Dosar civil nr.2c-109/2026
PIGD nr.2-26062427-09-2c-18052026

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

12 august 2026
mun.Bălți

Judecătoria Bălți, sediul Central,
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Eduard Balan
grefier Ana Cruc

în sediul instanței, în ședință publică a judecat cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Asociația de Proprietari din Condominiu A0300 0117 către SA„Cricova-Vin" cu privire la rezoluțiunea contractului, revendicarea bunului, evacuarea din bunul imobil și compensarea cheltuielilor de judecată,

A C O N S T A T A T :

Argumentele participanților la proces:

1. Reclamantul Asociația de Proprietari din Condominiu A0300 0117 la data de 18 mai 2026 s-a adresat în instanța de judecată cu cerere de chemare în judecată către SA„Cricova-Vin" cu privire la rezoluțiunea contractului, revendicarea bunului, evacuarea din bunul imobil și compensarea cheltuielilor de judecată.

2. În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamantul a indicat că, la data de 01 iulie 2019, între APLP „Centru Nr.47/14", care ulterior a fost reorganizată în Asociația de Proprietari din Condominiu A0300 0117, și SA„Cricova-Vin" a fost încheiat contractul de locațiune nr.1. În baza contractului menționat, SA„Cricova-Vin" i-a fost transmis în folosință temporară bunul imobil situat în *****, cu suprafața de 110,1 m², care aparține cu drept de proprietate reclamantului, Asociația de Proprietari din Condominiu A0300 0117. Această suprafață reprezintă un spațiu de depozitare – încăpere de subsol, aflându-se lângă suprafața comercială unde pârâtul își realizează marfa.

3. A menționat că, potrivit punctului 1.2. al contractului, bunul imobil este transmis în folosință cu scopul de a fi utilizat ca încăpere de depozitare. Totodată, un alt contract care ar stabili noi termeni între aceleași părți nu a fost semnat, ca o consecință devenind aplicabile prevederile art.1280 din Codul civil. Astfel, în această ordine de idei, la data de 09 ianuarie 2026 a fost expediată notificarea cu privire la rezoluțiunea contractului de locațiune din 01 iulie 2019, cu scopul respectării prevederilor art.1281 alin.(1) din Codul civil.

4. A relatat că, deși pe parcursul anului 2025 au fost discutate mai multe versiuni ale eventualelor contracte de locațiune dintre aceleași părți, cu privire la același bun imobil, proprietarul imobilului, neavând intenția de a-l da în locațiune, a expediat notificarea de rezoluțiune, din motivul că bunul imobil nu va mai fi dat în locațiune

5. Luând în considerare cele menționate și faptul că, la momentul adresării în instanța de judecată, lipsește orice temei juridic pentru ca pârâtul să se afle în încăperea locatorului, solicită evacuarea pârâtului SA „Cricova-Vin” din încăperea situată în*****, care anterior a fost acordată în locațiune.

6. Reclamantul Asociația de Proprietari din Condominiu A0300 0117 a solicitat: rezoluțiunea contractului de locațiune nr.1 din 01 iulie 2019; revendicarea bunului imobil situat în *****, în posesia legală a proprietarului Asociația de Proprietari din Condominiu A0300 0117; evacuarea pârâtului SA„Cricova-Vin” din imobilul amplasat în *****; încasarea cheltuielilor de judecată suportate în prezenta cauză.

7. La data de 18 mai 2026, prezenta cauză civilă a fost repartizată în mod automat-aleatoriu judecătorului Eduard Balan, prin încheierea 19 mai 2026 nu s-a dat curs cererii iar ulterior prin încheierea din 26 mai 2026, cererea de chemare în judecată a fost acceptată spre examinare în procedură contencioasă, fiind stabilită ședința de pregătire a cauzei pentru dezbaterile judiciare (f.d.1,20,24).

8. Pârâtul SA „Cricova-Vin” a depus, la data de 17 iunie 2026, ***referință*** asupra acțiunii formulate de reclamant, prin care și-a exprimat dezacordul față de pretențiile înaintate și a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată (f.d.34-41).

