Dosarul nr.2c-76/18

H O T Ă R Â R E
ÎN NUMELE LEGII

26 noiembrie 2025

mun. *****

Judecătoria ***** sediul Centru,
în componenţă:
Judecător, preşedinte de şedinţă - Potînga Iurie
Grefier – Mușuc Elena, Chiosa Marina, Lucinschi Cristina, Zamfir Felicia, Ciobanu Constantin
a judecat în şedinţa de judecată publică cauza civilă la acțiunea principală formulată de ”Grinaj” SRL împotriva ”Ancri-Plus” SRL privind încasarea datoriei, venitului ratat rezultate din neexecutarea contractului de locațiune, precum și compensarea cheltuielilor de judecată și acțiunea reconvențională depusă de ”Ancri-Plus” SRL în contradictoriu cu ”Grinaj” SRL privind declararea nulității parțiale a contractului de locațiune, nulitatea acordului adițional și încasarea sumelor bănești cu titlu de îmbogățire fără justă cauză, prejudiciu material cauzat și supraplată pentru serviciile de locațiune, precum și cererea de precizare a obiectului acțiunii reconvenționale în care s-a redus capătul de cerere privind încasarea sumelor bănești cu titlu de îmbogățire fără justă cauză, în rest menținându-se pretențiile inițiale - și a –

C O N S T A T A T :

I Aspecte de procedura.

La data de 15.09.2017 reclamanta ”Grinaj” SRL a depus cerere de chemare în judecată împotriva pârâtei ”Ancri-Plus” SRL cu privire la încasarea datoriei, venitului ratat rezultate din neexecutarea contractului de locațiune, precum și compensarea cheltuielilor de judecată (f.d.2-47 Vol.I).

Potrivit fișei de repartizare cererea de chemare în judecată a fost repartizată la data 18.09.2017 în mod aleatoriu completului de judecată – judecător Nicula Veaceslav (f.d.1 Vol.I).

Prin încheierea Judecătoriei *****, sediul Rîșcani din 20.09.2017 (judecător Nicula Veaceslav), emisă în cadrul actelor preliminare nu s-a dat curs cererii. Ca urmare a cererii depuse de potențialul reclalamt cu privire la înlăturarea neajunsurilor din 24.10.2017 (f.d.52, Vol.-I) potrivit încheierii Judecătoriei *****, sediul Rîșcani din 22.10.2017, (judecător Nicula Veaceslav) emisă în cadrul actelor preliminare, cererea nominalizată a fost primită în procedură contencioasă (f.d.109 Vol.I). Prin încheierea Judecătoriei *****, sediul Rîșcani din 20.09.2017 (judecător Nicula Veaceslav) s-a respins cererea rereclamantei de asigurare a acțiunii ca nefondată.(f.d.110, Vol.-I)

Drept urmare, la data de 16.02.2018, prin încheierea vice-președintelui Judecătoriei *****, Guzun Corneliu din 13.02.2018, s-a dispus redistribuirea cauzei la acțiunea formulată de ”Grinaj” SRL împotriva ”Ancri-Plus” SRL privind încasarea datoriei, venitului ratat rezultate din neexecutarea contractului de locațiune, precum și compensarea cheltuielilor de judecată, aleatoriu, prin intermediul PIGD, unui alt judecător din cadrul sediului Rîșcani al Judecătoriei *****, sediu specializat în materie civilă, pentru examinare pe motiv că judecătorul V.Nicula a fost desemnat în calitate de judecător specializat în matererie de insolvabilitate și lichidare, iar cauza fiind repartizată Judecătorului Potînga Iurie (f.d.130 Vol.-I). Potrivit încheierii Judecătoriei *****, sediul Rîșcani din 22.10.2017, (judecător Potînga Iurie) emisă în cadrul actelor preliminare, cauza nominalizată a fost acceptată în procedură contencioasă și pusă pe rol spre judecare cu fixarea termenului de judecată(f.d.131 Vol.I)

II. În cadrul pregătirii cauzei pentru dezbaterile judiciare :

La termenele de judecată partea pârâta ”Ancri-Plus” SRL prin intermediul reprezentatului său împuternicit avocatul Cecalenco Denis (f.d.116, Vol.I) în întâmpinarea acțiunii principale a depus referință și copii de pe înscrisuri prin care s-a solicitat respingerea ca neîntemeiată (f.d.136-140, Vol.I). Concomitent, partea pârâta a înaintat și acțiune reconvențională(f.d.158-170, Vol.I), iar pe parcursul procesului a concretizat anumite capete de cerere din acțiune.(f.d.15, Vol.II).

