Dosarul nr. 2-479/2025 /2-25043782-38-2-02042025-1/

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

20 februarie 2026 **or. Rezina**

Judecătoria Orhei, sediul Rezina
Instanța de judecată în componența:
Preşedintele şedinţei, judecător Dorina Cebanița
Grefier Marta Negara

examinând în sediul instanței, în ședință publică, în limba de stat, pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de reclamantul Inspectoratul de Poliție Rezina împotriva pârâtului S.R.L. „Pur Protect", intervenient principal Inspectoratul General al Poliției, cu privire la evacuarea forțată, încasarea sumei pentru locațiunea imobilului, pentru serviciile comunale și încasarea penalității de întârziere,

A C O N S T A T A T:

Argumentele participanților la proces:

1. La 01.04.2025, reclamantul Inspectoratul de Poliție Rezina, a înaintat acțiune împotriva pârâtului S.R.L. „Pur Protect", intervenient principal Inspectoratul General al Poliției, cu privire la evacuarea forțată, încasarea sumei pentru locațiunea imobilului, pentru serviciile comunale și încasarea penalității de întârziere

1.1. În motivarea cererii de chemare în judecată s-a invocat că, la data de 01.05.2018, prin contractul de locațiune nr. 1L încheiat între şeful Inspectoratului de poliție Rezina, Igor Botea, în calitate de locator și administratorul S.R.L. „Pur Protect", Victor Andronic, în calitate de locatar, i-a transmis ultimului în locațiune bunul imobil amplasat în *****, cu suprafața de 74,2 m^2, pentru păstrarea și vânzarea produselor de uz fitosanitar și altor mijloace.

Potrivit punctului 2.2. al contractului vizat, termenul locațiunii l-a constituit perioada 1 mai 2018 - 1 mai 2019, cuantumul chiriei fiind stabilit în mărime de 16.138,50 lei, conform calculului care este parte integrantă a contractului de locațiune. Cuantumul chiriei nu include taxa pe valoare adăugată.

Pornind de la considerentul că o dată cu expirarea contractului la 1 mai 2019, niciuna dintre părți nu a intervenit cu modificări, conform art. 1280 alin. (1) Cod civil, dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea termenului locațiunii, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat, ceea ce a devenit valabil în acest caz, iar plata pentru chirie a continuat să fie facturată în

conformitate cu Legea bugetului de stat pentru anul de referință, cu încheierea unor acorduri adiționale la contract.

În temeiul pct. 4.4.6. al Contractului, pârâtul s-a obligat ca la expirarea termenului constituirii locațiunii să restituie Locatorului bunurile închiriate în termen de 3 zile de la data încetării efectelor contractului de locațiune într-o stare bună, ținându-se cont de uzura normativă, care s-a produs pe parcursul închirierii, ceea ce locatorul reprezentat de administratorul Victor Andronic refuză categoric.

În corespundere cu art. 1281 Cod civil, la 8 mai 2024, în adresa S.R.L. „Pur Protect", a fost trimis Preaviz prin care a fost solicitată încetarea contractului de locațiune nr. 1L din 1 mai 2018, începând cu 10 mai 2024. Pe avizul de recepție a trimiterii poștale este indicată data de 7 iunie 2024 și semnătură.

La 29 ianuarie 2025, în adresa S.R.L. „Pur Protect" a mai fost transmisă o somație prin care a fost solicitată achitarea datoriilor pentru chirie și serviciile comunale și transmiterea cheilor de la căile de acces a imobilului. Avizul de recepție a trimiterii poștale a fost recepționat de către Inspectoratul de poliție Rezina, cu confirmarea recepției de către destinatar.

La 21 februarie 2024, orele 10:30, de pe numărul de telefon *****, de către ofițerul superior al Serviciului asistență juridică al Inspectoratului de poliție Rezina, fiind contactat telefonic pe numărul *****, administratorul S.R.L. „Pur Protect", Andronic Victor a declarat că ar dori prelungirea contractului, iar în caz contrar, să-i fie restituite bunurile și îmbunătățirile aduse imobilului.

Referitor la condițiile administratorului S.R.L. „Pur Protect" privind restituirea bunurilor utilizate pentru îmbunătățirea imobilului, se subliniază că pct. 4.6. al contractului stipulează că locatarul are dreptul să efectueze reutilarea, reconstrucția și reparația capitală a bunurilor închiriate numai cu acordul scris al locatorului. El poate cere restituirea cheltuielilor efectuate cu scopul îmbunătățirii bunurilor închiriate în cazul în care prin acord locatorul s-a obligat să le compenseze.

Totodată, punctul 5.3.5. stipulează că efectuarea reconstrucțiilor și reutilării bunurilor fără acordul scris al locatorului este temei de reziliere a contractului, la cererea părților.

În concluzie, locatarul nu a intervenit cu un acord de a aduce îmbunătățiri imobilului închiriat, și mai mult, în prezent, vizual, starea imobilului prezintă pericol pentru oameni, deoarece pereții de la primul nivel sunt cu fisuri largi, iar al doilea nivel este inundat de apele pluviale și mucegai.

Reieşind din cele expuse, se deduce că locatarul nu-și execută obligația asumată, încalcă un principiu de bază a relațiilor civile și anume bună-voința, fapt prin care a încălcă grav contractul încheiat, acesta mai și refuză să elibereze imobilul, plus nici datoriile nu le achită, astfel pentru anul 2023 a acumulat datoria în sumă de 13.728,29 lei.

