Prima instanță: Judecătoria Orhei, sediul Rezina (judecător Veronica Cuculescu)
Dosarul nr.2ac-119/25 (nr.2-24081391-03-2ac-04082025)

CURTEA DE APEL NORD
Colegiul Civil și de contencios administrativ
D E C I Z I E

03 februarie 2026 mun. Bălţi

Completul de judecată în componența:
Preşedintele ședinței, judecător Radu Holban
Judecătorii Mariana Sajin, Svetlana Ghercavii
Grefier Cristina Svaracevschi

examinând în ședință judiciară publică apelul declarat de avocatul Enachi Vitalie în interesele SRL ”Nica” și Corabliov Denis împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul Rezina din 03 iunie 2025 emisă în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată formulată de Î.S. „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” în contradictoriu cu SRL „Nica” și Corabliov Denis privind încasarea datoriei, evacuarea pârâtei și a bunurilor acesteia

și cererea reconvențională intentată de către SRL „Nica” și Corabliov Denis, reprezentați de avocatul Enachi Vitalie în contradictoriu cu Î.S. „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” privind restituirea prestației achitate în surplus în temeiul contractului de locațiune nr. 22/167/2022 și nr. 23/75/2023,

a c o n s t a t a t:

Pretențiile reclamanților și participanților la proces:

La 23.07.2024, Î.S.„ Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” a înaintat o cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Nica” și Corabliov Denis cu privire la încasarea sumei restante pentru plata chiriei pentru anul 2023 - 2024, evacuarea pârâtei, a bunurilor acesteia și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a indicat că, în fapt între Î.S. „Centrul de pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională și „Nica” SRL a fost încheiat contractul de locațiune nr. 23/75/2023 din 30.12.2022 pentru perioada 01.01.2022 – 01.01.2023 (pct. 2.1. din contract).

Potrivit pct. 2.2. din contract, ”La cererea Locatarului, durata prezentului contract poate fi prelungită peste termenul indicat, prin negocierea contractului. În

acest sens, Locatarul va anunța în scris Locatorul în termen de cel puțin 30 de zile de la data expirării contractului”.

A indicat că, plata anuală pentru locațiune s-a stabilit în sumă de 88 273 lei (7 356, 08 lunar) inclusiv TVA, urmând a fi achitată până la data de 15 a lunii curente, pentru luna următoare de locațiune conform pct. 3.3. din contract.

Astfel, cuantumul chiriei calculate de către reclamant este în concordanță cu Legea bugetului de stat pentru anul 2023, iar suma chiriei este una corespunzătoare formulei propuse de cadrul legislativ.

Reieșind din pct. 1.1., „Obiectul prezentului contract îl constituie transmitere în folosință temporară contra plată a încăperii auxiliare cu S = 20 m^2, inclusiv suprafața amenajată - 238 m^2, parte din perimetrul bunului imobil, înregistrat ca tir, pe care Locatarul a edificat o construcție neautorizată fără a coordona în prealabil cu Locatorul. Faptul recepției bunului aflat în locațiune se confirmă prin actul de predare – primire în locațiune, identificat drept anexa nr. 1 la contractul de locațiune nr. 23/75/2023 din 30.12.2022.

A remarcat faptul că, până la finisarea perioadei de locațiune și anume 31.12.2023 cât și ulterior acestei perioade, pârâta SRL „Nica” nu a solicitat încheierea unui nou contract, negând în totalitate această obligație, însă, nici nu a predat bunul aflat în locațiune, utilizându-l în continuare.

La caz, Î.S. „Centrul de pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională” remarcă că, la finele anului 2023, pârâta SRL „Nica” deținea o datorie pentru plata locațiunii în sumă de 62 671, 88 lei. Drept urmare, pârâta a fost atenționată despre faptul necesității respectării prevederilor contractuale ce țin de obligațiile pecuniare ajunse la scadență, astfel, urmând a fi achitată plata chiriei pentru suprafața de 258 m^2, corespunzător tarifelor prevăzute de anexa nr. 9 din Legea Bugetului de stat pentru anul 2023 cât și coeficienților stabiliți de locatar.

Astfel, reclamantul indică că, la data de 07.07.2024, SRL „Nica” înregistra o restanță la plata obligațiilor de locațiune în sumă de 95 608, 36 lei, ce înglobează datoria restantă pentru anul 2023 și restanța nou formată pentru 2024 din motivul reținerii neîntemeiate a bunurilor aflate în locațiune.

Cerințe pe marginea încetării relațiilor contractuale și evacuării pîrîtei.

Reiterează faptul că, potrivit pct. 2.1. al contractului „Termenul de chirie se stabilește de la 01.01.2023 până la 31.12.2023”, încheierea unui nou contract fiind condiționat expres de necesitatea de renegociere a condițiilor acestuia în termen de maxim 30 zile din data expirării, acțiuni negate de pîrît.

Conform procesului-verbal nr. 1 din 02.01.2024 privind crearea comisiei de negocieri directe pentru încheierea și desfășurarea contractelor de locațiune unde este identificată SRL „Nica” cu propunerea de încheierea contractului de locațiune pentru 2024 cu obligația de plată lunară – 7 861, 78 lei. Astfel, pentru a oferi bunurile în locațiune pentru 2024, în adresa pârâtului au fost expediate mai multe

înștiințări, care se finalizau doar cu promisiuni, iar la 22.04.2024 a fost întocmit procesul-verbal nr. 1-1/2024 cu notificarea pârâtului, cu formarea unei comisii pentru negocieri directe, însă ultimul a refuzat să semneze. Reieșind din comportamentul de care a dat dovadă pârâta, în adresa acesteia au fost expediate mai multe solicitări privind stingerea datoriei și eliberarea bunurilor aflate în locațiune, însă, totul se finaliza cu o lipsă de soluție, din care considerente a fost propus facturarea pârâtei pentru 2024, cu solicitarea de încasare forțată a sumelor cât și evacuarea acesteia.

Indică că, conform prevederilor pct. 7.3. „După expirarea termenului de valabilitate a contractului, Locatorul este obligat să restituie bunurile Locatorului în starea care le-a primit, ținându-se cont de uzura normală, sau în starea prevăzută de contract și să dispună evacuarea construcțiilor ușor demontabile, potrivit pct. 4.2.5., în acest sens fiind oferit un termen de 3 zile.

Menționează că, pârâtul până la etapa actuală nu s-a conformat condițiilor contractuale prevăzute supra, nu a transmis către locatar bunurile, continuând utilizarea acestora.

La caz, a evidențiat faptul că, potrivit capitolului 5, pct. 5.3. din contract, în cazul neachitării plăților în termenii stabiliți de prezentul contract, se aplică o penalitate în mărime de 0,1% din suma plății neachitate pentru fiecare zi de întârziere. Corespunzător, penalitatea constituie – 13 324, 83 lei și a fost calculată pentru perioada 01.01.2024 – 09.07.2024, astfel, suma penalității fiind mai mică decît cea reală, pentru a evita supra îndatorarea pârâtului, însă, poate fi recalculată reieșind din comportamentul de care va da dovadă acesta pe parcursul examinării cauzei.

Totodată, în sensul garantării obligațiilor ce revin SRL „Nica”, cet. Corabliov Denis în temeiul prevederilor contractuale cu privire la fidejusiune incluse în contractul de locațiune, ultimul și-a asumat responsabilitatea personală de garantare atât a obligației de bază (datorie) cât și a celor accesorii, corespunzător obligația de plată devenind una solidară.

A solicitat încasarea în mod solidar din contul SRL „Nica” și cet. Corabliov Denis în beneficiul Î.S. „Centrul de pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională” a sumei restante la plata chiriei pentru anul 2023 -2024 în mărime de 95 608, 36 lei, a penalității în sumă de 13 324, 83 lei precum și a cheltuielilor de judecată pentru taxa de stat și dispunerea evacuării pîrîtului și a bunurilor acestuia din spațiul situat în *****.