III. Soluționarea cererii.

La data de 26 noiembrie 2025 instanța a soluționat cauza și a adoptat dispozitivul hotărârii, prin care a respins acțiunea principală formulată de ”Grinaj” SRL împotriva ”Ancri-Plus” SRL privind încasarea datoriei, venitului ratat rezultate din neexecutarea contractului de locațiune, precum și compensarea cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată. S-a admis parțial acțiunea reconvențională depusă de ”Ancri-Plus” SRL în contradictoriu cu ”Grinaj” SRL privind declararea nulității parțiale a contractului de locațiune, nulitatea acordului adițional și încasarea sumelor bănești cu titlu de prejudiciu material cauzat și supraplată pentru serviciile de locațiune. S-a declarat nul parțial Contractul de locațiune nr. ***** din *****în partea referitoare la suprafața imobilului *****, stabilind că suprafața reală este de *****m². S-a declarat nul Acordul adițional privind modificarea contractului de locațiune din ***** S-a încasat de la ”Grinanj” SRL în beneficiul ”Ancri-Plus” SRL suma de 26.300,00 MDL (douăzeci și șase mii trei sute) lei reprezentând supraplata pentru locațiune achitată locatorului. S-a încasat de la ”Grinanj” SRL în beneficiul ”Ancri-Plus” SRL suma de 936,00 MDL (nouă sute treizeci și șase) lei reprezentând cheltuieli de judecată proporțional părții admise din acțiune (taxa de stat). În rest, acțiunea reconvențională s-a respins, ca neîntemeiată.(f.d.34, Vol.II).

IV. Calea de atac formulată în cauză.

Împotriva dispozitivului hotărârii din data de 26 noiembrie 2025 de către reprezentantul părții reclamante ”Grinanj” SRL, avocatul Vasilica Ruslan a fost promovată cerere de apel, fiind înregistrată la secretariatul instanței în data de 17.12.2026, transmise completului de judecată de către secretariatul instanței și recepționate de grefă, care ulterior au fost transmise nemijlocit către judecător fiind recepționate la data de 12.01.2026 avându-se în vedere perioada aflării în concediu, motiv pentru care, în temeiul prevederilor art.236 din Codul de procedură civilă al RM, instanța a întocmit hotărârea integrală în termenul prevăzut de lege.

V. Argumentele părților.

Reclamantul/pârât ”Grinaj” SRL în motivarea acțiunii principale a învederat că la data de *****între SRL ”Grinanj” şi ”Ancri -Plus” SRL a fost încheiat Contractul de locaţiune Nr.*****. în baza acestui contract SRL ”Grinanj” a transmis în posesie şi folosinţă întreprinderii „Ancri -Plus” SRL încăperea amplasată în mun. *****, str.***** iar ultima s-a obligat s-a achite la timp plata de locaţiune. Menționează că pe parcursul chiriei pârâtul nu-şi onora regulat la timp obligaţiile contractuale fapt prin care încălcă prevederile contractului nominalizat şi anume pct. 4.1-4.6. Ulterior la data de 01 august 2016 a fost semnat Acordul cu privire la modificarea unor clauze contractuale. Astfel, conform pct.2 din acest acord s-a stabilit că Locatarul este obligat să achite şi chiria terasei în mărime de 1.300 euro lunar. A arătat că potrivit pct.3 din acest acord, părţile au stabilit că în cazul rezilierii anticipate a contractului de locațiune la iniţiativa Locatarului sau din vina Locatarului, acesta este obligat să nu evacueze nici un bun din încăperea închiriată. Susține că conform p.4 din acest Acord, Locatarul în cazul rezilierii anticipate este obligat să transmită Locatorului bunurile aflate în încăperea închiriată în calitate de recompensă pentru beneficiul ratat şi anume pentru chiria lunară a terasei conform p.2 din acest acord. Relevă că potrivit actului de verificare a decontărilor reciproce pe perioada *****- 31.01.2017, datoria rezultată din Contractul de locaţiune Nr.***** din *****şi anume datoria pentru chirie constituie suma de 52129 lei 61 bani şi venitul ratat conform p.2 din Acordul adiţional la contract constituie suma de 598.746,50 lei. A mai invocat că în legătură cu aceste circumstanţe a preavizat pârâtul că dacă nu va achita aceste datorii, atunci reclamantul va fi nevoit să se adreseze în instanţa de judecată pentru încasarea datoriei în mod forţat. Consideră că nu poate conta pe viitor pe buna credinţă a pîrîtului, deoarece astfel de încălcări au existat pe perioada întregii locaţiuni a bunului, deoarece pîrîtul întîrzia cu achitarea chiriei şi permanent înregistra restanţe faţă de SRL ”Grinanj”, referindu-se la actul de verificare.