9. În motivarea referinței, a indicat că Centrul de Business și Turism „Cricova-Vin”SA deține în municipiul Bălți un magazin specializat „Cricova”, amenajat la parterul blocului nr.12 de pe *****în încăperea cu numărul cadastral *****care constituie un bun din domeniul public, aflat în posesia și folosința sa în baza contractului de locațiune nr.1 din 04 iulie 2019, încheiat cu titularul dreptului de gestiune economică – Întreprinderea Municipală „Gospodăria Locativ-Comunală Bălți”, încăperea aparținând cu drept de proprietate municipiului Bălți. Totodată, a menționat că deține suprafețe de depozitare în subsolul aceluiași bloc, cu numărul cadastral *****, în baza contractului de locațiune nr.1 din 01 iulie 2019, încheiat cu locatorul Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate (A.P.L.P.) „Nr. 47/14 Centru”.

10. A menționat că, deși contractul de locațiune nr.1 din 01 iulie 2019, încheiat între locatorul A.P.L.P. „Nr.47/14 Centru” și locatarul SA„Cricova-Vin”, prevedea inițial un termen până la data de 31 mai 2022, raporturile de locațiune au continuat în mod tacit pe o perioadă nedeterminată, în temeiul art.1280 alin.(1) din Codul civil.

11. A susținut că, pe întreaga durată a locațiunii, locatarul SA„Cricova-Vin” a achitat integral și în termen chiria, în pofida faptului că locatorul emitea frecvent cu întârziere facturile fiscale aferente chiriei pentru anumite perioade fiscale.

12. A menționat că, până în anul 2025 SA„Cricova-Vin” nu a fost notificată cu privire la modificarea denumirii entității locatoare A.P.L.P.„Nr.47/14 Centru” și nici cu privire la schimbarea reprezentantului statutar al acesteia.

13. A indicat că serviciul contabil al SA„Cricova-Vin”SA a constatat că, prin intermediul Sistemului Informațional „E-Factura”, au fost recepționate de la locatorul-reclamant Asociația de Proprietari din Condominiu A0300 0117 facturi fiscale, datate cu 31 ianuarie 2025, prin care s-a solicitat achitarea chiriei în sumă de 10.000 de lei și a sumei de 400 de lei cu titlu de deservire a blocului locativ. Potrivit pârâtului, aceste sume contravin tarifului stabilit la pct.2.1. din contractul de locațiune nr.1 din 01 iulie 2019, fiind solicitate în lipsa unui acord adițional, contrar prevederilor pct.6.1. din același contract.

14. A accentuat că, potrivit actului de verificare contabilă reciprocă a decontărilor, întocmit de Serviciul contabil al SA„Cricova-Vin”, până la data de 31 decembrie 2025, toate plățile

aferente chiriei datorate Asociației de Proprietari din Condominiu A0300 0117 au fost efectuate, nefiind înregistrate datorii. Totodată, a menționat că, pe parcursul anului 2026, Asociația de Proprietari din Condominiu A0300 0117 a continuat să emită, prin intermediul Sistemului Informațional Automatizat „E-Factura", facturi fiscale în adresa SA„Cricova-Vin" pentru plata chiriei aferente suprafețelor de depozitare transmise în posesie și folosință oneroasă în baza contractului de locațiune nr.1 din 01 iulie 2019, la tariful lunar de 7.000 de lei. Potrivit pârâtului, facturile respective au fost achitate integral și în termen, neexistând restanțe la plata chiriei, iar raporturile contractuale de locațiune continuă.

15. Totodată, a accentuat că, în cuprinsul cererii de chemare în judecată depuse de reclamant la 18 mai 2026, prin care se solicită rezoluțiunea contractului de locațiune nr.1 din 01 iulie 2019, nu este indicat expres temeiul prevăzut la art.1282 din Codul civil. În opinia pârâtului, această omisiune determină lipsa temeiului pentru admiterea pretenției de bază din acțiunea civilă, atrăgând inaplicabilitatea prevederilor art.1281 alin.(1) din Codul civil și, în consecință, ineficiența notificării din 19 ianuarie 2026, în condițiile art.357 și art.359 din Codul civil.