Suplimentar, datorită faptului că prin Preavizul din luna mai 2024 contractul se consideră reziliat, fiindu-i acordat locatarului termenul de 3 luni pentru a elibera imobilul, corespunzător, în anul 2025 nu poate fi semnat calculul chiriei pentru încăperea transmisă în locațiune S.R.L. „Pur Protect pentru a stabili cuantumul chiriei, în conformitate cu prevederile Legii bugetului de stat pentru anul 2025, ceea ce duce la imposibilitatea emiterii facturilor fiscale pentru perceperea taxei de chirie, astfel creând Inspectoratului de poliție Rezina prejudicii considerabile.

Totodată, Inspectoratului de poliție Rezina i se îngrădește dreptul la posesie a imobilului și gestiune economică eficientă, imobilul necesitând repararea pereților și acoperișului și reparații cosmetice.

În asemenea circumstanțe, pârâtul se face obligat să achite Inspectoratului de poliție Rezina și a plății de chirie pentru perioada folosirii bunului imobil închiriat după expirarea locațiunii, până la momentul transmiterii depline și evacuării bunului închiriat.

În drept, au fost invocate prevederile art. art. 1, 2, 4, 10, 19, 174 alin. (1), 175 alin. (1), 901, 992, 1279, 1980, 1281 și 1284 Cod civil și art. art. 4, 7, 19, 166 Cod de procedură civilă.

Solicită reclamantul Inspectoratul de Poliție Rezina, evacuarea pârâtului din imobilul identificat prin numărul cadastral *****, amplasat în ***** și restituirea bunului în gestiunea economică a Inspectoratului de poliție Rezina; încasarea din contul S.R.L. „Pur Protect” în beneficiul Inspectoratului de poliție Rezina a datoriei în sumă de 13.659,48 lei pentru locațiunea construcției nr. cadastral *****, amplasată în satul Țareuca, raionul Rezina, pentru anul 2023 și servicii comunale în sumă de 68,81 lei, precum și 3.622,88 lei pentru locațiunea construcției în perioada 1 ianuarie - 31 martie 2025, ceea ce constituie datorie în sumă totală de 17.351,17 lei; examinarea cererii în lipsa reclamantului Inspectoratul de poliție Rezina.

2. Prin încheierea protocolară din 29.09.2025, în conformitate cu prevederile art. 173 CPC, instanța a restituit acțiunea reconvențională înaintată de reprezentantul pârâtului, avocatul Victor Zagaiciuc, întrucât nu sunt întrunite condițiile de admisibilitate ale acțiunii reconvenționale. Totodată, s-a explicat SRL „Pur Protect”, prin intermediul avocatului Victor Zagaiciuc, că are posibilitatea de a depune cererea respectivă în condițiile generale prevăzute de lege.

3. În cadrul ședinței de judecată din 06.11.2025, reprezentantul pârâtului S.R.L. „Pur Protect”, avocatul Victor Zagaiciuc, a înaintat cerere de atragere în proces în calitate de intervenient principal a Inspectoratului General al Poliție al MAI.

4.Prin încheierea protocolară din 06.11.2025, s-a admis cererea avocatului Victor Zagaiciuc și s-a atras în calitate de intervenient principal Inspectoratul General de Poliție al MAI.

5. La 13.01.2026 prin intermediul SEDP al instanței, intervenientul principal Inspectoratul General al Poliției al MAI, a depus referință la cererea de chemare în judecată depusă de reclamantul Inspectoratul de poliție Rezina prin care a solicitat admiterea acțiunii ca fiind întemeiată și examinarea cauzei în lipsa reprezentantului Inspectoratul General al Poliției.

Inspectoratul General al Poliției consideră cererea de chemare în judecată ca fiind una întemeiată și justificată sub toate aspectele, întrucât pârâtul S.R.L. „Pur Protect" ilegal și contrar voinței reclamantului Inspectoratului de poliție Rezina, gestionează (posedă și foloseşte) bunul imobil acordat cu bună credință.

În speță, se menționează că pârâtul S.R.L. „Pur Protect" a beneficiat de locațiunea (posesia și folosința) imobilului menționat supra, legal pe perioada 1 mai 2018 - 1 mai 2019.

Prin urmare, în conformitate cu art. 1280 din Codul civil, dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea termenului locațiunii, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat, termen care a fost prelungit în temeiul art.1280 din Codul civil, până la 8 mai 2024, moment în care reclamantul a înaintat pârâtului un preaviz privind rezoluțiunea contractului.

Potrivit art.1281 din Codul civil, în cazul locațiunii fără termen, oricare dintre părți are dreptul la rezoluțiunea locațiunii cu un preaviz de 3 luni pentru imobile și de o lună pentru bunurile mobile, procedură respectată de către reclamant în prezenta speță.

Odată cu înaintarea preavizului și a somației de reclamant către pârât privind încetarea locațiunii și restituirea bunului, se prezumă că acordul de voință al reclamantului în sensul contractului de locațiune a imobilului în cauză, a încetat.

Astfel, contrar preavizului și somației reclamantului Inspectoratului de poliție Rezina adresate pârâtului S.R.L. „Pur Protect", în vederea transmiterii cheilor de acces, eliberării și predării imobilului în gestiunea proprietarului, pârâtul a continuat posesia și folosirea imobilului ilegal, contrar voinței proprietarului, încălcând grav și abuziv dreptul de proprietate.