Și-a întemeiat pretențiile în baza art. art. 581 alin. (1), 776, 947 alin. (1), 1251, 1262, 1279, 1280 alin. (2), 1284 alin. (1) Codul Civil.

La 15.11.2024, reclamantul a formulat o cerere de concretizare a acțiunii prin care a solicitat încasarea din contul pârâților SRL „Nica” și Corabliov Denis a sumei de 128 710, 72 lei cu titlu de restanță a chiriei, compensarea cheltuielilor de

judecată pentru taxa de stat și taxa de timbru în mărime de 5 494, 90 lei, precum și dispunerea evacuării forțate a pârâtului de pe bunul dat în locațiune conform adresei *****.

În motivarea cererii de concretizare a indicat că, în perioada aflării cererii pe rol în instanța de judecată, de către pârât nu au fost efectuate careva plăți în sensul stingerii datoriei, fapt ce îl confirmă unilateral prin actul de verificare a decontărilor reciproce la situația 15.11.2024. Toate facturile fiscale de către reclamant au fost remise în adresa pârâtului prin E-factură (ciclu lung), dar acestea nu au fost semnate, fiind respinse nefondat. De asemenea priitul a refuzat eliberarea spațiului deținut temporar în locațiune. Din care considerent, rezultă o reținere neîntemeiată a bunului locuțional.

A conchis că, solicitarea suplimentară a sumelor pentru continuarea tacită a relațiilor contractuale este întemeiată atât timp cât a survenit imposibilitatea de utilizare a bunului locaționat de către locator, astfel, cauzându-se un prejudiciu direct reclamantului. Prin urmare, reclamantul a calculat în continuare plata pentru locațiune pentru perioada 08.07.2024 – 15.11.2024, reieșind din tariful contractat pentru anul 2023. Respectiv pentru perioada indicată, suma datoriei suplimentare a pârâtului pentru locațiune este de 33 102, 36 lei. Astfel, la data înaintării acțiunii datoria pentru locațiune a constituit 95 608, 36 lei (pentru perioada 01.01.2023-07.07.2024), iar la data de 15.11.2024, datoria prin majorare a plății de locațiune constituie 33 102, 36 lei (pentru perioada 08.07.2024 – 15.11.2024).

La 12.09.2024, reprezentantul pârâtului SRL „Nica”, avocatul Enachi Vitalie, a prezentat cerere reconvențională, prin care a solicitat restituirea prestațiilor executate în temeiul contractului de locațiune pentru anul 2022, cu titlu de îmbogățire fără justă cauză și a încasa de contul Î.S. Centrul de pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională în beneficiul SRL „Nica” suma de 20 771 lei, restituirea prestațiilor executate în temeiul contractului de locațiune 2023 cu titlu de îmbogățire fără justă cauză și a încasa din contul Î.S. Centrul de pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională în beneficiul SRL „Nica” suma de 23 888, 07 lei. Respingerea cererii de chemare în judecată cu privire la încasarea solidară a datoriei și evacuarea pârâților și a bunurilor acestora, depusă de către Î.S. Centrul de pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională către SRL „Nica”, proporțional admiterii prezentei cereri reconvenționale, cu privire la restituirea prestație achitate în surplus în temeiul contractului e locațiune nr. 22/167/2022 și contractul de locațiune nr, 23/75/2023, urmare a recalculării și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii reconvenționale a indicat că, prin contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil la licitație nr. 2838 din 29.04.2016, încheiat între Î.S. „Centrul de pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională”, în calitate de vânzător și SRL ”Nica” în calitate de cumpărător, ultima a dobândit dreptul de

proprietate asupra cotă parte (…) din construcția situată în *****, cu nr. cadastral *****.02 cu suprafața de 232,9 m^2. Totodată, la data de 29.05.2002 în Registrul bunurilor imobile, a fost înregistrată construcția cu suprafața de 520, 20 m^2, ultima a fost transmisă în gestiunea Î.S. „Centrul de pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională”. Diferența de suprafață se datorează faptului că 54 m^2 constituie construcția de bază a TIR-ului, iar diferența de 466, 20 m^2, reprezintă suprafața amenajată, destinată zonei libere de teren pentru TIR sportiv unde își antrenează abilitățile țintașii sportivi, iar trăgătorii profesioniști își perfecționează măiestria.

A invocat că, la 30.12.2021, între SRL „Nica” și Î.S. Centrul de pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională, a fost încheiat contractul de locațiune nr. 22/167/2022, a cărui obiect la constituit transmiterea în locațiune temporară, contra plată, a activelor neutilizate, după cum urmează: încăpere auxiliară cu suprafața de S= 20 m^2 și suprafața amenajată cu S= 238 m^2. În conformitate cu prevederile pct. 3.1. din contract, plata anuală pentru locațiune se stabilește în sumă totală de 76 759, 80 lei, lunar 6 396, 65 lei.

A notat că, încăperea auxiliară cu S= 20 m^2 a fost construită de către pârâtul SRL „Nica” pe suprafața de 238 m^2 (conform contractului) dată în locațiune de Î.S. Centrul de pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională. Acest fapt rezultă nemijlocit din procesul-verbal de constatare a bunurilor imobile date în locațiune SRL „Nica”, unde sunt indicate construcțiile care au fost edificate de locatar, pe suprafața amenajată respectivă. Potrivit acestui act, de către SRL „Nica”, au fost ridicate următoarele construcții ușor demontabile: 1) încăpere reprofilată în oficiu cu suprafața de 37, 76 m^2; 2) încăperi auxiliare (coridor + 2 debarale) cu suprafața de 20 m^2; 3) încăpere reprofilată în spațiu de producere cu suprafața de 152, 46 m^2. De asemenea, la data de 03.03.2024, în vederea negocierii încheierii unui nou contract de locațiune pentru anul 2024, au fost efectuate măsurări pe suprafața amenajată oferită în locațiune pârâtului SRL „Nica”. Potrivit acestor măsurări, s-a dovedit că suprafața reală a suprafeței amenajate, este mai mică decât cea inclusă în contractul de locațiune nr. 22/176/2022, având de fapt suprafața egală cu 206, 22 m^2.

A considerat astfel, că plata pentru chirie a fost calculată de către reclamant în mod greșit, având în vedere că: 1) suprafața amenajată oferită în locațiune, are de fapt suprafața de 206, 22 m^2 și 2) pentru încăperea auxiliară cu suprafața de 21 m^2 nu poate fi percepută o plată separată, deoarece aceasta a fost edificată de către pîrît și nu aparține cu drept de proprietate reclamantului. Pe cale de consecință, din împrejurările expuse mai sus, rezultă că, pentru plata chiriei, urma a fi aplicată doar o singură formulă, pentru suprafața amenajată cu S= 206, 22 $m^{2,}$ suma fiind de 55 988, 23. Totodată, potrivit actului de decontări reciproce încheiat între SRL „Nica” și Î.S. Centrul de pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională, rezultă că în anul 2022, aceasta a efectuat plăți pentru chirie, în cuantum de 27 306 lei,

înregistrând la sfârșitul anului, o datorie în cuantum de 28 682 lei, această datorie fiind stinsă integral în anul 2023.

Ulterior, la 30.12.2022 a fost încheiat între SRL „Nica” și Î.S. Centrul de pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională contractul de locațiune nr. 23/75/2023.

Conform pct. 1.1 din contract, în locațiune temporară, contra plată, au fost date activele neutilizate după cum urmează: încăpere auxiliară cu suprafața de 20 $m^{2;}$ parte amenajată din perimetrul bunului imobil cu suprafața de 238 $m^{2,}$ înregistrat ca ”tir”, pe care locatarul a edificat o construcție neautorizată, utilizată ca spații de producere, fără a coordona în prealabil cu locatorul, în total suprafața du 258 m^2.

Iar potrivit pct. 3.1 al contractului, prețul anual a fost stabilit în cuantum de 88 273 lei, inclusiv TVA, calculat conform Legii bugetului de stat pentru anul 2023. Astfel au constatat că, și în cazul dat a fost calculată greșit formula de calcul, fiind îndreptățit să perceapă plată doar pentru locațiunea suprafeței amenajate de 206, 22 m^2, suma corectă fiind 64 384, 93 lei.