16. Mai mult, a menționat că, în perioada premergătoare litigiului anterior, finalizat prin hotărârea din 07 iulie 2025, la data de 15 martie 2025 a fost elaborat un proiect al unui nou contract de locațiune, pentru perioada începând cu 01 aprilie 2025, care a fost propus locatorului spre contrasemnare și prevedea majorarea chiriei lunare de la 7.000 de lei la 8.100 de lei. Cu toate acestea, la data de 07 iulie 2025, reclamantul a depus acțiunea civilă anterioară privind evacuarea pârâtului, ale cărei pretenții au fost respinse.

17. A menționat că, deși prin clauza nr.1.3 din contractul de locațiune nr.1 din 01 iulie 2019, părțile contractante au convenit că termenul locațiunii este stabilit pentru perioada 01 iunie 2019 – 31 mai 2022, traducerea prezentată în anexă la cererea de chemare în judecată este inexactă din punctul de vedere al terminologiei juridice, întrucât confundă noțiunea juridică de „durată a locațiunii" cu cea de „termen al locațiunii".

18. Accentuează că, reclamantul nu invocă, încetarea contractului de locațiune în baza oricăroui temei prevăzu la art.1279 Cod civil și nici nu invocă întrunirea oricăruia eventual temei de rezoluțiune a contractului de locațiune pe oricare dintre temeiurile prevăzute la art.1281 sau art.1282 Cod civil iar temeiurile contractuale specifice de rezoluțiune a locațiunii au fost stabilite de părțile contractuale în conținutul clauzei punctului 5.3 din contractul de locațiune nr.1 din 01 iulie 2019 însă entitatea reclamantă nici nu invocă întrunirea oricărui temei contractual astfel prestabilit.

19. A accentuat că reclamantul nu invocă încetarea contractului de locațiune în baza vreunuia dintre temeiurile prevăzute la art.1279 din Codul civil și nici existența vreunui temei de rezoluțiune a contractului de locațiune dintre cele prevăzute la art.1281 sau art.1282 din Codul civil. Totodată, a menționat că temeiurile contractuale specifice de rezoluțiune a locațiunii au fost stabilite de părțile contractante la pct.5.3 din contractul de locațiune nr.1 din 01 iulie 2019, însă reclamantul nu invocă existența niciunuia dintre aceste temeiuri.

20. A apreciat critic afirmația reclamantului potrivit căreia, la data depunerii cererii de chemare în judecată, 18 mai 2026, nu exista niciun temei juridic care să justifice aflarea pârâtului în încăperea locatorului, susținând că aceasta contravine prevederilor art.1280 din Codul civil. Totodată, a menționat că, prin acțiunea civilă, reclamantul nu a invocat niciun temei legal de rezoluțiune dintre cele prevăzute la art.1282 din Codul civil și niciun temei contractual prevăzut la pct.5.3 din contractul de locațiune nr.1 din 01 iulie 2019.

21. A menționat că, în primul trimestru al anului 2025, între SA„Cricova-Vin” și Asociația de Proprietari din Condominiu A0300 0117 au fost inițiate negocieri, în urma cărora, la data de 15 martie 2025, a fost definitivat proiectul unui nou contract de locațiune, părțile convenind asupra majorării chiriei lunare la 8.100 de lei, inclusiv TVA. Totuși, din motive necunoscute, exemplarul contractului contrasemnat nu a fost restituit pârâtului.

22. A menționat că, pe parcursul anului 2026, reclamantul a continuat să emită, prin intermediul Sistemului Informațional Automatizat „E-Factura”, facturi fiscale în adresa pârâtului pentru plata chiriei aferente suprafețelor de depozitare transmise în posesie și folosință oneroasă în baza contractului de locațiune nr. 1 din 01 iulie 2019, la tariful lunar de 7.000 de lei. Potrivit pârâtului, facturile respective au fost achitate integral și în termen, neexistând restanțe la plata chiriei, iar raporturile contractuale de locațiune continuă. Totodată, a precizat că, până la data de 17 iunie 2026, locatarul SA „Cricova-Vin” a achitat suma totală de 35.000 de lei.