În drept și-a întemeiat acțiunea în baza prevederilor art.art. 512, 513, 514, 572, 575, 602, 875 şi 886, 619 Cod civil al RM

Cere încasarea din contul ”Ancri-Plus” SRL ” datoria pentru chirie în sumă de 52129 lei 61 bani, venitul ratat în sumă de 598746,50 lei și cheltuieli de judecată alcătuite din taxa de stat și costuri legate de acordarea asistenţei juridice (f.d.3-5, Vol.I).

Pârâtul/reclamant ”Ancri-Plus” SRL prin reprezentantul său împuternicit avocatul Cecalenco Denis (f.d.116 Vol.I) în acțiunea reconvențională a invocat că pe rolul instanței se află spre judecare

dosarul civil la acțiunea ”Grinanj” SRL către ”Ancri-Plus” SRL privind încasarea sumelor bănești. A arătat că întradevăr la data de 01.09.2013, între ”Grinanj” SRL în calitate de locator şi ”Ancri-Plus” SRL în calitate de locatar, a fost încheiat Contractul de locaţiune nr. ***** privind transmiterea în folosinţă temporară a construcţiei nelocative cu 2 etaje situată pe str. ***** cu suprafaţa totală, conform pct. 1.2. a Contractului, de 258,9 m2. Plata pentru locaţiune a fost stabilită în mărime de 700 euro lunar, inclusiv TVA. Termenul contractului a fost stabilit până la data de 31.08.2018. Consideră că contractul este parţial nul din momentul întocmirii din motiv că conform Extrasului din Registrul bunurilor imobile, suprafaţa construcţiei cu nr. cadastral ***** amplasată pe str. ***** constituie *****m2, sau cu *****m2 mai puţin decât suprafaţa indicată în contractul de locaţiune de 258,9 m.p.. Afirmă că reclamantul a dat în locaţiune spaţiul de *****m2 pe care el nu îl deţinea în proprietate şi nici în folosinţă. Astfel s-a referit la prev. art. 227 al. 1 C.civ. RM , potrivit căruia actul juridic încheiat în baza unei erori considerabile poate fi declarat nul de instanţa de judecată, iar potrivit art. 228 al. 1 C.civ. RM, actul juridic a cărui încheiere a fost determinată de comportamentul dolosiv sau viclean al uneia din părţi poate fi declarat nul de instanţa de judecată. Susține că în pct. 1.2 a contractului de locaţiune în cauză reclamantul intenţionat l-a dus pe pîrît în eroare încălcând prevederile legislaţiei în vigoare. A mai arătat că administratorul”Grinanj” SRL, cet. Stepa Sergiu de facto a reziliat contractul de locaţiune nr.***** unilateral şi în mod ilegal, fără respectarea prevederilor legale. Invocă că la data de 05 noiembrie 2016 cet. Stepa Serghei pur şi simplu a dat afară personalul, a închis uşile şi a schimbat lacătul. Mai mult ca atât, au fost schimbate şi codurile de securitate etc. A arătat că urmare a acestei acţiuni, în localul situat pe adresa *****, str.***** închiriat de SRL ”Ancri-Plus”, au rămas produse alimentare, băuturi, veselă, inventar de bucătărie etc., adică tot ce este necesar pentru activitatea unui local. Relevă că soarta bunurilor respective nu este cunoscută pînă la moment. Valoarea bunurilor abuziv reţinute a constituit 1.299,6 mii lei. Afirmă că de către reclamant fără nici o acţiunea prealabilă a fost stopată activitatea pârâtului. La data de 09.02.2017 administratorul ”Grinanj” SRL, cet. Ştepu a recepţionat reclamaţia nr. ***** din *****privind rezilierea Contractului în cauză din motivele sus indicate. Astfel ” Ancri-Plus” SRL a fost nevoit să se adreseze către organele abilitate şi la data de 11.05.2017 de către SCAUP a DP mun. ***** a fost pornită urmărire penală pe faptul comiterii infracţiunii prevăzute de art. 352 al. (3) C.pen. RM.