A învederat că, la momentul efectuării achitărilor pe perioada anilor 2023, pârâtul nu a indicat care obligație a fost stinsă și nici reclamantul nu a indicat imputația executării, din normele legale precitate, rezultă că, în prim plan, a fost stinsă datoria care rezidă din locațiunea pentru anul 2022, în sumă de 28 682 lei. Prin urmare, din suma totală de 88 356 lei achitată de către pârât pe perioada anului 2023, 28 682 lei a fost trecută în contul datoriei pentru anul 2022, iar suma de 59 674 lei, a acoperit parțial, dar aproape integral, cuantumul chiriei pentru anul 2023, formându-se astfel o datorie, pentru anul respectiv, de 4 107, 93 lei, cu luarea în considerare a sumei pe care locatarul urma să o achite potrivit formulei indicate.

A atenționat că, la începutul anului 2024, de către pârât au fost efectuate plăți, în mărime de 10 000 lei și respectiv 1 200 lei. Acest fapt rezultă din actul decontărilor reciproce încheiat între SRL „Nica” și Î.S. Centrul de pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională, unde aceste sume se reflectă. Astfel, datoria restantă din anul 2023, în cuantum de 4 710, 93 lei, a fost stinsă din contul mijloacelor transferate de către SRL ”Nica”, în valoare totală de 11 200 lei la începutul anului 2024. Astfel, având în vedere aceste considerente, s-a format un surplus de 6 489, 07 lei. Iar din circumstanțele abordate, raportate la normele de drept relevante, rezultă că pârtâtul nu are nici o datorie pentru chiria suprafeței închiriate, cu suprafața de 206, 22 m^2, pentru anii 2022 – 2023.

Cu privire la temeiurile de restituire a prestațiilor facturate în surplus de către pârât, a explicat că, pârâtul fără just temei a facturat o sumă mai mare decât cea necesară, ori, reiterează că în contractele de locațiune a fost inclusă o sumă mai mare decât cea reală a suprafeței amenajate. Totodată, reclamantul a fost facturat

suplimentar pentru utilizarea construcțiilor ușor demontabile care au fost construite de către acesta pe suprafața amenajată, ce i-a fost dată în locațiune. Astfel, pentru anul 2022, reclamantul a fost facturat în surplus cu suma de 20 771 lei, iar pentru anul 2023, cu suma de 23 888, 07 lei, ceea ce în total constituie suma de 44 659, 07 lei.

A considerat că, primirea cererii reconvenționale este absolut necesară, având în vedere că, admiterea acesteia, ar putea genera, în mod direct, respingerea parțială a cererii de chemare în judecată, depusă de Î.S. Centrul de pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională împotriva SRL „Nica".

A reiterat că, una din pretențiile Î.S. Centrul de pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională, se referă la încasarea solidară, din contul SRL "Nica" și Corabliov Denis, a sumei de 95 608, 36 lei, care se compune din pretinsele datorii acumulate pentru anul 2023 și, respectiv, pentru utilizarea, în lipsa contractului de locațiune, a suprafeței amenajate de 206, 22 m^2. Astfel, calculul locațiunii pentru anii 2022-2023, a fost realizat prin aplicarea eronată a formulei de calcul reglementată de Legea bugetului de stat pentru anii respectivi, reclamantul fiind obligat la achitarea, cu titlu de locațiune a unor sume în surplus. De asemenea, reclamantului, i-a fost aplicată, în mod nejustificat, o penalitate la care nu este îndreptățit, având în vedere aspectele abordate prin prezenta.

Și-a întemeiat pretențiile în baza art. art. 875 alin. (1, 2, 4), 947 alin. (1, 2, 3) Codul Civil.

Tot la 12.09.2024, reprezentantul SRL „Nica", avocatul Enachi Vitalie a prezentat referință prin care a solicitat respingerea parțială, a pretenției cu privire la încasarea datoriei în sumă de 95 608, 36 lei, având în vedere recunoașterea de către pârât a sumei de 31 068, 80 lei cu titlu de datorie, pentru anul 2024, respingerea integrală a pretenției cu privire la încasarea solidară, din contul pârâtului, a sumei de 13 324, 83 lei, cu titlu de penalitate, respingerea pretenției cu privire la evacuarea pârâtului și a bunurilor acestuia din spațiul situat în *****, aflat în locațiune și respingerea ca neîntemeiată, a pretenției cu privire la încasarea solidară, din contul pârâților, a cheltuielilor cu titlu de taxă de stat în cuantum de 3 817, 97 lei și respectiv 250 lei, proporțional părții admise din pretențiile înaintate prin cererea de chemare în judecată.

În motivarea referinței a susținut cele indicate în cererea reconvențională, dar a mai adăugat că:

Cu privire la pretenția ce vizează încasarea din contul pârâtul a penalității, a dedus că, reclamantul nejustificat a calculat începând cu 01.01.2024 penalitatea din suma scadentă de 62 671, 88 lei or, pârâtul la data de 01.01.2024, avea față de reclamant o datorie de 4 710, 93 lei, care a fost stinsă integral prin plata sumei de 10 000 lei, la data de 09.01.2024. Consideră că pârâtul a calculat penalitatea dintr-o sumă greșită.

Totodată, reclamantul a calculat penalitatea inclusiv pentru întârzierea executării obligației de plată a ratelor de chirie pentru anul 2024, în lipsa unui raport contractual de locațiune, această penalitate fiind calculată din suma de 7 356 lei. Prin urmare, rezultă că, pretenția ce vizează perceperea unor sume cu titlu de penalitate, sunt absolut neîntemeiate, având în vedere a fi valabilă, o clauză penală trebuie să fie parte, în mod obligatoriu, a unui contract, iar pretențiile reclamantului ce vizează încasarea, din contul pârâtului, a penalității de întârziere potrivit calculului anexat la cererea de chemare în judecată, sunt absolut neîntemeiate.

Cu privire la raporturile contractuale de locațiune 2024, a atenționat că, potrivit calculului prezentat de către reclamant, această sumă se constituie din: - 62 671, 88 lei, chirie calculată și facturată în temeiul contractului de locațiune încheiat pentru anul 2023; - 32 936, 48 lei – chirie calculată pentru perioada 01.01.2024 – 09. 07. 2024, conform proiectului de contract, propus pentru anul 2024.

Conform pct. 3.1 din proiectului contractului de locațiune pentru anul 2024, plata anuală pentru locațiune a fost stabilită în sumă totală de 137 827, 68 lei/anual, ceea ce constituie suma de 11 485, 64 lei/lunar, inclusiv TVA, fiind stabilită pentru următoarele obiecte: încăpere pentru oficiu, cu suprafața de 32, 76 m^2, încăpere auxiliară cu suprafață de 21 m^2, încăpere pentru spațiu de producere cu suprafața de 152, 46 m^2, parte din perimetrul bunului imobil, înregistrat ca ”tir”, pe care locatarul a edificat o construcție neautorizată, utilizată ca spații de producere, fără a coordona prealabil cu locatorul, conform schemei anexate la prezentul contract; suprafața amenajată cu S= 80 m^2, folosită pentru parcare, în total suprafața de 286, 22 m^2.

A menționat că, reclamantul nu este în drept la perceperea sumei cu titlu de chirie, în sumă de 137 827, 68 lei/anual, ținând cont de prevederile legale ale Codului Civil. Mai mult, reclamantul pretinde inclusiv la plata spațiului amenajat cu suprafața de 80 m^2, este inadmisibil, având în vedere că acest spațiu este destinat pentru a asigura accesul pârâtului pe teritoriul pe care sunt amplasate construcții ce îi aparțin cu drept de proprietate. Astfel, rezultă că pârâtul poate fi obligat doar la plata chiriei pentru suprafața de 206, 22 m^2, recunoscând astfel suma de 5 365, 41 lei/lunar, conform suprafeței amenajate reale utilizate de 206 m^2. Prin urmare, pentru perioada cuprinsă între 01.01.2024 – 09.07.2024, plata pentru chiria suprafeței amenajate de 206, 22 m^2, constituie suma de 37 557, 87 lei, iar având în vedere că la începutul anului au fost efectuate plăți în cuantum de 11 200 lei, dintre care 4 710, 93 lei au trecut în contul datoriei acumulate pentru anul 2023, restul sumei, adică 6 489, 07 lei, urmează a fi trecută în contul datoriei pentru anul 2024 și datoria totală pentru perioada cuprinsă între 01.01.2024 – 09.07.2024 constituie suma de 31 068, 80 lei.

