a recepţionat notificarea privind rezoluţiunea contractului nr. 93/223 din 28 iunie 2023, înaintată de reclamanta SRL „IMENSITATE".(f. d. 27).

Prin scrisoarea nr. 234 din 10 iulie 2023 SRL „GĂRILE AUTO MODERNE" a informat SRL „IMENSITATE"că, lucrarea de edificare a bunului închiriat care a constituit obiectul locaţiunii în contractul din 15 aprilie 2022 şi anume a încăperii cu supra faţa de ***** din *****, *a fost adaptată exclusiv* cerinţelor de activitate a SRL „IMENSITATE" iar în fond nu ar exista temei de rezoluţiune (f.d.53-54).

Scrisoarea a fost recepţionată conform avizului de recepţie de către SRL „IMENSITATE" la 12 iulie 2023 (f.d.55).

În această ordine de idei, instanţa reiterează că din materialele cauzei, nu reziltă aspectele menţionate în scrisoarea nr. 234 din 10 iulie 2023, or, obiectul contractului de locaţiune a constituit bunul imobil cu nr. cadastral ***** cu suprafaţa de ***** pe când prim actul de predare primire, semnat unilateral şi fără dată, locatorul transmitea un alt bun imobil cu o suprafaţa de ***** şi cu un alt nr. cadastral *****.

La data de 17 martie 2025, reclamanta SRL „IMENSITATE", în calitate de locatar al contractului de locaţiune nr. 15-04/2022, a expediat *repetat* în adresa pârâtei SRL „GĂRILE AUTO MODERNE", în calitate de locator, notificarea privind rezoluţiunea contractului de locaţiune cu nr. 21/25, cu conţinut similar notificării privind rezoluţiunea contractului nr. 93/223 din 28 iunie 2023, acordând un termen de 5 zile de la recepţionarea notificării de a restitui sumei avansului de 206 892, 58 lei, care a fost achitată la contul bancar al SRL „GĂRILE AUTO MODERNE" la data de 04.05.2022 (f. d. 28-29).

Potrivit avizului de recepţionare, pârâta SRL „GĂRILE AUTO MODERNE", în calitate de locator, la data de 27 martie 2025, a recepţionat notificarea repetată privind rezoluţiunea contractului nr. 21/25 din 17 martie 2025, înaintată de reclamanta SRL „IMENSITATE" (f.d.30).

Prin scrisoarea semnată electronic la 11 aprilie 2025 SRL „GĂRILE AUTO MODERNE", repetat a informat partea reclamantă că, lucrarea de edificare a bunului închiriat care a constituit obiectul locaţiunii în contractul din 15 aprilie 2022 şi anume a încăperii cu supra faţa de ***** din *****, a fost adaptată exclusiv cerinţelor de activitate a SRL „IMENSITATE" iar în fond nu ar exista temei de rezoluţiune (f.d.56).

Respectiv, nici în termenul stabilit în notificarea din 17 martie 2025, pârâta SRL „GĂRILE AUTO MODERNE", în calitate de locator, nu a restituit suma avansului în mărime de 206 892,58 lei.

Dat fiind neonorarea obligaţiilor contractuale, precum şi lăsarea fără soluţionare a notificărilor expediate în adresa pârâtei SRL „GĂRILE AUTO MODERNE” în partea restituirii avansului, reclamanta SRL „IMENSITATE”, la data de 15 aprilie 2025 a înaintat prezenta acţiune în instanţa de judecată către SRL ,,GĂRILE AUTO MODERNE” şi a solicitat încasarea din contul pârâtului „GĂRILE AUTO MODERNE” S.R.L. în beneficiul reclamantului ,,IMENSITATE” SRL, a sumei achitate în avans în mărime de 206 892, 58 lei compensarea cheltuielilor de judecată suportate de către reclamant (f. d. 5-14).

În conformitate cu art. 9 alin. (1), (2) lit. a) din Codul civil, drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile. Drepturile şi obligaţiile civile apar din contracte şi din alte acte juridice.

Potrivit art. 10 din Codul civil, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară. Neexercitarea de către persoanele fizice şi juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege.

Potrivit art. 11 din Codul civil, buna-credinţă este un standard de conduită a unei părţi, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere şi luarea în cont a intereselor celeilalte părţi la raportul juridic. În special, este contrar bunei-credinţe ca o parte să acţioneze în contradicţie cu declaraţiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul pe care l-a avut anterior în cazul în care cealaltă parte, în detrimentul său, s-a bazat în mod rezonabil pe acele declaraţii sau acel comportament.