23. A remarcat că, potrivit pct. 5.3 din contractul de locațiune nr.1 din 01 iulie 2019, constituie temei de rezoluțiune neplata chiriei pentru o perioadă mai mare de cinci luni de la expirarea termenului stabilit pentru achitare. Totodată, a susținut că afirmațiile reclamantului privind pretinsul refuz al pârâtului de a negocia un nou contract cu un tarif majorat al chiriei sunt neîntemeiate, întrucât, la data de 15 martie 2025, reprezentanților reclamantului le-au fost prezentate exemplarele unui nou contract de locațiune, care prevedea o chirie lunară de 8.100 de lei, inclusiv TVA, însă acestea nu au fost restituite pârâtului contrasemnate.

24. A accentuat că reclamantul nu invocă existența vreunuia dintre temeiurile de rezoluțiune prevăzute la art.1282 din Codul civil. Totodată, a menționat că, în raport cu prevederile art.1282 alin.(1) lit.c) și alin.(2) din Codul civil, este aplicabilă clauza pct.5.3 lit. h) din contractul de locațiune nr.1 din 01 iulie 2019, însă reclamantul nu a invocat întrunirea condițiilor prevăzute de această clauză. Pretențiile reclamantului nu corespund obiectului determinate la art.1263 alin.(1) Cod civil.

25. Prin urmare, a susținut că, în condițiile în care contractul de locațiune nr.1 din 01 iulie 2019 se consideră prelungit pe o perioadă nedeterminată, în temeiul art.1280 alin.(1) din Codul civil, iar reclamantul nu a formulat pretenții în baza art.1263 alin.(1) sau art.1281 alin.(1) din Codul civil, continuând totodată facturarea și achitarea chiriei în cuantumul stabilit la pct.2.1. din contractul menționat, se impune respingerea ca neîntemeiate a pretențiilor privind rezoluțiunea contractului de locațiune, revendicarea bunului imobil, evacuarea pârâtului din acesta și încasarea cheltuielilor de judecată.

În cadrul ședinței de judecată pentru dezbateri judiciare:

26. Reprezentantul reclamantului, Asociația de Proprietari din Condominiu A0300-0117, avocatul Sofroni Ana, în ședința de judecată, a susținut cererea de chemare în judecată, în temeiul motivelor de fapt și de drept invocate, solicitând admiterea acesteia, rezoluțiunea contractului de locațiune nr.1 din 01 iulie 2019, revendicarea bunului imobil situat în*****, în posesia legală a reclamantului, evacuarea pârâtului SA„Cricova-Vin” din imobilul menționat, precum și încasarea cheltuielilor de judecată suportate în prezenta cauză.

27. Reprezentantul pârâtului SA„Cricova-Vin”, avocatul Cotruță Pavel, în ședința de judecată, a susținut motivele de fapt și de drept invocate în referința depusă, solicitând respingerea acțiunii ca neîntemeiată. Suplimentar, a menționat că reclamantul urmărește rezoluțiunea contractului de locațiune în scopul de a transmite spațiul respectiv unei alte persoane.

Aprecierea instanței:

28. Audiind explicațiile participanților prezenți la proces, examinând probele administrate pentru dovedirea celor invocate și raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează

spețа, instanța de judecată concluzionează de a admite parțial acțiunea, reieșind din următoarele considerente.

29. În temeiul art.240 alin.(1) Codul de procedură civilă, *la deliberarea hotărîrii, 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.*

30. În contextul pretențiilor deduse judecării, instanța de judecată reține că în conformitate cu prevederile art.5 Codul 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*.

31. Instanța statuează că, prin prisma iminenței respectării dreptului la un proces echitabil, garantat de art.6 din Convenția Europeană pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăților fundamentale, pornind de la necesitatea asigurării dreptului părților la o hotărâre motivată, instanța de judecată își va motiva concluziile în prezenta speță, prin prisma analizei argumentelor prezentate de către părți, raportate la materialele cauzei civile și la cadrul legal incident.