Cu privire la pretenția de evacuare, a indicat că, pârâtul are dreptul preferențial la încheierea unui nou contract de locațiune, având în vedere că acesta și-a onorat integral obligațiile care rezultă din contractul de locațiune încheiat pentru anul 2023. Prin urmare, evacuarea pârâtului din spațiul situat în *****, sub acest aspect este neîntemeiată.

Cu referire la nerespectarea obligației de bună-credință în cadrul raporturilor contractuale dintre SRL „Nica" și Î.S. Centrul de pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională, a invocat că, în cadrul raporturilor contractuale care s-au derulat pe parcursul anilor 2022 – 2023 reclamantul a manifestat un comportament de rea-credință. Astfel nerespectarea obligației de bun-credință se manifestă prin faptul că, în contractele de locațiune, a fost indicată o suprafață amenajată mai mare decât cea reală, pârâtul fiind obligat la achitarea sumei mai mari pentru chirie, decât cea necesară. Ori, deși în contractele respective figura suprafața - 238 m^2, aceasta de facto, constituia suprafața de 206, 22 m^2. La fel, pârâtul a pretins inclusiv la plata pentru chiria unei încăperi construite de reclamant, deși aceasta nu-i aparținea cu drept de proprietate.

A explicat că, toate încercările pârâtului de a negocia un nou contract de locațiune pentru anul 2024 au eșuat. Ori, pârâtului i-a fost propusă semnarea, pentru anul 2024, a unui contract de locațiune în care a fost introdusă inclusiv suprafața de teren necesară pentru parcare, fapt care este inadmisibil având în vedere că această suprafață asigură accesul la suprafața amenajată locațională, pe care, SRL "Nica", o deține în proprietate două încăperi. Ședințele comisiei de negocieri directe întrunite au avut mai mult un caracter formal, ori, în cadrul acestora nu au fost abordate, sub nici un aspect, propunerile înaintate de către administratorul pârâtului. Pe cale de consecință, refuzul semnării contractului de locațiune pentru anul 2024 de către pârât, a fost considerat nejustificat, deși condițiile propuse de reclamant sunt vădit dezavantajoase și împovărătoare pentru acesta.

Cu privire la pretenția ce vizează încasarea cheltuielilor de judecată, a menționat că, reclamantul neîntemeiat solicită încasarea sumei de 95608,36 lei, astfel urmează a fi încasate cheltuielile suportate de reclamant proporțional părții care va fi admisă de instanța de judecată, iar pîrîtului proporțional părții respinse.

Soluția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul Rezina din 03.06.2025, s-a admis cererea de chemare în judecată înaintată de Î.S. „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională" în contradictoriu cu SRL „Nica" și Corabliov Denis privind încasarea datoriei și evacuarea pârâtei și a bunurilor acesteia.

- ✓ S-a încasat în mod solidar de la SRL „Nica”, cu sediul în *****, cod fiscal 1003606014661 și Corabliov Denis născut la *****, cod personal *****, în beneficiul Î.S. „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională”, cu sediul în mun. Chișinău,str. Dosoftei nr.124,cod fiscal 1003600152514,IBAN:MD18EX0000000225139022MD, suma restantă la plata chiriei pentru perioada 01.01.2023-15.11.2024 în mărime de 128 710, 72 (o sută douăzeci și opt mii șapte sute zece lei, 72 bani), penalitatea contractuală pentru perioada 01.01.2024-09.07.2024 în sumă de 13 324,83 (treisprezece mii trei sute douăzeci și patru lei, 83 bani) și cheltuielile de judecată pentru plata taxei de stat în mărime de 5 442, 90 (cinci mii patru sute patruzeci și doi lei, 90 bani), și taxei de timbru în mărime de 200 (două sute) lei.
- ✓ A fost evacuată SRL „Nica”, cod fiscal 1003606014661 și toate bunurile acesteia de pe terenul amplasat pe adresa în *****.
- ✓ S-a respins acțiunea reconvențională depusă SRL „Nica” și Corabliov Denis împotriva Î.S. „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” privind restituirea prestației achitate în surplus în temeiul contractelor de locațiune nr. 22/167/2022 și nr. 23/75/2023, ca neîntemeiată.

Solicitarea apelantului:

Nefiind de acord cu soluția instanței de fond, SRL”Nica”, Corabliov Denis, reprezentați de avocatul Enachi Vitalie, la 05.06.2025, a contestat cu apel hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul Rezina din 03.06.2025, solicitând casarea integrală a hotărârii contestate cu emiterea unei noi hotărâri prin care cererea de chemare în judecată depusă de Î.S. „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” împotriva SRL „Nica” și Corabliov Denis privind încasarea datoriei, evacuarea pârâtei și a bunurilor acesteia să fie respinsă, iar acțiunea reconvențională depusă de SRL „Nica” și Corabliov Denis împotriva Î.S. „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” privind restituirea prestației achitate în surplus în temeiul contractului de locațiune nr. 22/167/2022 și nr. 23/75/2023 să fie admisă integral și compensarea cheltuielilor suportate de apelant.

Conform art.362 alin.(1) Cod de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu dispune altfel.

Instanța de apel constată că, dispozitivul hotărârii a fost pronunțat la 03 iunie 2025, iar apelul preliminar expediat prin poșta electronică și semnat digital de avocatul Vitalie Enachi în interesele lui SRL „Nica, și Corabliov Denis a fost înregistrat la 05 iunie 2025, prin urmare cu respectarea termenului legal.

Prin intermediul Direcției evidență și documentare procesuală a Curții de Apel Nord la 01 septembrie 2025 s-a înregistrat cererea de apel motivată

formulată de către avocatul avocatul Vitalie Enachi în interesele lui SRL ,,Nica, și Corabliov Denis.

Argumentele părților în instanța de apel:

În motivarea cererii de apel, apelanții au reiterat argumentele de fapt și de drept invocate în cererea reconvențională, iar suplimentar au invocat faptul că, instanța de fond nu a ilucidat pe deplin toate circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei contrar probelor din dosar.

Relevă faptul că, prin contractul de vânzare-cumpărare bunului imobil la licitație nr. 38 din 2904,2016, Încheiat intre Î.S. „Centrul de pregătire specialiștilor pentru armata națională", în calitate de vânzător și „Nica" S.R.L., in calitate de cumpărător , ultima a dobândit dreptul de proprietate asupra cotă parte (29%) din construcția situată în ***** cu nr, cadastral *****.02 cu suprafața de 232,9 m^2 fapt confirmat de extrasul din Registrul bunurilor imobile, de dosarul administrativ precum și faptul că reclamantul-intimat recunoaște acest fapt.

Totodată, conform informației din Registrul bunurilor imobile terenul pentru construcții cu suprafața de 0,97 ha, de pe adresa ***** este înregistrat cu drept de proprietate privată a Orașului Rezina Raionul Rezina, iar Î.S. „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională", dispune doar un drept de folosință asupra acestui teren in baza Titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren. În cazul în care Î.S. „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională" dispune de alte acte juridice prin care modifică informația din Registrul Bunurilor Imobile, cu privire la suprafața de teren, aceasta urma să opereze înregistrările corespunzătoare în registrul public.