În context, se menționează că proprietatea reprezintă un drept fundamental inviolabil și perpetuu al persoanei.

Potrivit art.501 alin.(2) din Codul civil, dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate pentru o dreaptă și prealabila despăgubire. Exproprierea se efectuează în condițiile legii.

Potrivit celor relatate, Inspectoratul General al Poliției evidențiază că pârâtul S.R.L. „Pur Protect", nu se încadrează nici în una dintre condițiile stipulate de lege, care ar permite privarea reclamantului Inspectoratul de poliție Rezina, de dreptul de proprietate.

Reieşind din cele menționate, se constată cu certitudine că pârâtul S.R.L. „Pur Protect” manifestă un comportament de rea-credință și încalcă grav drepturile fundamentale ale reclamantului Inspectoratului de poliție Rezina. Prin urmare, Inspectoratul General al Poliției, susține cererea de chemare în judecată ca fiind una întemeiată și legală.

6.La 16.01.2026 prin intermediul SEDP al instanței, reclamantul Inspectoratul de Poliție Rezina, a înaintat cerere de precizare a pretențiilor, solicitând încasarea din contul S.R.L. „Pur Protect” în beneficiul Inspectoratului de poliție Rezina a datoriei principale în sumă de 25.457,58 lei, reprezentând echivalentul bănesc al folosirii nelegitime a imobilului și serviciile comunale aferente; penalității de întârziere în sumă de 969,00 lei, calculată în temeiul pct. 3.4 din contractul de locațiune nr. 1L din 01.05.2018; încasarea sumei totale în cuantum de 26.426,58 lei.

A invocat în cererea de precizare a pretențiilor că, ulterior intentării acțiunii, datoria aferentă anului 2023 a fost stinsă, fapt confirmat de actele contabile ale reclamantului, ceea ce impune precizarea pretențiilor băneşti, în corespundere cu situația reală existentă la momentul examinării cauzei.

Totodată, prin transmiterea somației și a preavizului, contractul de locațiune a fost reziliat unilateral, iar raporturile contractuale au încetat. În aceste condiții, locatorul este lipsit de posibilitatea legală de a emite facturi fiscale pentru chirie. Cu toate acestea, pârâtul continuă să dețină și să utilizeze imobilul în lipsa unui temei juridic, fapt ce generează o obligație de plată pentru folosirea nelegitimă a bunului, în condițiile art. 1284 Cod civil.

La momentul actual, pârâtul datorează reclamantului pentru utilizarea imobilului în perioada ianuarie-decembrie 2025 - 23.324,77 lei; pentru utilizarea imobilului în perioada 1 - 15 ianuarie 2026 – 2.076,67 lei; pentru servicii comunale - 56,14 lei (calculat cu TVA inclus), ceea ce constituie o datorie principală totală în sumă de 25.457,58 lei.

Se menționează că cuantumul chiriei a fost estimat în conformitate cu prevederile Legii bugetului pentru anul de referință și reflectate în calculele anexate.

Suplimentar, potrivit pct. 3.4 din Contractul de locațiune nr. 1L din 1 mai 2018, în cazul neachitării plăților în termenele stabilite, se aplică penalități în mărime de 0,01% din suma plății neachitate pentru fiecare zi de întârziere.

În temeiul clauzei contractuale menționate, precum și al dispozițiilor art. 901 și art.1284 Cod civil, reclamantul a calculat penalitatea de întârziere pentru perioada 1 ianuarie 2025 - 15 ianuarie 2026, perioadă ce constituie 380 de zile calendaristice, rezultând ca penalitate în cuantum de 969,00 lei, unde 0,01% penalitate din sumă reprezintă 2,55 lei/zi.

Astfel, totalul sumei datorate de către S.R.L. „Pur Protect” Inspectoratului de poliție Rezina la ziua de 15 ianuarie 2026 constituie 26.426,58 lei.

7. La 16.01.2026 prin intermediul SEDP al instanței, reclamantul Inspectoratul de Poliție Rezina, a înaintat cerere privind urgentarea examinării cauzei civile, care prin încheierea judecătorului Judecătoriei Orhei, sediul Rezina, Veronica Cuculescu din 19.01.2026, s-a respins ca neîntemeiată.

Poziția participanților la proces:

8. Reprezentantul reclamantului Inspectoratul de Poliție Rezina, în ședința de judecată nu a fost prezent, prin cererea de chemare în judecată, cât și prin cererea de precizare a pretențiilor a solicitat examinarea cauzei în lipsă.

8.1. Reprezentantul intervenientului principal Inspectoratul General al Poliției al MAI, în ședința de judecată nu a fost prezent, prin referința depusă a solicitat examinarea cauzei în lipsă.

Ca urmare, instanța de judecată, conducându-se de prevederile art. 206 alin. (1) Cod de procedură civilă, care presupune că, părțile au dreptul să solicite instanței judecătorești examinarea cauzei în lipsa lor şi remiterea copiei de pe hotărâre. Dacă partea solicită să-şi dovedească pretențiile sau obiecțiile prin ascultarea celeilalte părţi, instanța cere să se prezinte personal în fața judecății, a dispus examinarea cauzei în lipsa acestora.

8.2. Avocatul pârâtului S.R.L. „Pur Protect”, Victor Zagaiciuc, în cadrul ședinței de judecată și a dezbaterilor judiciare, nu a fost de acord cu cererea de chemare în judecată înaintată de reclamantul Inspectoratul de Poliție Rezina și a solicitat respingerea integrală a acțiunii, ca neîntemeiată.