32. Conform art.9 alin.(1) și (2) lit.a) Codul civil prevede *că 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.*

33. În conformitate cu dispozițiile art.992 alin.(1), 993 alin.(2) Codul civil, *contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. Părţile contractante pot încheia în mod liber, în limitele dispoziţiilor legale imperative, contracte şi pot stabili conţinutul lor.*

34. În continuare, instanţa consideră necesar de a reitera prevederile art.1251 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.*

35. Conform art.1279 Codul civil, *locaţiunea încetează: a) la expirarea termenului locaţiunii; b) în cazul pieirii bunului închiriat; c) în alte cazuri prevăzute de lege sau de contract.*

36. Conform art.1280 alin.(1) Codul civil, *dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea termenului locaţiunii, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat.*

37. Din materialele cauzei rezultă că, prin decizia din 15 iulie 2024 privind înregistrarea reorganizării persoanei juridice prin transformare, a fost înregistrată persoana juridică nou-creată cu denumirea „Asociația de Proprietari din Condominiu A0300-0117”, ca rezultat al reorganizării APLP „Nr.47/14 Centru” (f.d.9-12).

38. Potrivit informației din Registrul bunurilor imobile, terenul cu destinația pentru construcții, cu nr.cadastral 0300304.068, având suprafața de 0,1063 ha, situat în mun. Bălți, str.Independenței nr.12, este înregistrat cu drept de proprietate după Administrația Publică Locală. Totodată, construcția cu destinația „bloc locativ”, cu nr. cadastral ***** și suprafața de 2.245,0 m², amplasată la aceeași adresă, este înregistrată cu indicarea condominiului în calitate de proprietar. La compartimentul „Notări”, pct. 3.2.8, este indicat tipul grevării – „Asociația de proprietari din condominiu”, iar drept temei al înscrierii figurează decizia privind înregistrarea persoanei juridice ca rezultat al reorganizării prin transformare nr. 1003602017022 din 15 iulie 2024 (f.d.10-11).

39. Materialele cauzei mai atestă că, anterior reorganizării, la data de 01 iulie 2019, între APLP nr.47/14 Centru, în calitate de locator, și SA„Cricova-Vin”, în calitate de locatar, a fost încheiat contractul de locațiune nr.1, având ca obiect transmiterea în posesie și folosință temporară, contra unei plăți, a încăperii de la subsol, cu suprafața totală de 110,1 m², situată în***** (f.d.13–14, 15–16).

40. Potrivit pct.1.2 din contractul de locațiune, părțile au convenit ca încăperea transmisă în locațiune să fie utilizată de către locatar în scopuri comerciale, și anume ca încăpere de depozitare și de serviciu. Totodată, conform pct.1.3 din contract, durata locațiunii a fost stabilită pentru perioada 01 iunie 2019 – 31 mai 2022.

41. Se reține că, la expirarea termenului prevăzut în contractul de locațiune, la data de 31 mai 2022, niciuna dintre părți nu a solicitat încetarea raporturilor contractuale, iar locatarul a continuat să folosească încăperea transmisă în locațiune până în prezent, achitând lunar plata convenită pentru folosința acesteia. În aceste circumstanțe, conduita părților denotă continuarea raporturilor locative în mod tăcit pe un termen nedeterminat.

42. Prin notificarea din 29 aprilie 2025, Asociația de Proprietari din Condominiu A0300-0117 a notificat SA„Cricova-Vin” despre intenția de a nu prelungi contractul de locațiune nr.1 din 01 iulie 2019 în aceleași condiții care ulterior și-a produs efectele juridice în mod tacit prin acceptarea de către părți până la 31 mai 2025 (f.d.54).

43. Prin notificarea din 19 ianuarie 2026, Asociația de Proprietari din Condominiu A0300-0117 a notificat SA„Cricova-Vin” despre rezoluțiunea contractului de locațiune nr.1 din 01 iulie 2019, prin expedierea preavizului în condițiile art.1280 și art.1281 din Codul civil. Totodată, în cuprinsul notificării s-a menționat că, în cazul în care proprietarul va intenționa să transmită în locațiune, pentru un nou termen, suprafața ce îi aparține, locatarul va fi informat suplimentar (f.d.17).