Remarcă că, instanța de fond nu avea temei de a dispune evacuarea. În acest sens remarcă că, Î.S. „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională", i-au fost transmise în administrare doar construcțiile proprietate a Republicii Moldova, înregistrate cu numerele cadastrale *****. La caz, consideră aplicabil art.29 alin.1 din Legea 1125 din 13.06.2002 privind punerea în aplicare a Codului civil din 01 martire 2019, conform căreia se instituie drept de superficie asupra terenului care aparține statului sau unităților administrativ teritoriale (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în Capitolul B. Astfel raporturile juridice aplicabile proprietarului terenului pe de o parte și SRL ,,Nica,, pe de altă parte, având în vedere că ultima dispune de bun imobil înregistrat separat în capitolul B, fiind guvernate de art. 654 alin.1 Cod Civil redacția din 01 martie 2019.

Subliniază faptul că, instanța de fond nu a dat apreciere corespunzătoare faptului că atât contratul de locațiune cu nr.22/167/2022 încheiat la 30 decembrie 2021 cât și cel încheiat la 30 decembrie 2022 cu nr.23/75/2023, în partea ce ține de determinarea cuantumului minim al chiriei bunurilor proprietate publică este

reglementat de Legea bugetului de stat anexa nr.9 în care este indicat formula după care urma a fi calculat cuantumul minim al chiriei anuale pentru folosirea încăperilor și suprafețelor. Mai mult ca atât, Î.S. „Centru de Pregătire Specialiștilor pentru Armată Națională" pentru perioada anilor 2022-2023 a calculat și perceput plata pentru chiria bunurilor proprietate publică eronat și contrar prevederilor Legii bugetului de stat.

Menționează că, instanța de fond a dispus neîntemeiat încasarea în mod solidar de la SRL „Nica", și Corabliov Denis, în beneficiul Î.S. „Centru de Pregătire Specialiștilor pentru Armată Națională", suma restantă la plata chiriei pentru perioada 2024 în mărime de 128 710, 72 lei, dispunând o îmbogățire nejustificată pentru reclamant-intimat și care se atribuie la dezavantajul suferit de pârât-apelant, pentru anul 2022 a sumei de 20.771,00 lei inclusiv TVA, și pentru anul 2023 a sumei de 23.888,07 lei, inclusiv TVA„ sume ce nu se cuvin Î.S. „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională" .Or, coeficientul de ramură privind utilizarea încăperii/ suprafeței amenajate este de 0,1, raportat pentru toată suprafața închiriată. Astfel, Î,S. „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională" nu dispune în proprietate de careva încăperi auxiliare.

Susține că, instanța de fond a ignorat circumstanța prin care locatarul este obligat să achite chiria numai pentru suprafața și bunul transmis efectiv în folosință, iar perceperea plăților pentru bunuri neidentificate sau neutilizate este ilegal. Or, la data de 29.05.2022 a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile construcția cu suprafața de 520, 2 m^2 și nr. cadastral *****, proprietate a RM transmis în gestiune Î.S. „Centrul de pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională„. Prin urmare, diferența de suprafață se datorează faptului că 54 m^2 constituie construcție de bază capitală a TIR-ului , iar diferența 466,20 m^2 reprezintă suprafața amenajată, destinată zonei libere de teren unde țintașii sportivii își antrenează abilitățile. E de menționat că anume zona liberă a fost transmisă în locațiune, teren fără acoperiș ce poate fi raportat ca suprafață amenajată.

Reține că, plata chiriei a fost determinată greșit prin raportare la 258 m^2, la caz, suprafața real utilizată, constatată și amenajată e cu o suprafață de 206, 22 m^2, astfel a fost viciată și baza de calcul a penalității, motiv din care solicită a fi respinsă integral. Mai mult ca atât, consideră că pârâtul nu este obligat să plătească penalitatea în cazul în care neexecutarea nu se datorează vinovăției sale. În acest sens, menționează că, SRL „Nica„ a solicitat de mai multe ori ajustarea contractului de locațiune la suprafața efectivă, or reclamantul-intimat a propus în schimb un proiect de contract de locațiune tipizat cu calcule eronate și fără dreptul de a negocia, majorând suprafața artificial. Astfel, penalitatea în mărime de 13 324,83 lei a fost calculată arbitrar pe baza unei chirii greșite, ceea ce creează o sarcină excesivă pentru apelant/pârât considerând a fi un abuz de drept.

Solicită casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Orhei (sediul Rezina) din 03.06.2025 și emiterea unei noi decizii prin care cererea de chemare în judecată depusă de Î.S. „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” împotriva SRL „Nica” și Corabliov Denis privind încasarea datoriei, evacuarea pârâtei și a bunurilor acesteia să fie admisă parțial, iar acțiunea reconvențională depusă de SRL „Nica” și Corabliov Denis împotriva Î.S. „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” privind restituirea prestației achitate în surplus în temeiul contractului de locațiune nr. 22/167/2022 și nr. 23/75/2023 să fie admisă integral după cum urmează:

- ✓ A restitui prestațiile executate în temeiul contractului de locațiune nr.22/167/2022 în mărime de 20.771, 00 lei și în baza contractului de locațiune cu nr.23/75/2023 în sumă de 23.888, 07 lei din contul Î.S.„ Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” SRL „Nica” în contul cu titlu de îmbogățire fără justă cauză.
- ✓ A respinge pretenția privind dispunerea încasării în mod solidar din contul SRL „Nica„ și Corabliov Denis în beneficiul Î.S. „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” a penalității în sumă de 13 324,83 lei și a sumei de 20.800,61 lei cu titlu de restanță la plata chiriei pe perioada 01.01.2024-15.11.2024, la fel a sumei în mărime de 5 442,60 și a taxei de timbru în mărime de 200 lei, micșorându-o proporțional pretențiilor admise.
- ✓ A încasa cheltuielile suportate de apelant.

La 24 septembrie 2025 avocatul Vitalie Onofrei în interesele intimatului Î.S. „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” a expediat prin poșta electronică referința prin care consideră cererea de apel ca fiind neîntemeiată și lipsită de suport probator, motiv pentru care susține în întregime hotărârea instanței de fond, apreciind-o ca fiind legală și temeinică, corespunzătoare situației de fapt și de drept reținute în cauză.

Intimatul susține în mod ferm poziția că pârâtul – în calitate de locatar – nu și-a onorat obligațiile contractuale privind achitarea chiriei pentru perioada 01.01.2023 – 31.12.2023, acumulând restanță la plata pentru chirie în mărime de 51.471,88 lei. Raporturile juridice dintre părți derivă din contractele de locațiune, ce au ca obiect încăperea auxiliară cu suprafața de 20 m² și suprafața amenajată de 238 m², parte din bunul imobil înregistrat cu (tir).

Mai mult decât atât, reține că pârâtul a edificat o construcție neautorizată pe terenul dat în folosință, utilizată ca spațiu de producere, fără obținerea acordului prealabil al locatorului, astfel încălcând normele legale și contractuale.

Menționează faptul că, pârâtul/apelant a fost somat la data de 14.05.2024 și 24.05.2024, și notificat nr. 135 din 22.04.2024, despre expirarea contractului de locațiune nr. 23/75/2023 și despre existența restanțelor la plata chiriei, iar ca

urmare a expirării contractului și a eșecului negocierilor pentru încheierea unuia nou, era obligată să restituie bunurile aflate în locațiune, conform pct. 6.2.7 din contract. Însă recepționate de SRL ,,Nica,,, a refuzat nejustificat restituirea bunului și a continuat să-l utilizeze în perioada 01.01.2024 – 15.11.2024. Prin urmare a determinat acumularea unor penalități de întârziere în cuantum de 13.324,83 lei.

Subliniază că, recepția bunurilor aflate în locațiune este confirmată prin actele de predare-primire anexate la contracte. Iar pârâtul/apelant în cazul în care nu era de acord cu suprafața indicată în contracte, urma să refuze semnarea acestora, însă nu au fost prezentate probe care să demonstreze că semnarea s-a făcut sub constrângere, în eroare sau prin impunere. Argumentul pârâtului/reclamantului cu privire la suprafața de facto utilizată (206,22 m²) a fost combătut de instanță printr-un calcul simplu al suprafețelor constatate la fața locului (32,76 + 21 + 152,46 + 80 = 286 m²), demonstrând că SRL „Nica" a utilizat efectiv mai mult decât suprafața indicată în contracte.