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

Conform prevederilor art. 775, alin. (1) Cod civil, debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţie. Totodată, art. 776 Cod civil, statuează că obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

La fel, potrivit prevederilor art. 858, alin. (2) Cod civil, este prevăzut că, obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

Conform prevederilor art. 916 Cod civil, se stabileşte că, creditorul are dreptul la rezoluţiune dacă neexecutarea de către debitor a obligaţiei contractuale este esenţială. Neexecutarea obligaţiei contractuale este esenţială în unul dintre următoarele cazuri:

a) ea privează în mod substanţial creditorul de ceea ce se putea aştepta în baza contractului, în raport cu întregul raport contractual sau tranşa supusă rezoluţiunii, cu excepţia cazului în care la momentul încheierii contractului debitorul nu a prevăzut şi nici nu putea să prevadă în mod rezonabil acel rezultat;

b) executarea întocmai a obligaţiei ţine de esenţa contractului;

c) ea este intenţionată sau din culpă gravă;

d) dă creditorului motiv să creadă că nu poate conta pe executarea din partea debitorului în viitor.

Conform prevederilor art. 926 alin. (1)-(2) Cod civil, prin efectul rezoluţiunii o parte contractantă (beneficiarul) care a primit vreo prestaţie prin executarea obligaţiilor de către cealaltă parte contractantă în temeiul contractului supus rezoluţiunii sau al tranşei contractului supusă rezoluţiunii este obligată să i-o restituie. În cazul în care ambelor părţi contractante le revin obligaţii de restituire, obligaţiile sînt corelative. Dacă prestaţia a constat în plata unei sume de bani, suma primită trebuie restituită.

Totodată, potrivit art. 1283 din Codul civil, locatarul este în drept să ceară rezoluţiunea locaţiunii în cazul în care: a) şi-a pierdut capacitatea de muncă şi nu poate folosi bunul închiriat; b) este privat de libertate şi nu-şi poate executa obligaţiile contractuale. *Legea sau contractul pot prevedea şi alte motive decât cele de la alin.(1) de rezoluţiune a locaţiunii din iniţiativa locatarului.*

Circumstanţele cauzei, denotă cu certitudine că, în baza contractului de locaţiune nr. 15-04/2022 din 15 aprilie 2022 se atestă o neexecutare de către debitor a obligaţiei contractuale care era una esenţială.

În speţă, părţile contractante au prevăzut expres în pct. 5.2.3. că, după două luni de la notificarea locatorului că, locatarul are dreptul la rezoluţiunea contractului în cazul în care locatorul nu transmite bunul în termenul stabilit de prezentul contract şi locatarul a pierdut interesul executării în continuare a contractului , precum şi în cazul în care, bunul are vicii materiale şi juridice care împiedică utilizarea ei conform prevederilor prezentului contract sau destinaţiei sale.

Prin urmare, partea reclamantă, reieşind din circumstanţele cauzei era îndreptăţită să declare rezoluţiunea contractului de locaţiune nr. 15-04/2022 din 15 aprilie 2022. Or, s-a demonstrat cu certitudine că, locatorul SRL „GĂRILE AUTO MODERNE” nu a executat corespunzător obligaţiile asumate prin contract iar neexecutarea era una esenţială.

În speţă, reclamanta SRL „IMENSITATE”, în calitate de locatar şi-a executat obligaţiile privind achitarea chiriei lunare în termenul şi cuantumul stabilit conform contractului de locaţiune nr. 15-04/2022 din data de 15 aprilie 2022, iar pârâta SRL „GĂRILE AUTO MODERNE”, în calitate de locator, necorespunzător şi-a îndeplinit obligaţiile sale contractuale, şi anume nu a transmis în posesia şi folosinţa temporară a bunului imobil încăperea cu suprafaţa de ***** amplasată pe adresa din *****, cu numărul cadastral *****, precum şi condiţiile tehnice, parte integrantă a contractului de rând cu actul de predare primire.

Astfel instanţa conchide că, partea reclamantă este îndreptăţită să solicite încasarea plăţii achitate efectuate în baza contractului de locaţiune nr. 15-04/2022 din 15 aprilie 2022.

În acord cu prevederile art. 1979 alin. (1) Cod civil, dacă o persoană obţine o îmbogăţire nejustificată (persoană îmbogăţită) care se atribuie la dezavantajul suferit de o altă persoană (persoană dezavantajată), ea este obligată faţă de persoana dezavantajată să restituie îmbogăţirea.