A declarat că, pârâtul nu recunoaște cererea de chemare în judecată de bază și nici precizarea pretențiilor, întrucât motivul invocat de partea reclamantă constă în faptul că imobilul s-ar afla într-o stare deplorabilă și ar necesita reparații. Totodată, la materialele dosarului, reclamantul nu a prezentat nicio probă care să demonstreze că imobilul se află într-o stare deplorabilă sau degradată, astfel cum susține acesta. Mai mult decât atât, reparațiile curente sunt efectuate de către reprezentanții SRL „Pur Protect”, fapt ce dovedește că și la momentul actual aceștia utilizează spațiul locativ respectiv. În cazul în care imobilul s-ar afla într-o stare deplorabilă, nu ar fi posibilă păstrarea materialelor ușor perisabile cu care SRL „Pur Protect” comercializează pe piața din Republica Moldova. De asemenea, după cum s-a menționat, la materialele dosarului a fost anexat un demers prin care SRL „Pur Protect” solicită eliberarea facturilor pentru perioada 01.11.2024–31.12.2024, precum și pentru întreg anul 2025. Totodată, se constată că în cererea de chemare în judecată inițială reclamantul invoca existența unor datorii aferente anului 2023, însă, prin cererea de precizare a pretențiilor, acesta recunoaște că datoria pentru anul 2023 a fost stinsă de către SRL „Pur Protect”. Motivul invocat

de către reclamant în cererea de chemare în judecată inițială, ca temei pentru rezilierea contractului de locațiune, îl constituie pretinsa neachitare a chiriei și a celorlalte servicii comunale. Prin urmare, dovada faptului că SRL „Pur Protect” este de acord să efectueze plata și nu se eschivează de la executarea acestei obligații o constituie demersul expediat de administratorul SRL „Pur Protect” la data de 07.11.2025, anexat la materialele cauzei. SRL „Pur Protect” nu a avut intenția de a se eschiva de la plata chiriei și a serviciilor aferente locațiunii. În cazul în care ar fi admisă pretenția reclamantului privind încasarea prejudiciului material rezultat din contractul de locațiune și din serviciile aferente, aplicarea suplimentară a dobânzii de întârziere și a penalității în cuantum de 0,1% pentru neachitarea la termen ar fi nelegală în raport cu SRL „Pur Protect”, întrucât penalitatea constituie, o sancțiune aplicabilă în situația în care una dintre părți nu își execută obligațiile contractuale. Deci, din demersul înaintat de către SRL „Pur Protect” rezultă că aceasta este disponibilă să achite sumele datorate, respectiv, ar decădea cheltuielile suplimentare invocate sub forma penalității în cererea de chemare în judecată. Cu atât mai mult, fiind contactat de reprezentantul SRL „Pur Protect”, care i-a comunicat că se află într-o deplasare de serviciu în momentul primirii cererii de concretizare a pretențiilor, acesta i-a adus la cunoștință, prin demersul expediat, faptul că în contabilitatea întreprinderii pe care o administrează s-ar mai regăsi anumite acte doveditoare care ar confirma că solicitările privind încasarea datoriei și a penalităților sunt exagerate, întrucât, din câte își amintește, au fost efectuate anumite transferuri bănești în adresa reclamantului. La acest moment, nu se poate expune asupra acestor aspecte, întrucât actele respective nu i-au fost prezentate, reprezentantul aflându-se în imposibilitate de a le transmite. Nu poate confirma, din fotografiile anexate la materialele cauzei, dacă sunt reale, întrucât el nu a fost la fața locului și cu reprezentantul pârâtului nu a discutat despre aceste fotografii, precum nu poate să afirme, dacă aceste imagini reflectă situația reală a imobilului respectiv.

Aprecierea instanței de judecată:

9.Audiind participanții la proces, examinând probele administrate în totalitatea lor pentru dovedirea celor invocate şi raportându-le, per ansamblu, la prevederile legale ce guvernează spața, instanța de judecată reține acțiunea civilă înaintată de reclamantul Inspectoratul de Poliție Rezina fiind întemeiată şi pasibilă de a fi admisă parțial, reieșind din următoarele considerente:

În conformitate cu prevederile art. 5 alin. (1) Cod de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime.

Articolul 6 Cod de procedură civilă statuează, că instanța judecătorească exercită apărarea drepturilor, libertăților şi intereselor legitime prin somare la executarea unor obligații, prin declararea existenței sau inexistenței unui raport juridic, prin constatarea unui fapt care are valoare juridică, prin alte modalități, prevăzute de lege.

Conform dispozițiilor art. 118 alin. (1), (3) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților şi ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Potrivit dispozițiilor art. 122 Cod de procedură civilă, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor. Se consideră inadmisibile probele obținute cu încălcarea prevederilor legii, cum ar fi inducerea în eroare a participantului la proces, încheierea actului de către o persoană neîmputernicită, încheierea defectuoasă a actului procedural, alte acțiuni ilegale. Se consideră inadmisibile probele ce nu au fost prezentate de participanții la proces până la data stabilită de judecător, cu excepția cazurilor prevăzute la art. 1191 şi art. 372 alin.(1).

În conformitate cu 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 şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei. Ca rezultat al aprecierii probelor, instanţa judecătorească este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe şi respingerea altor probe, precum şi argumentarea preferinţei unor probe faţă de altele. Proba este declarată ca fiind veridică dacă instanța constată prin cercetare şi comparare cu alte probe că datele pe care le conține corespund realității.