Mai cu seamă, apelantul a făcut trimitere în nenumărate ori la procesul verbal de constatare în teritoriu pe care a refuzat să îl semneze la moment întocmirii, însă ulterior considerând că este unul veridic până la momentul discutării acestuia în cadrul ședințelor de judecată, la moment negând legalitatea datelor incluse.

De asemenea, menționează că, invocarea dreptului de superficie pentru circa 80 m², pe motiv că pârâtul deține 29% din construcție, a fost respinsă de instanță, întrucât acest drept nu era înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile și nu era clar determinată suprafața aferentă. În plus, prevederile legale și regulamentare (HG nr. 91/2019 și Regulamentul privind constituirea superficiei) impun ca suprafața terenului să fie clar stabilită și argumentată de un specialist atestat, ceea ce nu s-a întâmplat în speță.

Intimatul reține că nu este clară poziția apelantului, or în cazul în care s-ar admite cererea de apel, rămâne nerezolvată problema evacuării apelantului de pe terenul și din bunurile aflate în locațiune. Astfel intimatul se află într-o poziție inadmisibilă, întrucât i se încalcă dreptul la libertatea contractuală și autonomia de voință. Practic, intimatul ar fi obligat să încheie contracte în condiții impuse unilateral de apelant, ceea ce contravine principiilor fundamentale ale Codului Civil referitoare la libertatea de a încheia sau nu acte juridice și la respectarea voinței părților în raporturile contractuale.

Solicită instanței de apel respingerea ca fiind neîntemeiată a cererii de apel și menținerea hotărârii fără modificări.

Declarațiile participanților la proces în ședința de judecată:

În cadrul ședinței petrecute în ordine de apel de examinare a fondului cauzei, fiind prezent reprezentantul intimatului Î.S. „Centrul de Pregătire a Specialiștilor

pentru Armata Națională”, avocatul Onofrei Vitalie, în ședință a pledat pentru respingerea cererii de apel cu menținerea hotărârii primei instanțe.

Apelantul SRL „Nica”, Corabliov Denis și reprezentantul acestuia avocatul Enachi Vitalie fiind înștiințați legal despre locul, data și ora examinării cauzei, nu s-au prezentat la ședință, nici nu au comunicat instanței motivul neprezentării.

În temeiul prevederilor art. 379 alin. (2) Cod de procedură civilă, Colegiul civil a dispus examinarea cauzei în absența apelantului/reprezentantului citaţi legal despre locul, data şi ora şedinţei.

Aprecierea instanței de apel:

Analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces şi a materialelor din dosar, Colegiul consideră apelul declarat drept neîntemeiat şi urmează a fi respins din motivele ce succed:

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

Colegiul civil reţine că, dispozitivul hotărârii contestate a fost pronunţată la 03 iunie 2025 (Vol.I, f.d.249), iar apelul preliminar a fost declarat la 05 iunie 2025 (Vol.II, f.d.1-2), fiind înregistrat la Judecătoria Orhei (sediul Rezina) cu nr. 10304 prin urmare cu respectarea termenului indicat la art.362 Cod de procedură civilă.

Conform art. 385 alin.(1) lit.a) Cod de procedură civilă *instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să mențină hotărârea primei instanțe*.

În conformitate cu 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.*

Potrivit art. 373 Cod de procedură civilă, *instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea pricinii, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţa de apel de către participanţii la proces. Instanţa de apel nu este legată de motivele apelului privind legalitatea hotărârii primei instanţe, ci este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei*.

În temeiul art.130 Cod 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 ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei.

Concluziile privind circumstanțele de fapt ale cauzei se motivează în hotărâre prin probele enumerate în art.117 Cod procedură civilă, iar în conformitate cu art. 118 alin.(5) Cod de procedură civilă, *instanța judecătorească (judecătorul) este în drept să propună părților și altor participanți la proces, după caz, să prezinte probe suplimentare și să dovedească faptele ce constituie obiectul probațiunii pentru a se convinge de veridicitatea lor.*

Prevederile art.121 Cod procedură civilă statuează că, *instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.*

Consecvent, Colegiul reține că prima instanţa a examinat cauza sub toate aspectele, cu respectarea normelor de drept material şi procedural, apreciind la justa valoare probele administrate în conformitate cu prevederile art. 130 Cod de procedură civilă şi a pronunțat o hotărâre legală şi întemeiată.

Conform 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.*

Potrivit art.776 Cod civil stipulează că, *obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.*

În temeiul art.858 alin.(1) şi (2) Cod civil, *temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.*

Art.992, alin.(1), (2) Cod civil prevede că (1*) contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. (2) Contractului îi sunt aplicabile normele cu privire la actul juridic,* iar potrivit art.993, alin.(1) Cod Civil, *oricine îşi poate alege în mod liber contractantul, dacă legea nu prevede altfel.*

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

Potrivit art. 1284 Cod Civil, (1) *După încetarea raporturilor contractuale, locatarul este obligat să restituie bunul închiriat în starea în care i-a fost dat sau*

în starea prevăzută de contract. (2) Prejudiciul cauzat prin înrăutăţirea stării bunului se repară de către locatar dacă nu dovedeşte lipsa vinovăţiei sale. Locatarul poartă răspundere în aceeaşi măsură pentru înrăutăţirea admisă de membrii familiei sale, de sublocatar sau de terţi, cărora le-a permis accesul la bunul închiriat. (3) Locatarul răspunde pentru deteriorarea bunului în mărimea în care s-a micşorat valoarea lui dacă în contract nu este prevăzut altfel.

Din analiza materialelor cauzei, Colegiul Civil a constatat că, la 30.12.2022 reclamanta Î.S. „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” în calitate de locator și pârâta SRL „Nica” în calitate de locatar, și în calitate de fidejusor Corobliov Denis au încheiat contractul de locațiune nr. 23/75/2023, având ca obiect locațiunea temporară contra plată a activelor neutilizate după cum urmează: - încăpere auxiliară cu S = 20 m^2; - suprafața amenajată = 238 m^2, parte din perimetrul bunului imobil, înregistrat cu (tir), pe care „Locatarul” a edificat o construcție neautorizată, utilizată ca spații de producere, fără a coordona prealabil cu „Locatorul” conform schemei anexate la prezentul contract. Bunurile transmise temporar în locațiune cu titlul oneros sunt amplasate în localitatea *****. , faptele date fiind stipulat în pct.1.1 din cap.I al contractului

Potrivit pct.1.2 din cap.I al contractului transmiterea bunurilor imobile locaționate se efectuează în baza actului de predare-primire semnat de ambele părți, (anexa nr.1) la prezentul contract (Vol.I.f.d. 17 verso).

Potrivit pct. 2.1. al contractului durata contractului de locațiune se stabilit de la 01.01.2023 până la 31.12.2023.

Potrivit pct. 2.2. din cap.II al contractului, la cererea ”locatarului„ durate prezentului contract poate fi prelungită peste termenul indicat în contract, prin renegocierea contractului. În acest sens ”locatarul„ va anunța în scris „locatorul„ în termen de cel puțin 30 zile de la data expirării contractului.

Potrivit pct. 3.1. din cap.III al contractului, plata anuală pentru locațiune se stabilește în sumă totală de 88 273 lei, (7 356, 08 lei lunar), inclusiv TVA, conform calculului din (anexa nr. 1) care este parte inerentă a prezentului contract de locațiune. (Vol.I, f.d.15-19).

În temeiul prevederilor pct. 3.2 din cap.III din contract „Locatorul este în drept de a modifica cuantumul chiriei în cazul schimbării tarifelor, prețurilor sau normelor de amortizare alte cazuri prevăzute de actele normative„. Suplimentar se mai reține că în capitul acesta este stipulat plata de chirie și modul efectuării deconectărilor.

Potrivit pct.11.6 din cap. XI din contract, este stipulat că garanția asumată de fidejusor va începe în momentul semnării prezentului contract și va înceta de drept la data stingerii tuturor obligațiunilor ce rezultă din contractul de locațiune.