Potrivit art. 1984 Cod civil, o persoană este îmbogăţită prin majorarea patrimoniului său, folosirea bunurilor altuia, prestarea unui serviciu sau executarea unei lucrări în folosul său. În scopul constatării dacă o persoană a obţinut o îmbogăţire şi a mărimii acesteia nu se ia în considerare dezavantajul pe care persoana îmbogăţită l-a suferit în schimbul îmbogăţirii sau după îmbogăţire.

Conform art. 1990 alin. (1)-(2) Cod civil, dacă îmbogăţirea constă într-un bun care poate fi transmis, persoana îmbogăţită este obligată să restituie îmbogăţirea prin

transmiterea bunului persoanei dezavantajate. În loc de a transmite bunul, persoana îmbogăţită poate alege să restituie îmbogăţirea prin plata valorii băneşti în folosul persoanei dezavantajate dacă transmiterea ar cauza persoanei îmbogăţite un efort sau cheltuieli disproporţionate.

În condiţiile în care, reclamanta SRL „IMENSITATE”, în calitate de locatar a achitat pârâtei SRL „GĂRILE AUTO MODERNE”, în calitate de locator, conform ordinului de plată,nr. 1800002858 din 4 mai 2022 suma de 206 892, 58 lei, în baza contractului de locaţiune din 15 aprilie 2022, sumă care după notificarea rezoluţiunii contractului, nu a fost restituită de către SRL „GĂRILE AUTO MODERNE”, instanţa conchide că, suma este reţinută de către ultima drept o îmbogăţire nejustificată în mărime cu 206 892, 58 lei din contul dezavantajatului reclamantei SRL „IMENSITATE”.

În consecvent, pentru motivele enunţate, instanţa va dispune restituirea sumei de 206 892, 58 lei din contul persoanei îmbogăţite în contul persoanei dezavantajate.

Or, pârâta SRL „GĂRILE AUTO MODERNE”, în calitate de locator, era obligată conform pct.4.3. al contractului menţionat, să transmită locatarului în posesie şi folosinţă temporară bunul în stare funcţională, cu toate documentele necesare funcţionării legale, fără neajunsuri tehnice şi de construcţie conform actului de predare-primire (f. d. 18).

În concluzie, reclamanta a confirmat prin probe pertinente că şi-a onorat obligaţiunea asumată, în modul stabilit, cu bună-credinţă, însă pârâta n-a justificat motivele neexecutării obligaţilor contractuale precum şi în mod nejustificat nu a restituit plata chiriei achitate de către reclamanta SRL „IMENSITATE”, în calitate de locatar, motiv din care, reclamanta SRL „IMENSITATE”, în calitate de locatar a purces la mijloacele juridice de apărare urmare neexecutării obligaţiilor fără justificare prin încasarea silită a sumei.

Ca urmare a celor stabilite, judecătorul apreciază ca fiind întemeiată pretenţia de încasare de la SRL ,,GĂRILE AUTO MODERNE”, IDNO: *****, cu sediul în *****, în beneficiul ,,IMENSITATE” SRL IDNO: *****, cu sediul în *****, în baza contractului de locaţiune nr. 15-04/2022 din 15 aprilie 2022 a sumei de 206 892,58 (două sute şase mii opt sute nouăzeci şi doi) lei, 58 bani.

Cu referire la pretenţia privind încasarea cheltuielilor de judecată, se reţine următoarele:

Conform art. 82 Cod de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru şi cheltuielile de judecare a cauzei.

Conform art. 83 Cod de procedură civilă, taxa de stat este o sumă de bani 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 nr.213/2023.

Se impune cu taxă de stat fiecare cerere de chemare în judecată, cererea reconvenţională, cererea de intervenţie principală, cererea vizând cauzele cu procedură specială, cererea de eliberare a ordonanţei judecătoreşti, cererea de declarare a insolvabilităţii, cererea de eliberare a titlului executoriu privind executarea hotărârilor arbitrale, cererea de apel, cererea de recurs, cererea de eliberare a copiilor (duplicatelor)

de pe actele judecătoreşti, precum şi alte cereri prevăzute la pct. 1 din anexa nr. 1 la Legea taxei de stat nr. 213/2023.

Conform art. 84 Cod de procedură civilă, taxa de timbru este o sumă de bani care se percepe, o singură dată, pentru intentarea unui proces judiciar civil sau de contencios administrativ atât în primă instanţă, cât şi în căile de atac, în temeiul legii.