Prevederile art. 166 alin. (1) Cod de procedură civilă, stipulează că oricine pretinde un drept împotriva unei alte persoane ori are un interes pentru constatarea existenței sau inexistenței unui drept trebuie să depună în instanța competentă o cerere de chemare în judecată.

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

Potrivit prevederilor art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzei, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.

Conform art. 174 alin. (1) din Codul civil, statul şi unităţile administrativ-teritoriale participă la raporturile juridice civile pe poziţii de egalitate cu celelalte subiecte de drept. Atribuțiile statului şi ale unităților administrativ-teritoriale se exercită în asemenea raporturi de organele acestora, în conformitate cu competenţa lor.

În aceeași ordine de idei, art. 175 alin. (1) din Codul civil dispune că, persoanele juridice de drept privat se pot constitui liber doar în una din formele prevăzute de lege.

Prin prisma art. 992 alin. (1) din Codul civil, (1) Contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

Conform art. 9 alin. (2) lit. a), f) și g) din Codul civil, (2) Drepturile şi obligaţiile civile apar: a) din contracte şi din alte acte juridice; f) în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane; g) în urma îmbogăţirii fără justă cauză.

În temeiul art. 1280 din Codul civil, (1) Dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea termenului locaţiunii, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat. (2) La expirarea termenului locaţiunii, locatarul are dreptul prioritar la încheierea contractului pe un nou termen dacă: a) şi-a onorat anterior obligaţiile contractuale.

Conform art. 1281 din Codul civil, (1) În cazul locațiunii fără termen, oricare dintre părţi are dreptul la rezoluțiunea locațiunii cu un preaviz de 3 luni pentru imobile şi de o lună pentru bunurile mobile. (2) Notificarea făcută cu nerespectarea termenului de preaviz stabilit de lege sau contract nu produce efecte decât de la expirarea acelui termen. (4) Rezoluţiunea locaţiunii are ca efect şi rezoluţiunea sublocaţiunii dacă în contractul de locaţiune nu este prevăzut altfel.

Drept urmare, statuează art. 1279 din Codul civil, că locaţiunea încetează: c) în alte cazuri prevăzute de lege sau de contract.

Potrivit art. 10 din Codul civil, (1) Persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă până la proba contrară. (2)

Neexercitarea de către persoanele fizice şi juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.

În corespundere cu art. 11 din Codul civil, (1) Buna-credinţă este un standard de conduită a unei părţi, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere şi luarea în cont a intereselor celeilalte părţi la raportul juridic. (2) În special, este contrar bunei-credinţe ca o parte să acționeze în contradicție cu declaraţiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul pe care l-a avut anterior în cazul în care cealaltă parte, în detrimentul său, s-a bazat în mod rezonabil pe acele declaraţii sau acel comportament.

Conform art. 19 din Codul civil, (1) În condițiile legii, persoana lezată într-un drept al ei sau într-un interes recunoscut de lege poate cere repararea integrală a prejudiciului patrimonial şi nepatrimonial cauzat astfel. (2) Se consideră prejudiciu patrimonial cheltuielile pe care persoana lezată le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului sau interesului recunoscut de lege încălcat, distrugerea sau deteriorarea bunurilor sale (daună reală), precum şi profitul ratat ca urmare a încălcării dreptului sau interesului recunoscut de lege (profit ratat). (5) Repararea prejudiciului presupune repunerea persoanei lezate în situația în care s-ar fi aflat dacă prejudiciul nu se producea. (6) În locul reparării prejudiciului patrimonial conform alin. (2) şi (5), persoana lezată poate cere de la cel care răspunde de prejudiciu recuperarea întregului profit pe care acesta l-a obţinut în legătură cu cauzarea prejudiciului. Această regulă se aplică doar dacă legea ori contractul prevede o asemenea formă de determinare a prejudiciului patrimonial sau dacă aplicarea unei asemenea forme de determinare a prejudiciului patrimonial este rezonabilă în împrejurările cazului.

Potrivit art. 901 (1) lit. a), e), (4), (5) din Codul civil, (1) Atunci când, fără justificare, debitorul nu îşi execută obligația, creditorul poate, în condițiile legii şi, după caz, ale contractului, la alegerea sa: a) să ceară executarea silită a obligaţiei; e) să ceară plata de despăgubiri pentru prejudiciul suferit prin neexecutare. (4) Mijloacele juridice de apărare prevăzute la alin.(1) care sânt compatibile pot fi cumulate. În special, creditorul nu este lipsit de dreptul la despăgubiri prin recurgerea la oricare alt mijloc.

Conform art. 1284 din Codul 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 înrăutățirea stării bunului se repară de către locatar dacă nu dovedește lipsa vinovăției 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.

În ședința de judecată s-a constatat că, prin hotărârea Judecătoriei Rezina nr. 2-840/2011 din 21.11.2011, a fost recunoscut dreptul de posesie și folosință al Comisariatului de poliție Rezina asupra bunului imobil – construcția „Postul poliției rutiere”, amplasată în apropierea satului Țareuca, r-nul Rezina, situată pe teren proprietate publică a statului. Conform informației din Registrul bunurilor imobile,
imobilul este grevat cu drept de gestiune economică, titularul acestui drept fiind Inspectoratul de Poliție Rezina al Inspectoratului General al poliției al MAI, înregistrarea fiind efectuată la 29.12.2011.