Conform procesului-verbal nr. 1 din 02.01.2024 privind crearea comisiei de negocieri directe pentru încheierea și desfășurarea contractelor de locațiune unde

este identificat SRL „Nika” cu propunerea de încheiere a contractului de locațiune pentru 2024 cu obligația de plată lunară – 7 861, 78 lei (f.d.37 vol.I).

Astfel, pentru a oferi bunurile în locațiune pentru 2024, la 22.04.2024 a fost întocmit procesul-verbal nr. 1-1/2024 cu notificarea pârâtului, cu formarea unei comisii pentru negocieri directe (Vol.I, f.d.38-40).

Pârâtul/apelant SRL „Nica” nu și-a executat obligațiile contractuale, în acest sens reclamantul Î.S. „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” a expediat în adresa pârâtului somații și notificări prin care i-a comunicat despre expirarea contractului de locațiune nr. 23/75/2023 și existența restanțelor la plata chiriei în mărime de 62,671,88 lei (la 22.04.2024), 51.471,88 lei(la 14.05.2024), apoi suma de 88.252,28 lei (la 24.05.2024 și acumularea unor penalități de întârziere în cuantum de 13.324,83 lei. Toate notificările au fost recepționate de SRL „Nica” și fidejusorul Corobliov Denis (Vol.I, f.d.40-46,110).

La 23 iulie 2024 Î.S. „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” a înregistrat cerere de chemare în judecată în cadrul Judecătoriei Orhei (sediul Rezina) în contradictoriu cu SRL „Nica” și Corobliov Denis, privind încasarea sumei restante pentru plata chiriei pentru anul 2023 - 2024, evacuarea pârâtei, a bunurilor acesteia și încasarea cheltuielilor de judecată (Vol.I, f.d.4-7). Ulterior reclamantul/intimat și-a concretizat acțiunea prin o cerere separată. (Vol.I, f.d.109).

La 12.09.2024, reprezentantul pârâtului SRL „Nica”, avocatul Enachi Vitalie, a înregistrat referința prin care a solicitat respingerea parțială, a pretenției cu privire la încasarea datoriei în sumă de 95 608, 36 lei, având în vedere recunoașterea de către pârât a sumei de 31 068, 80 lei cu titlu de datorie, pentru anul 2024, respingerea integrală a pretenției cu privire la încasarea solidară, din contul pârâtului, a sumei de 13 324, 83 lei, cu titlu de penalitate, respingerea pretenției cu privire la evacuarea pârâtului și a bunurilor acestuia din spațiul situat în *****, aflat în locațiune și respingerea ca neîntemeiată, a pretenției cu privire la încasarea solidară, din contul pârâților, a cheltuielilor cu titlu de taxă de stat în cuantum de 3 817, 97 lei și respectiv 250 lei, proporțional părții admise din pretențiile înaintate prin cererea de chemare în judecată. (Vol.I.f.d.74-88).

Ulterior, reprezentantul pârâtului SRL „Nica”, avocatul Enachi Vitalie a prezentat cerere reconvențională, prin care a solicitat restituirea prestațiilor executate în temeiul contractului de locațiune pentru anul 2022, cu titlu de îmbogățire fără justă cauză și a încasa de contul Î.S. Centrul de pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională în beneficiul SRL „Nica” suma de 20 771 lei, restituirea prestațiilor executate în temeiul contractului de locațiune 2023 cu titlu de îmbogățire fără justă cauză și a încasa din contul Î.S. Centrul de pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională în beneficiul SRL „Nica” suma de 23 888, 07 lei. Respingerea cererii de chemare în judecată cu privire la încasarea solidară a

datoriei și evacuarea pârâților și a bunurilor acestora, depusă de către Î.S. Centrul de pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională către SRL „Nica”, proporțional admiterii prezentei cereri reconvenționale, cu privire la restituirea prestație achitate în surplus în temeiul contractului e locațiune nr. 22/167/2022 și contractul de locațiune nr, 23/75/2023, urmare a recalculării și compensarea cheltuielilor de judecată. (Vol.I. f.d.134-144).

După cum s-a reținut supra prin Hotărârea Judecătoriei Orhei (sediul Rezina) din 03 iunie 2025 s-a admis cererea inițială a reclamantului Î.S. Centrul de pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională, iar cererea reconvențională formulată de SRL „Nica” și Corobliov Denis fiind respinsă, ca neîntemeiată (Vol.I f.d.149) iar la 05.06.2025, a contestat cu apel de către SRL”Nica”, Corabliov Denis, reprezentați de avocatul Enachi Vitalie (Vol.II, f.d.1-2; 39-52).

Examinând legalitatea și temeinicia hotărârii Judecătoriei Orhei (sediul Rezina) din 03 iunie 2025, prin prisma motivelor invocate în cererea de apel, coroborate cu materialele dosarului, Colegiul civil constată că instanța de fond a soluționat cauza cu aplicarea corectă a legii materiale, care guvernează raportul juridic litigios, stabilind circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei şi apreciind probele prezentate de părți conform prevederilor art.130 Cod de procedură civilă, corect a ajuns la concluzia admiterii acțiunii înaintată de Î.S. „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” și respingerii acțiunii reconvenționale formulate de SRL”Nica”, Corabliov Denis, reprezentați de avocatul Enachi Vitalie.

Colegiul civil reține că, instanța de fond a stabilit în mod corect situația de fapt, a administrat complet și pertinent probatoriul și a aplicat în mod just normele de drept material și procesual incidente speței. Or, avocatul Enachi Vitalie în interesele apelanților SRL ”Nica” și Corabliov Denis a expus argumentele invocate în apel care poartă un caracter formal, întrucât reproducerea motivelor invocate în cererea reconvențională fără a fi urmate de un aspect probator concludent ce ar genera modificarea soluției emise de instanța de fond, nu constituie temei de casare a unei hotărâri legale și întemeiate.

La caz, cu referire la solicitarea privind încasarea datoriei la plata chiriei pentru perioada 01.01.2023-31.12.2023 Colegiul civil subliniază că, concomitent cu încheierea contractului de locațiune între locator Î.S. „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” și SRL„Nica” în calitate de locatar, în persoana administratorului Corabliov Denis, în calitate de fidejusor, ultimii și-au asumat obligația de a achita nota de plată la suprafața indicată în contract și coordonată cu aceștia. Astfel, potrivit principiului forței obligatorii a contractului, consacrat de dispozițiile Codului civil, obligațiile contractuale legal asumate sunt obligatorii pentru părți și trebuie executate întocmai. Or, neexecutarea obligației de plată a dus la formarea datoriei, respectiv instanța de nivelul întâi întemeiat a ajuns

la concluzia de a admite cerința reclamantului/intimat Î.S. „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” privind încasarea datoriei solidar de la SRL „Nica” în calitate de locatar și fidejusorul Corabliov Denis. Or, plata locațiunii a fost calculată conform anexa nr.9 din Legea bugetului de stat pentru anul 2023 (f.d.18 vol.I) fapt stipulată în pct.3.1 cap.III (anexa nr.1) al contractului iar suprafața dată în locațiunea este invocată în pct.1.1 cap.I al contractului.

Aici, e de reținut faptul că, instanța de fond just a conchis că, în cazul în care pârâții/reclamanții nu au fost de acord cu suprafața indicată în Contractele de locațiune întocmite în anul 2022 pentru anul 2023, urma să refuze semnarea acestora urmând procedura invocată în contract. Careva probe care ar confirma că apelantul/pârât a fost constrâns, dus în eroare sau impus să semneze contractele de locațiune instanței de judecată nu i-au fost prezentate probe în acest sens.

Așa dar instanța de fond just a conchis încasarea sumei în mod solidar pentru chirie conform contractului de locațiune reținut supra pentru perioada 01.01.2023-31.12.2023 în suma de 51.471,88 lei reieșind din probele cauzei ce reiese din actul de verificare cât și facturile fiscale (f.d.20-25, 28-36 vol.I).