44. Întrucât notificarea privind încetarea raporturilor contractuale a fost recepționată de pârât la data de 21 ianuarie 2026 (f.d.18), însă SA„Cricova-Vin” nu a dat curs solicitării reclamantului și a continuat să folosească bunul imobil în litigiu, la data de 18 mai 2026, Asociația de Proprietari din Condominiu A0300-0117 s-a adresat instanței de judecată cu prezenta cerere de chemare în judecată, solicitând rezoluțiunea contractului de locațiune nr.1 din 01 iulie 2019, revendicarea bunului imobil, evacuarea pârâtului din încăperea situată în*****, precum și compensarea cheltuielilor de judecată suportate în legătură cu examinarea cauzei.

45. Cu referire la pretenția reclamantului cu privire la rezoluțiunea contractului de locațiune nr.01 din 01 iulie 2019 instanța reține că, potrivit art.1084 alin.(1) Codul civil, *un contract nu poate fi rezolvit decît în temeiurile prevăzute de lege sau prin acordul părţilor.* Alin.(2) *Una sau ambele părţi îşi pot rezerva în mod expres prin contract dreptul la rezoluţiune pentru neexecutarea obligaţiilor, pentru alte motive sau fără motiv.* Alin.(3) *Contractul prin care părţile provoacă rezoluţiunea (contract de rezoluţiune) trebuie să fie încheiat în forma cerută de lege pentru contractul supus rezoluţiunii.* Alin.(4) *Rezoluţiunea se aplică tuturor tipurilor de contracte, indiferent de modul de executare ori durata în timp.*

46. În speță, instanța reține că, urmare a expirării termenului inițial al contractului de locațiune la data de 31 mai 2022, raporturile contractuale dintre părți au continuat în mod tacit, prin menținerea locatarului în posesia și folosința bunului imobil și acceptarea de către locator a plății chiriei, circumstanțe care, în conformitate cu art.1280 alin.(1) Cod civil, determină prelungirea locațiunii pe o durată nedeterminată.

47. Potrivit art.1281 alin.(1) Codul civil, *în cazul locaţiunii fără termen, oricare dintre părţi are dreptul la rezoluţiunea locaţiunii cu un preaviz de 3 luni pentru imobile şi de o lună pentru bunurile mobile.*

48. Instanța constată că, prin notificarea din 19 ianuarie 2026, recepționată de pârât la data de 21 ianuarie 2026, reclamantul și-a exprimat în mod expres și neechivoc voința de a înceta raporturile contractuale de locațiune referitoare la bunul imobil litigios. Prin urmare, notificarea respectivă urmează a fi apreciată prin prisma efectelor juridice ale exercitării dreptului de denunțare unilaterală a locațiunii încheiate pe durată nedeterminată.

49. În cazul locațiunii fără termen, încetarea raporturilor contractuale nu este condiționată de existența unui motiv de rezoluțiune pentru neexecutarea obligațiilor contractuale, ci de manifestarea voinței uneia dintre părți și de respectarea termenului legal de preaviz. În consecință, împrejurarea invocată de pârât, potrivit căreia acesta și-a executat integral obligațiile de plată a chiriei, nu constituie, prin ea însăși, un impediment pentru încetarea raporturilor de locațiune în condițiile prevăzute de lege.

50. Raportând aceste dispoziții legale la circumstanțele cauzei, instanța constată că notificarea de rezoluțiune a contractului a fost recepționată de pârât la 21 ianuarie 2026. Prin urmare, data încetării locațiunii urmează a fi determinată în funcție de termenul legal de preaviz aplicabil și de regulile de calcul al acestuia. În măsura în care termenul de preaviz de 3 luni prevăzut la art.1281 alin.(1) Codul civil a expirat în aprilie 2026, raporturile contractuale dintre părți au încetat anterior sesizării instanței de judecată, efectele notificării nefiind condiționate de pronunțarea unei hotărâri judecătorești de rezoluțiune.