La 01.05.2018, prin contractul de locațiune nr. 1L, încheiat între Inspectoratul de Poliție Rezina, reprezentată de șeful Igor Botea, în calitate de locator și S.R.L. „Pur-Protect”, reprezentată de administratorul Victor Andronic, în calitate de locatar, a fost transmis în folosință bunul imobil amplasat în *****, cu numărul cadastral ***** cu suprafața de 74,2 m.p., destinat păstrării și comercializării produselor de uz fitosanitar și altor mijloace.

Potrivit pct. 2.2 al contractului, termenul locațiunii a fost stabilit pentru perioada 01 mai 2018 – 01 mai 2019, iar potrivit pct. 3.1 al contractului, cuantumul chiriei a fost stabilit în mărime de 16.138,50 lei, fără includerea TVA. Totodată, prin Anexa nr. 1 la contractul de locațiune nr. 1L din 01.05.2018, întocmită în baza Legii bugetului de stat aplicabile perioadei respective, părțile au convenit asupra modalității concrete de calcul al chiriei, fiind stabilită suma lunară de 1.344,87 lei, calcul fiind semnat și acceptat de ambele părți.

Ulterior, potrivit Anexei nr. 5 la același contract, întocmită în baza nr. 359 din 22.12.2022 privind bugetul de stat pentru anul 2023, a fost stabilit un nou calcul al chiriei, în conformitate cu prevederile legale aplicabile perioadei respective.

Instanța reține, de asemenea, existența calculelor informative întocmite pentru anii 2025 și 2026 în baza Legii nr. 310/2024 și Legii nr. 322/2025 privind bugetul de stat, prin care a fost determinată chiria lunară în cuantum de 1.943,73 lei pentru anul 2025 și 2.076,67 lei pentru anul 2026. Deși aceste calcule nu sunt semnate de părți, ele reflectă modalitatea legală de determinare a cuantumului chiriei aferente bunurilor proprietate publică și constituie un reper obiectiv pentru determinarea valorii folosinței bunului în perioada de referință.

Instanța constată că după expirarea termenului contractual la 01.05.2019, părțile au continuat executarea raporturilor juridice fără a încheia un nou contract și fără a formula obiecții privind continuarea locațiunii. În aceste condiții, devin incidente dispozițiile art. 1280 alin. (1) Cod civil, potrivit cărora, în cazul continuării tacite a raporturilor contractuale după expirarea termenului locațiunii, contractul se consideră prelungit pe termen nedeterminat, situație care se confirmă în speță.

Prin urmare, instanța reține că raporturile de locațiune dintre părți au continuat în mod valabil și după data de 01.05.2019, în condițiile contractuale anterior convenite, inclusiv sub aspectul obligației locatarului de a achita chiria și de a utiliza bunul conform destinației sale.

Conform pct. 4.4.6 din contract, locatarul era obligat să restituie bunul imobil în termen de 3 zile de la încetarea contractului, în stare corespunzătoare, ținând cont de uzura normativă.

Din materialele cauzei rezultă că, în temeiul art. 1281 Cod civil, reclamantul a expediat pârâtului preavizul din 08.05.2024, prin care a notificat încetarea contractului de locațiune nr. 1L din 01.05.2018 și a solicitat eliberarea bunului imobil începând cu 10.05.2024. Instanța reține că notificarea a fost recepționată de pârât, fapt ce confirmă că acesta a luat cunoștință despre voința neechivocă a locatorului de a înceta raporturile contractuale.

Ulterior, la 29.01.2025, reclamantul a transmis suplimentar o somație prin care a solicitat atât achitarea restanțelor acumulate, cât și eliberarea imobilului și predarea cheilor de acces, acordând un termen de conformare de 10 zile. Somația, de asemenea, a fost recepționată de pârât, însă acesta nu a întreprins măsuri pentru eliberarea bunului.

Instanța reține că, ulterior intentării acțiunii, pârâtul a achitat chiria aferentă anului 2023, fapt confirmat prin factura fiscală anexată la materialele cauzei. Totuși, această împrejurare nu înlătură obligația pârâtului de a restitui bunul după încetarea raporturilor contractuale și nici caracterul nelegitim al folosinței imobilului ulterior notificării încetării locațiunii.

Instanța apreciază că prin aceste notificări locatorul și-a manifestat în mod clar și explicit voința de încetare a raporturilor de locațiune, iar din acel moment continuarea deținerii bunului de către pârât a avut loc fără un temei juridic valabil.

Referitor la susținerile pârâtului privind buna sa credință și intenția de a continua raporturile de locațiune, instanța reține că aceste împrejurări nu sunt de natură să împiedice locatorul să denunțe contractul de locațiune prelungit tacit pe termen nedeterminat și să solicite restituirea bunului aflat în gestiunea sa economică. Or, dreptul locatorului de a înceta raporturile de locațiune în condițiile prevăzute de lege nu este condiționat de existența unei culpe imputabile locatarului.

Totodată, instanța observă că pârâtul nu a formulat pretenții privind compensarea eventualelor investiții sau îmbunătățiri pretins efectuate asupra imobilului, poziția procesuală a acestuia limitându-se la solicitarea menținerii raporturilor contractuale și invocarea calității sale de locatar de bună-credință.