Taxa de timbru se achită în contul instanţelor de judecată şi se gestionează în conformitate cu art.43 din Legea finanţelor publice şi responsabilităţii bugetar-fiscale nr.181/2014. Cuantumul taxei de timbru este determinat în mărime fixă conform Legii taxei de stat nr.213/2023.

Conform art. 87 alin. (1) lit. a) Cod de procedură civilă, Valoarea acţiunii se determină: din suma cerută – în acţiunile pentru plata unei sume.

Potrivit art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată.

Reclamanta SRL „IMENSITATE", la înaintarea acţiunii în instanţa de judecată a achitat taxa de stat în sumă de 6 756, 75 lei, fapt confirmat prin ordinul de plată nr. 1800004398 din 14 aprilie 2025 (f. d. 2) şi cuantumul taxei de timbru în mărime fixă conform Legii taxei de stat nr.213/2023, adică suma de 200 lei, fapt confirmat prin ordinul de plată nr. 1800004397 din 14 aprilie 2025 (f. d. 3).

Drept urmare, de la SRL ,,GĂRILE AUTO MODERNE", în beneficiul ,,IMENSITATE" SRL IDNO: *****, cu sediul în *****, cheltuielile de judecată în mărime de 6 956,75 (şase mii nouă sute cincizeci şi şase) lei, 75 bani, constituite din 6 756,75 lei taxa de stat, 200 lei taxa de timbru.

Totodată, instanţa de judecată, reţine că reclamanta a fost reprezentată în proces în bază de mandat avocaţial seria MAS nr. 098155 (f. d. 64) de către avocatul stagiar Guicov Alexandru, iar, pentru serviciile avocatului stagiar a achitat suma de 15 520 lei (f. d. 65).

Conform art. 96 alin. (1)-(11) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. Cheltuielile menţionate la alin.(1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Avocatul stagiar Guicov Alexandru a prezentat instanţei de judecată extrasul din contractul de servicii juridice nr. 2117/22 din 14.06.2022 (f. d. 66-68), cu descrierea activităţilor, volumul de lucru şi acţiunile întreprinse de avocat.

În conformitate cu art. 96 Cod de procedură civilă, instanţa de judecată consideră necesar a admite parţial această cerere, şi a încasa în beneficiul reclamantei suma de 7 000 lei cu titlu de cheltuieli de asistenţă juridică, considerând-o a fi reală, rezonabilă, luând în considerare volumul de lucru şi acţiunile întreprinse de avocat. În restul sumelor, instanţa respinge cererea ca nefondată, cheltuielile de asistenţă juridică doar în instanţa de fond, fiind rezonabile reale şi necesare, doar în măsura stabilită de instanţă, 7 000 lei.

Consecvent, instanţa investită cu examinarea litigiului deferit judecăţii în prezenta speţă, nu poate găsi o altă elucidare a cazului decât cea clarificată mai sus, de vreme ce concluzia instanţei este consecinţa dedusă în urma prezentării probelor de către părţi şi examinate în cadrul şedinţei de judecată, or, în conformitate cu prevederile art. 118 alin. (1) sprijinite cu dispoziţia art. 119 alin. (1) 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, iar probele se adună şi se prezintă de către părţi.

În conformitate cu prevederile art. art. 82, 94, 96, art. 238-241 şi art. 362 alin. (1) Cod de procedură civilă al RM, instanţa de judecată,-

HOTĂRĂŞTE:

Se admite parţial cererea de chemare în judecată depusă de ,,IMENSITATE" SRL către SRL ,,GĂRILE AUTO MODERNE".

Se încasează de la SRL ,,GĂRILE AUTO MODERNE", IDNO: *****, cu sediul în *****, în beneficiul ,,IMENSITATE" SRL IDNO: *****, cu sediul în *****, în baza contractului de locaţiune nr. 15-04/2022 din 15 aprilie 2022 suma de 206 892,58 (două sute şase mii opt sute nouăzeci şi doi) lei, 58 bani.

Se încasează de la SRL ,,GĂRILE AUTO MODERNE", IDNO: *****, cu sediul în *****, în beneficiul ,,IMENSITATE" SRL IDNO: *****, cu sediul în *****, cheltuielile de judecată în mărime de 13 956,75 (treisprezece mii nouă sute cincizeci şi şase) lei, 75 bani, constituite din 6 756,75 lei taxa de stat, 200 lei taxa de timbru, 7 000 lei asistenţa juridică.

În rest, se respinge acţiunea ca neîntemeiată.

Hotărârea este cu drept de apel în Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Preşedintele şedinţei,
Judecător **Victoria BOGOMOLOVA**