Cât privește Acordul privind modificarea și completarea Contractului de locaţiune nr. ***** din ***** îl consideră unul ilegal şi lovit de nulitate. În acest sens a invocat că conform Acordului respectiv plata pentru locaţiune s-a modificat până la 2650 euro lunar şi s-a stabilit o plată suplimentară în sumă de 1300 euro lunar pentru închirierea terasei. Acordul urma să intre în vigoare la data de ***** dar plăţile pentru terasa, conform pct. 2, intra în vigoare din 15.07.2016 pînă la 15.02.2018. S-a referit la prev. art. 887 al.(1) C.civ. RM , potrivit căruia cuantumul chiriei poate fi modificat prin acordul părţilor. Locatorul poate cere modificarea chiriei numai o dată în an şi numai în cazul în care condiţiile economice fac ca neajustarea să fie inechitabilă. Menționează că reclamantul/pârât cunoscând de faptul că ei nu puteau stopa lucrările imediat, reclamantul l-a pus pe pîrît în situaţia ”ori semnaţi acordul adiţional ori părăsiţi clădirea”. Susține că reaua-credenţa s-a evidențiat şi prin aceea că pe piaţă nu exista aşa un preţ de 3950 (2650 + 1300) euro pentru 136.1 m2, adică 29 euro pentru m2 . Prin urmare a invocat că în R.Moldova nu sînt aşa preţuri de locaţiune. A mai relatat că la data de 30.11.2016 între ”Grinanj” SRL şi SRL ”Proiectoare” a fost încheiat contractul de locaţiune a localului în cauză situat mun. *****, str. *****cu suprafaţa 131,5 m.p. Suma chiriei a fost stabilită în mărime de 400 euro. Mai mult ca atât, conform acordului nominalizat locatorul a transmis în locaţiune o parte suplimentară a imobilului şi anume - terasa, astfel contrar prevederilor art. 43 alin. (2) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998 acordul nu a fost înscris în registrul bunurilor imobile şi nu a fost prezentat planul construcţiei respective.

A subliniat că, plata suplimentară pentru închirierea terasei a fost stabilită în luna iulie (sfârşit de sezon de vară) şi urma a fi achitată pe tot parcursul anului, când terasa nu se utilizează. Menţionează că nici o factură pe suma indicată în Acordul respectiv nu a fost eliberată pârâtului.

La fel a relatat că pe parcursul examinării cauzei penale nr. *****pornită faţă de administratorul ”Grinanj” SRL de către SCAUP a DP mun.***** pe faptul comiterii infracţiunii prevăzute de art. 352 al.(3) C.pen. RM a fost numită inspectarea financiară a raporturilor între ”Grinanj” SRL şi ”Ancri-Plus”

SRL. Conform Raportului privind rezultatele inspectării financiare tematice efectuate la ”Ancri- Plus” SRL din 09.11.2017 ” Conform datelor evidenţei contabile, în perioada supusă inspectării, Societatea a procurat de la „Grinanj” SRL servicii în sumă totală de 747,0 mii lei, dintre care 388,1 mii lei - servicii de locaţiune şi 358,8 mii lei - servicii comunale. Suma totală a serviciilor procurate de către Societate, diferă de suma totală a serviciilor livrate reflectată în evidenţa contabilă a ”Grinanj” SRL cu 78,5 mii lei (ce constituie valoarea facturilor nesemnate de către ”Ancri-Plus” SRL şi care din explicaţia administratorului ”Ancri-Plus” SRL, dl Ţurcan Vasile, nu au fost prezentate Societăţii, iar conform explicaţiei administratorului ”Grinanj” SRL, dl Ştepu Serghei, factorii de conducere ai ”Ancri-Plus ” SRL au refuzat să semneze facturile respective). Susține că careva probe privind transmiterea acestor facturi către ”Ancri-Plus” SRL nu au fost prezentate echipei de inspectare. Pentru serviciile procurate, Societatea s-a achitat în sumă totală de 773,3 mii lei, astfel conform datelor evidenţei contabile, la momentul inspectării, Societatea înregistrează o supraplată pentru serviciile de locaţiune faţă de ”Grinanj” SRL în sumă de 26,3 mii lei. Susține că din actul respectiv reiese că reclamantul este dator pârâtului cu suma de 26,3 mii lei. A indicat că toate circumstanţele sus indicate au fost constatate de organul de urmărire penală prin Ordonanţa privind pornirea urmăririi penale şi prin Raportul privind rezultatele inspectării financiare tematice efectuate la ”Ancri-Plus” SRL din 09.11.2017. În acest sens s-a referit la prev. art. 123 al. (4) C.proc.civ. RM potrvit cărora faptele care, conform legii, sînt prezumate a fi stabilite nu trebuie dovedite de persoana în a cărei favoare se prezumă. Prezumarea faptelor poate fi contestată, conform regulilor generale de probaţiune, de persoana interesată dacă legea nu dispune altfel.