În ceea ce privește planșele fotografice anexate la materialele cauzei, instanța reține că acestea au fost prezentate de reclamant exclusiv în scopul ilustrării stării de fapt a imobilului la momentul examinării litigiului. Astfel, fotografiile nu au

fost depuse pentru a fundamenta pretenții privind repararea unui eventual prejudiciu material ori compensarea costurilor unor lucrări de reparație, reclamantul limitându-se la demonstrarea condiției actuale a bunului, iar probe care ar răsturna poziția reclamantului de către partea pârâtă, instanței de judecată nu i-au fost prezentate.

Instanța constată că, odată cu încetarea raporturilor contractuale, reclamantul a fost lipsit de posibilitatea de a administra eficient bunul și de a dispune liber de acesta, inclusiv sub aspectul efectuării lucrărilor de întreținere sau al valorificării economice a imobilului.

În aceste circumstanțe, continuarea folosinței bunului de către pârât după încetarea contractului reprezintă o folosință fără just temei, ceea ce atrage obligația acestuia de a restitui bunul și de a achita contravaloarea folosinței nelegitime.

În consecință, instanța consideră întemeiată cerința privind evacuarea pârâtului S.R.L. „Pur Protect” din imobilul cu numărul cadastral *****, amplasat în *****, care aparține cu drept de proprietate reclamantului, Inspectoratul de Poliție Rezina și obligarea acestuia să restituie bunul în gestiunea economică a Inspectoratul de Poliție Rezina.

Referitor la pretenția privind încasarea contravalorii folosinței nelegitime a bunului, instanța reține că pentru perioada ianuarie-decembrie 2025 cuantumul folosinței a fost determinat în sumă de 23.324,77 lei, iar pentru perioada 01–15 ianuarie 2026 în sumă de 1 038,34 lei, conform calculelor efectuate în baza legislației bugetare aplicabile. La acestea se adaugă suma de 56,14 lei reprezentând servicii comunale neachitate.

Instanța apreciază aceste sume ca fiind justificate și probate prin materialele cauzei, cuantumul lor fiind determinat în baza metodologiei legale aplicabile bunurilor proprietate publică date în locațiune.

În conformitate cu art. 901 alin. (5) Cod civil, neexecutarea obligației include orice abatere de la executarea corespunzătoare a obligației, inclusiv executarea cu întârziere sau neexecutarea totală a acesteia. Or, în speță, pârâtul nu și-a executat obligația de restituire a bunului după încetarea contractului și a continuat să utilizeze imobilul fără titlu juridic.

Subsecvent, instanța reține că, reclamantul a prezentat la f.d. 98 și f.d. 99, calculele chiriei pentru încăperea transmisă în locațiune S.R.L. „Pur Protect” în baza Legii nr. 310 din 26.12.2024 (Legea bugetului de stat pentru anul 2025) și în baza Legii nr. 322/2025 din 29.12.2025 (Legea bugetului de stat pe anul 2026), calcule reținute de către instanță, doar parțial pentru perioada 01-15 ianuarie 2026. Așadar, instanța consideră că reclamantul este îndreptățit la încasarea din contul pârâtului a sumei pentru folosința nelegitimă a imobilului cu numărul cadastral *****, amplasat în *****, pentru perioada ianuarie-decembrie 2025, în cuantum de 23.324,77 lei.

Cu referire la perioada 01-15 ianuarie 2026, instanța consideră că reclamantul este îndreptățit a încasa din contul pârâtei, pentru folosința nelegitimă a imobilului cu numărul cadastral *****, amplasat în *****, doar suma de 1.038,34 lei, cuantum raportat nemijlocit la perioada de 15 zile din luna ianuarie 2026, în rest cererea în această parte se respinge ca neîntemeiată, or calculul de la f.d. 99 (suma de 2.076,67 lei) reprezintă chiria încăperii pentru o lună de zile întreagă.

Totodată instanța de judecată consideră necesară încasarea în contul reclamantului de la pârât și a sumei de 56,14 lei (cu TVA inclus), pentru servicii comunale aferente.

Cu privire la capătul de cerere privind încasarea penalității contractuale, instanța îl apreciază ca neîntemeiat.

Potrivit pct. 3.4 al contractului de locațiune nr. 1L din 01.05.2018, în cazul neachitării plăților în termenele stabilite, se aplică o penalitate în mărime de 0,01% din suma plății neachitate pentru fiecare zi de întârziere.

De asemenea, instanța reține că reclamantul solicită încasarea de la pârât a penalității de întârziere pentru perioada 01.01.2025 – 15.01.2026, perioadă de 380 de zile calendaristice, rezultând o penalitate în cuantum de 969,00 lei, calculată reieșind din suma de 2,55 lei/zi.

În speță, instanța constată că, prin notificarea de încetare a contractului și prin rezilierea acestuia unilateral, raporturile contractuale dintre părți au încetat, părțile nemaifiind ținute de obligațiile contractuale inițiale începând cu momentul încetării acestora.

Or, în condițiile în care raportul contractual a încetat, iar pretențiile formulate de reclamant pentru perioada ulterioară se întemeiază pe folosința nejustificată a bunului, instanța apreciază că nu mai este incident mecanismul contractual al penalității de întârziere, acesta fiind aplicabil exclusiv obligațiilor născute din contractul de locațiune aflat în derulare, reclamantul, în așa caz, fiind în drept a solicita încasarea din contul pârâtului a dobânzii legale de întârziere.

În aceste circumstanțe, instanța ajunge la concluzia că pretenția reclamantului privind încasarea penalității de întârziere în cuantum de 969,00 lei nu este întemeiată și urmează a fi respinsă.