51. În aceste condiții, instanța apreciază că pretenția reclamantului privind rezoluțiunea contractului de locațiune nr.1 din 01 iulie 2019 nu poate fi admisă, întrucât la momentul sesizării instanței de judecată, contractul nr.01 din 01 iulie 2019 era deja reziliat prin voința unilaterală a locatorului, ca efect al notificării unilaterale.

52. Având în vedere că obiectul rezoluțiunii judiciare îl poate constitui doar un contract valabil aflat în ființă, iar instanța nu poate dispune desființarea unui raport juridic deja lipsit de existență, pretenția reclamantului privind rezoluțiunea contractului de locațiune este rămasă fără obiect și urmează a fi respinsă.

53. Totodată, conform art.921 alin. (1) și (2) din Codul civil*, dreptul la rezoluțiune se exercită de către partea îndreptățită prin declarație scrisă notificată celeilalte părți contractante. Partea îndreptățită, dacă invocă un interes justificat, poate, în locul rezoluțiunii conform alin. (1), să ceară instanței de judecată să declare rezoluțiunea prin hotărâre judecătorească. În condițiile Codului de procedură civilă, partea îndreptățită poate modifica acțiunea în declarare a rezoluțiunii într-o acțiune în executare silită a obligației contractuale și invers.*

54. Deci, din norma de drept expusă supra, rezultă că partea îndreptățită, la caz, locatorul Asociația de Proprietari din Condominiu A0300 0117, la rezoluțiunea contractului a utilizat modalitatea de rezoluțiune prevăzută la art.921 alin.(1) din Codul civil și nu este necesară aplicarea suplimentară a prevederilor art.921 alin.(2) din Codul civil. Or, în speță, rezoluțiunea este extrajudiciară și unilaterală, nefiind necesară rezoluțiunea acesteia de instanța de judecată, deoarece pentru a rezolvi un contract nu se cere în mod obligatoriu înaintarea acțiunii în judecată.

55. Ca urmare, având în vedere că notificarea de rezoluțiune din 19 ianuarie 2026 a contractului de locațiune nr.1 din 01 iulie 2019 produce efecte din data când a fost pusă la dispoziția SA„Cricova-Vin” este cert că contractul locațiune a fost reziliat și nu este necesară

rezoluțiunea de către instanța de judecată. Prin urmare, pretenția reclamantului cu privire la rezoluțiunea contractului de locațiune urmează a fi respinsă.

56. Cu referire la pretenția privind revendicarea bunului imobil, instanța reține că, în conformitate u prevederile art.1284 alin.(1) Codul civil, *după încetarea raporturilor contractuale, locatarul este obligat să restituie bunul închiriat în starea în care i-a fost dat sau în starea prevăzută de contract.* Această obligație reprezintă consecința firească a încetării dreptului contractual de folosință și urmărește restabilirea situației juridice anterioare transmiterii bunului în locațiune.

57. Prin urmare, odată ce raportul locativ încetează în mod valabil, locatarul nu mai poate invoca drepturile conferite de contract pentru a justifica păstrarea bunului, fiind ținut să îl restituie locatorului îndreptățit.

58. În prezenta cauză, obiectul raportului locativ l-a constituit încăperea de subsol cu suprafața de 110,1 m², situată în municipiul Bălți, str.Independenței nr. 12, transmisă în posesie și folosință temporară SA „Cricova-Vin" în baza contractului din 01 iulie 2019.

59. Din materialele cauzei rezultă că pârâtul continuă să dețină și să folosească încăperea litigioasă. Totodată, din analiza notificării din 19 ianuarie 2026 și a datei recepționării acesteia rezultă că, sub condiția respectării termenului legal de preaviz și a inexistenței unui alt raport contractual valabil, locațiunea a încetat anterior sesizării instanței de judecată.

60. În acest context, instanța reține că încetarea raporturilor contractuale de locațiune atrage obligația locatarului de a restitui bunul primit în folosință, în condițiile prevăzute de art.1284 Cod civil. Menținerea bunului în posesia locatarului după încetarea locațiunii, în lipsa unui alt act juridic valabil, nu poate justifica continuarea exercitării dreptului de posesie împotriva voinței persoanei îndreptățite să obțină restituirea acestuia.