Cu referire la solicitarea de a fi încasată plata chiriei pentru perioada 01.01.2024 -15.11.2024, perioadă în care bunul transmis în locațiune a fost reținut de SRL „Nica,,, iar ultimul continuând activitatea fără a solicita prelungirea contractului de locațiune, Colegiul Civil expune ca corectă concluzia instanței de fond prin care a încasat în mod solidar suma de 77 238,44 cu titlu de chirie pentru reținerea nepredării bunului ca fiind o sumă rezonabilă și argumentată or acesta rezultă din cuantumul minim al chirii anuale pentru folosirea încăperilor și suprafețelor amenajate care a fost stabilite prin Legea nr.359 a bugetului de stat pentru anul 2023. Or, conform actului de verificare pentru perioada 01.01.2024 - 31.12.2024 SRL ”Nica” recunoaște datoria în cuantum de 52.671,88 lei (f.d.26 vol.I)

Tot aici se reține, că în adresa pârâților/reclamanților de către reclamant/pârât au fost expediate notificări (somații) privind achitarea datoriei pentru locațiune cât și informarea că contractul de locațiune a expirat iar încercările de a negocia un nou contract de locațiune cum prevede în pct.6.1 cap.VI al contractului nu s-a soldat cu succes iar SRL ”Nica” conform pct.7.3. cap.VII al contractului unde este stipulat că după expirarea termenului de valabilitate a contractului era obligat să restituie bunurile în starea care le-a primit.....(f.d.16 vol.I). Or, în conformitate cu prevederile art.1286 Cod Civil după încetarea raporturilor contractuale, în cazul în care locatarul nu restituie bunul închiriat, locatorul are dreptul să ceară plata chiriei pentru toată durata întârzierii.

Privitor la solicitarea de a se încasa penalitatea în mod solidar din contul pârâților/reclamanților, Colegiul Civil remarcă ca fiind întemeiată soluția instanței

de nivelul întâi prin care a fost admisă pretenția dată, or în cazul neexecutării obligației principale se denotă clauza penală care reiese din prevederile indicate în pct. 3.3. și 5.3 al contractului nr. 23/75/2023 din 30.12.2023 în raport cu prevederile art.901, 947 Cod civil, or de către părțile contractuale a fost stabilit cert 0,1% penalitate per zi de întârziere. Iar probele cauzei reținute supra se constată corectă calculată penalitatea de întârziere în mărime de 13 324,83 lei pentru perioada 01.01.2024 -09.07.2024 (f.d.60-62 vol.I).

Cu referire la soluția cu privire la încasarea datoriei în mod solidar Colegiul civil menține poziția primei instanței or fidejusorul Corabliov Denis a garantat executarea obligației ce decurge din contractul de locațiune din speță ce reiese din pct.11.1 -11.8 iar potrivit art.1628 alin.(2) Cod civil, *fidejusiunea este obligaţia garantului (fidejusorul) asumată în folosul unui creditor cu scopul de a garanta obligaţia pe care debitorul o datorează creditorului (obligaţia garantată) şi care apare şi devine scadentă doar dacă apare şi devine scadentă obligaţia garantată*.

La fel, Colegiul Civil atestă ca fiind justificată concluzia instanța nivelului întâi de a admite cerința cu privire la evacuarea SRL „Nica”, precum și a tuturor bunurilor acesteia de pe terenul amplasat pe adresa *****, or după expirarea termenului locațiunii prevăzut în contractul nr. 23/75/2023 din 30.12.2022 conform pct.7.3. locatarul este obligat să restituie bunul imobil luat în locațiune după expirarea termenului de valabilitate or la caz, apelantul/pârât fără nici un temei, folosește bunul imobil în mod abuziv. Aici se reține și dispozițiile art.1279 din Codul civil.

În ce privește solicitările din cererea reconvențională Colegiul civil menține poziția primei instanței or din probele care au fost reținute supra nu a fost combătute de către aceștia, și anume că suprafața dată în locațiune nu corespunde cum a fost stipulată în contractul de locațiune din speță în pct.1.1., or SRL „Nica” urma să se conformeze procedurii invocată în contract pentru realizarea drepturilor sale, însă după notificările primite aceștia nu au înaintat careva pretenții reclamantului/pârâtului dar au continuat să rețină bunul imobil în locațiune cu suprafața indicată în contractul de locațiune care deja nu era valabil dar totodată au continuat să achite pentru locațiune în anul 2024 ce se confirma prin actul de verificare care este semnat de ambele părți contractuale (f.d.26 vol.I).

Cu referitor la argumentul apelantului/pârâtului/reclamantului precum că, SRL „Nica” deține în calitate de proprietar 29% din clădirea amplasată pe terenul cu număr cadastral *****, e de subliniat faptul că, SRL „Nica” urma să încheie până la 31.12.2019 un contract de superficie conform anexei nr. 2 din Hotărârea de Guvern nr. 91/2019, cu stipularea concretă a suprafeței căreia se stabilește dreptul de superficie, precum și mărimea redevenței anuale pe care SRL „Nica” urma să o achite. Or, potrivit art. 655 Codul Civil, prevede că, (1) *Dreptul de superficie se*

naşte în temeiul unui act juridic sau al unei dispoziţii legale, fiind opozabil terţilor din momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile. La caz se atestă, lipsa înregistrării în Registrul Bunurilor Imobile a superficiei expuse de apelant și nu este clar asupra cărei suprafețe din terenul aferent construcției proprietate private, SRL „Nica” invocă dreptul de superficie.

Privitor la solicitarea încasării cheltuielile de judecată, Colegiul civil reține că, potrivit art. 82 din Codul de procedură civilă, „*cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei*”.

Conform art. 94 alin.(1) Cod de procedură civilă, *instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pârâtului - proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului*.

În cazul în care acțiunea civilă înaintată de Î.S. „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” a fost admisă integral, instanţa de fond just a încasat de la SRL ”Nica” și Corabliov Denis în beneficiul Î.S. „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” cheltuielile de judecată pentru plata taxei de stat în mărime de 5 442, 90 lei, și taxei de timbru în mărime de 200,00lei, ce reiese din bonurile de plată anexate la materialele cauzei (f.d.8-10, 133 vol.I).

În final, Colegiul Civil concluzionează că hotărârea instanței de fond este legală și întemeiată, iar motivele invocate în apel se dovedesc a fi nefondate, au un caracter preponderent declarativ și subiectiv, fără a fi susținute de probe noi sau argumente juridice apte să răstoarne concluziile instanței de fond, apelantul nedemonstrând existența unor erori de fapt sau de drept care să justifice casarea hotărârii atacate.

Din considerentele menţionate şi având în vedere faptul că, hotărârea primei instanţe este întemeiată şi legală, iar motivele invocate de apelant sunt neîntemeiate și repetitive, nefiind în stare să răstoarne concluziile instanței de fond, Colegiul Civil ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat şi de a menţine hotărârea primei instanţe.

Conducându-se de prevederile art.385 lit.a) Codul de procedură civilă, Colegiul civil, -

decide:

Se respinge apelul declarat de avocatul Enachi Vitalie în interesele SRL ”Nica” și Corabliov Denis împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul Rezina din 03 iunie 2025.

Se menține hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul Rezina din 03 iunie 2025, emisă în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată formulată de Î.S. „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” în contradictoriu cu SRL „Nica” și Corabliov Denis privind încasarea datoriei, evacuarea pârâtei și a bunurilor acesteia și cererea reconvențională intentată de către SRL „Nica” și Corabliov Denis, reprezentați de avocatul Enachi Vitalie în contradictoriu cu Î.S. „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” privind restituirea prestației achitate în surplus în temeiul contractului de locațiune nr. 22/167/2022 și nr. 23/75/2023.

Decizia este definitivă, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiţie în termen de 2 luni de la comunicarea deciziei integrale, prin intermediul Curţii Supreme de Justiţie.

Preşedintele ședinței, judecător Radu Holban

Judecătorii Mariana Sajin Svetlana Ghercavii