Consideră că prin acţiunile sale ”Grinanj” SRL grav a încălcat prevederile legislaţiei în vigoare şi a cauzat daune considerabile şi anume: supraplata pentru chirie care reiese din achitarea spaţiul care nu există. Susține că pe parcursul anilor ” Ancri-Plus” SRL achita 700 euro pentru spaţiul de 258.9 m.p. real suprafaţa era de *****m2, sau cu *****m2 mai puţin decât suprafaţa indicată în contractul de locaţiune. Deci suprafaţa de 136, 1 m.p. constituie 52.56% din spaţiul indicat în contract. Afirmă că *****m.p. constituie 47.43% din spaţiul, adică ”Ancri-Plus” SRL achita lunar 47,43 % mai mult decît trebuia, în sume bănească asta constituie 332 euro (47,43% din 700 euro). A făcut trimitere și la prev. art. 219 al.(2) C.civ. RM potrivit căruia fiecare parte trebuie să restituie tot ceea ce a primit în baza actului juridic nul, iar în cazul imposibilităţii de restituire, este obligată să plătească contravaloarea prestaţiei. Consideră că din *****pînă la 01.08.2016 adică 22 luni, supraplata nejustificată a constituit 7304 euro (22 luni x 332 euro). Mai mult ca atît, face referire și la prev. art. 1389 al.(1) C.civ. RM invocând îmbogățirea nejustificată. A mai arătat că prejudiciul material cauzat prin reţinerea ilegală a bunurilor şi produselor, conform Raportului privind rezultatele inspectării financiare tematice efectuate la ”Ancri-Plus” SRL din 09.11.2017 a constituit 1.299,6 mii lei, cu titlu de valoare a bunurilor abuziv reţinute de ” Grinanj” SRL. Susține că soarta bunurilor nu este cunoscută, amortizarea şi uzura lor nu este posibil de calculat. A mai invocat că supraplata pentru serviciile de locaţiune în mărime de 26,3 mii lei, conform aceluiași Raport.

În drept și-a înființat acțiunea reconvențională în baza prev. art. art. 216-219, 227, 228, 887 C.civ.RM.

Solicită pârâtul/reclamant *Ancri-Plus” SRL* recunoaşterea parţial nul contractul de locaţiune nr. ***** din *****în parte pct. 1.2. cu privire la suprafaţa bunului închiriat, constatarea faptului că bunul închiriat a avut suprafaţa de 136, 1 m.p., încasarea supraplata nejustificată de 7.304 euro (îmbogățirea fără justă cauză), încasarea prejudiciul material cauzat prin reţinerea ilegală a bunurilor şi produselor în mărime de 1.299.600 lei, încasarea supraplata pentru serviciile de locaţiune în mărime de 26.300 lei și compensarea cheltuielilor de judecată (f.d.158-163, Vol.I).

Pe parcursul examinării cauzei *pârâtul/reclamant ”Ancri-Plus” SRL* prin reprezentantul său împuternicit avocatul Cecalenco Denis a formulat o cerere de precizare a obiectului acțiunii reconvenționale prin care s-a redus capătul de cerere privind încasarea sumelor bănești cu titlu de îmbogățire fără justă cauză în mărime de 7304 euro, în rest menținându-se pretențiile inițiale (f.d.15 Vol.II)

Reprezentantul reclamantei/pârâtei *”Grinaj” SRL* avocatul Vasilica Ruslan fiind prezent la termenele de judecată a susținut cererea de chemare în judecată pe motivele de fapt și de drept invocate și

s-a expus poziția de admitere integrală a acțiunii principale. La fel a obiectat împotriva acțiunii reconvenționale, cu solicitarea respingerii acesteia ca nefondată

Reprezentantul pârâtei *"Ancri-Plus" SRL* avocatul Cecalenco Denis s-a prezentat în toate fazele procesului atânt în cadrul dezbaterilor judiciare, cât și în pledoarii a susținut poziția sa solicitând admiterea integrală a acțiunii reconvenționale și respingerea acțiunii prin cipale ca fiind neîntemeiată.