61. Cu referire la susținerile pârâtului privind achitarea integrală a chiriei și emiterea facturilor fiscale de către reclamant pe parcursul anului 2026, instanța apreciază că acestea nu sunt suficiente, prin ele însele, pentru a demonstra existența unui nou raport contractual după expirarea termenului de preaviz. Emiterea facturilor și încasarea sumelor aferente folosinței bunului trebuie apreciate în raport cu întregul comportament al părților și cu manifestarea lor de voință, fără a putea fi considerate automat drept o renunțare a locatorului la notificarea de încetare anterior comunicată.

62. De asemenea, instanța reține că negocierile purtate de părți în vederea încheierii unui nou contract de locațiune, precum și existența unui proiect contractual care prevedea modificarea cuantumului chiriei, nu echivalează, în absența unui acord valabil încheiat, cu prelungirea raporturilor contractuale în alte condiții. În consecință, aceste împrejurări nu sunt suficiente pentru a justifica menținerea pârâtului în posesia și folosința bunului după încetarea locațiunii.

63. Prin urmare, în măsura în care încetarea raporturilor contractuale este confirmată prin probele administrate, iar pârâtul nu demonstrează existența unui alt titlu juridic care să îi permită deținerea bunului, pretenția reclamantului privind revendicarea încăperii de subsol cu suprafața de 110,1 m², situată în*****, urmează a fi admisă, cu obligarea pârâtului de a elibera bunul imobil situat în *****, număr cadastral *****, prin evacuarea tuturor bunurilor ce-i aparțin.

64. În conformitate cu art.121 Codul de procedură civilă, *instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.*

65. În conformitate cu art.130 alin.(1) 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 ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.*

66. Având în susținere dispozițiile legale nominalizate mai sus, analizând toate probele în ansamblu, din punct de vedere al veridicității și pertinenței acestora, instanța ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată înaintată de Asociația de Proprietari din Condominiu A0300 0117 către SA,,Cricova-Vin" cu privire la rezoluțiunea contractului, revendicarea bunului, evacuarea din bunul imobil urmează a fi admisă parțial.

67. În raport cu pretenția reclamantului privind încasarea cheltuielilor de judecată, judecătorul denotă că, potrivit art.82 Codul de procedură civilă*, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru şi cheltuielile de judecare a cauzei.*

68. Conform art.94 alin.(1) Codul de procedură civilă*, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pîrîtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.*

69. Instanța relevă faptul că reclamantul la depunerea acțiunii în instanță a achitat taxa de stat în mărime de 750 lei precum și taxa de timbru în mărime de 200 lei, fapt confirmat prin ordinile de plată anexate la materialele dosarului (f.d.3,4, 23), sume care se pretind a fi încasate din contul pârâtului cu titlu de cheltuieli de judecată.

70. În acest sens, ținând cont de cuantumul pretențiilor admise, instanța va dispune încasarea cheltuielilor de judecată pentru taxa de stat din contul pârâtului, în beneficiul reclamantului, proporțional pretențiilor admise din acțiune, în mărime de 250 lei, precum și taxa de timbru în sumă de 200 lei, iar în total 450 lei, în conformitate cu art.94 alin.(1) Codul de procedură civilă.

71. În conformitate cu art.238-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de Asociația de Proprietari din Condominiu A0300-0117 către SA,,Cricova-Vin" cu privire la rezoluțiunea contractului, revendicarea bunului, evacuarea din bunul imobil și compensarea cheltuielilor de judecată.

Se obligă SA,,Cricova-Vin" să elibereze bunul imobil situat în *****, număr cadastral *****, prin evacuarea tuturor bunurile ce-i aparțin.

Se încasează de la SA,,Cricova-Vin" în beneficiul Asociației de Proprietari din Condominiu A0300-0117 suma de 450 (patru sute cincizeci) lei, drept compensare a cheltuielilor de judecată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Bălţi, sediul Central.

Președintele ședinței,
Judecător **Eduard Balan**