Cheltuielile de judecată:

10. În conformitate cu 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 proporțional părţii admise din pretenții, iar pârâtului – proporțional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Conform art. 83 alin. (1) Cod de procedură civilă, taxa de stat este o sumă de bani care se percepe, în temeiul legii, de către instanța judecătorească în beneficiul statului de la persoanele în ale căror interese se exercită actele procedurale de judecare a cauzei civile sau cărora li se eliberează copii de pe documente din dosar. Alineatul (2) stipulează că, în acțiunile patrimoniale, taxa de stat se determină în funcție de caracterul şi valoarea acţiunii, iar în acțiunile nepatrimoniale şi în alte cazuri prevăzute de lege, în proporții fixe, conform Legii taxei de stat nr. 213/2023.

Potrivit art. 85 alin. (1) Cod de procedură civilă, scutirile de taxa de stat şi/sau de taxa de timbru sunt prevăzute în pct. 1 al anexei nr. 2 la Legea taxei de stat nr. 213/2023.

Totodată, potrivit Anexei 2, pct. 1.7. din Legea taxei de stat nr. 213 din 31.07.2023 (în vigoare din 01.01.2024), se scutesc de taxa de stat şi de taxa de timbru autoritățile administrației publice centrale, organele centrale de specialitate ale administrației publice, Curtea de Conturi şi organele subordonate lor finanțate de la bugetul de stat, precum şi autoritățile administrației publice locale.

Conform art. 87 lit. a) Cod de procedură civilă, valoarea acțiunii se determină din suma cerută – în acțiunile pentru plata unei sume.

Potrivit pct. 1.1.2 din anexa nr. 1 al Legii taxei de stat, pentru cererile de chemare în judecată privind litigiile cu caracter patrimonial, pentru cererile de contestare a unui titlu executoriu sau a unui alt document prin care încasarea se produce în mod incontestabil, dacă valoarea acțiunii este de 5001–50000 lei, se încasează 250 lei + 4% din valoarea acțiunii care depășește 5001 lei.

Conform art. 98 alin. (1) Cod de procedură civilă, cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanța judecătorească, precum şi taxa de stat, de a căror plată reclamantul a fost scutit, se încasează la buget de la pârât proporțional părții admise din acțiune dacă pârâtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată. În acest caz, taxa de timbru se încasează în contul instanței judecătorești de la pârât, dacă pârâtul nu este scutit de plata acesteia.

Având în susținere normele legale citate supra și reieșind din soluția adoptată asupra fondului cauzei, instanța de judecată va încasa de la S.R.L. „Pur Protect”, în beneficiul statului, taxa de stat de a cărei plată reclamantul este scutit prin efectul Legii, în sumă de 1.276,73 (o mie două sute șaptezeci și șase,73) lei.

De asemenea, ținând cont de norma legală menționată supra, instanța de judecată va dispune încasarea de la S.R.L. „Pur Protect”, în contul Judecătoriei Orhei: IBAN MD45TRPAAA142310A01224AA, BIC: TREZMD2X, Cod Fiscal 1006601005216, a taxei de timbru în sumă de 200 (două sute) lei.

11.În conformitate cu art. 82, 98, 236-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată,-

H O T Ă R Ă Ş T E:

Cererea de chemare în judecată înaintată de reclamantul Inspectoratul de Poliție Rezina împotriva pârâtului S.R.L. „Pur Protect”, intervenient principal Inspectoratul General al Poliției, cu privire la evacuarea forțată, încasarea sumei pentru locațiunea imobilului, pentru serviciile comunale și încasarea penalității de întârziere, se admite parțial.

Se dispune evacuarea S.R.L. „Pur Protect”, IDNO 1011606003291, cu toate bunurile personale, din bunul imobil cu numărul cadastral *****, amplasat în *****, care aparține cu drept de proprietate reclamantului, Inspectoratul de Poliție Rezina, IDNO 1006601001735, cu sediul în or. Rezina, str. Voluntarilor 2, cu restituirea bunului imobil în gestiunea economică a Inspectoratului de Poliție Rezina.

Se încasează de la S.R.L. „Pur Protect”, IDNO 1011606003291 în beneficiul Inspectoratului de Poliție Rezina, IDNO 1006601001735, suma de 24 363,11 (douăzeci și patru mii trei sute șaizeci și trei,11) lei pentru folosirea nelegitimă a imobilului cu numărul cadastral *****, amplasat în *****, în perioadele ianuarie-decembrie 2025, 01-15 ianuarie 2026 și suma de 56,14 (cinzeci și șase,14) lei (cu TVA inclus), pentru servicii comunale.

În rest, cererea de chemare în judecată se respinge ca neîntemeiată.

Se încasează de la S.R.L. „Pur Protect”, IDNO 1011606003291 în beneficiul statului, taxa de stat în cuantum de 1 276,73 (o mie două sute șaptezeci și șase,73) lei.

Se încasează de la S.R.L. „Pur Protect”, IDNO 1011606003291, în contul Judecătoriei Orhei: IBAN MD45TRPAAA142310A01224AA, BIC: TREZMD2X, Cod Fiscal 1006601005216, taxa de timbru în sumă de 200 (două sute) lei.

Se explică dreptul părților și participanților la proces de a solicita hotărârea redactată în cadrul termenului de decădere de 30 de zile.

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

Preşedintele şedinţei,
Judecător **Dorina Cebanița**