Reprezentantul intervenientului accesoriu Agenția Servicii Publice (succesor în drepturi IP Cadastrul Bunurilor Imobile) la termenele de judecată fixate nu s-a prezentat, fiind îndeplinită procedura de citare legală, motiv pentru care, instanţa, a examinat cauza în lipsa ultimului.

VI. Soluția, considerentele și aprecierea instanței:

Analizând actele și lucrările dosarului, audiind lămuririle participanților la proces, cercetând probele atașate la dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, studiind normele legii aplicabile, instanţa de judecată reţine următoarele:

În drept, instanța reține drept incidente prevederile art. 7 alin.(1) din Codul civil (în redacția Legii nr. 133 din 15.11.2018, M.O. nr. 467-479), legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică și nici nu suprimă condițiile de constituire a unei situații juridice constituite anterior, nici condițiile de stingere a unei situații juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică și nu desființează efectele deja produse ale unei situații juridice stinse sau în curs de realizare. Alin. (4) al articolului citat prevede că, în cazul situațiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura și întinderea drepturilor și obligațiilor părților, precum și orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel.

Astfel, instanța de judecată relevă că speței îi sunt aplicabile prevederile Codului civil în redacția Legii nr. 1107-XV din 06.06.2002, în vigoare până la 01.03.2019.

În conformitate cu art. 195 Cod civil (în redacţia Legii nr.1107 din 06.06.2002), act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea drepturilor şi obligaţiilor civile. Una din condiţiile de valabilitate ale actului juridic îl constituie consimțământul, care reieşind din prevederile art. 199 alin. (1) Cod civil(în redacţia Legii nr.1107 din 06.06.2002) reprezintă manifestarea, exteriorizată, de voinţă a persoanei de a încheia un act juridic şi este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenţia de a produce efecte juridice şi nu este viciat.

În conformitate cu art. 214 alin. (1) Cod civil (în redacţia Legii nr.1107 din 06.06.2002), actul juridic ce are ca obiect bunuri imobile urmează sa fie înregistrat în modul stabilit prin lege.

Potrivit art. 43 alin. (2) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, în cazul arendării unei părţi din bunul imobil, la contract, prezentat odată cu cererea de înregistrare, se anexează planul terenului şi/sau planul construcţiei capitale pe etaje sau al unei părţi din ea, care se arendează (subarendează). Cererea de înregistrare a dreptului de arendă (subarendă) trebuie să fie semnată de persoana care dă în arendă şi de arendaş.

În conformitate cu art. 216 alin. (2) Cod civil (în redacţia Legii nr.1107 din 06.06.2002), actul juridic poate fi declarat nul, în temeiurile prevăzute de prezentul cod, de către instanţa de judecată sau prin acordul părţilor (nulitate relativă).

În conformitate cu art. 217 alin. (1) Cod civil (în redacţia Legii nr.1107 din 06.06.2002), nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată o invocă din oficiu.

În conformitate cu art. 219 alin. (1)-(3) Cod civil (în redacţia Legii nr.1107 din 06.06.2002), actul juridic nul încetează cu efect retroactiv din momentul încheierii. Dacă din conţinutul său rezultă că poate înceta numai pentru viitor, actul juridic nu va produce efecte pentru viitor. Fiecare parte trebuie să restituie tot ceea ce a primit în baza actului juridic nul, iar în cazul imposibilităţii de restituire, este obligată să plătească contravaloarea prestaţiei. Partea şi terţii de bună-credinţă au dreptul la repararea prejudiciului cauzat prin actul juridic nul.

În conformitate cu art. 227 alin. (1)-(2) Cod civil (în redacţia Legii nr.1107 din 06.06.2002), actul juridic încheiat în baza unei erori considerabile poate fi declarat nul de instanţa de judecată. Eroarea este considerabilă daca la încheiere a existat o falsă reprezentare referitor la: a) natura actului juridic; b)

calităţile substanţiale ale obiectului actului juridic; c) părţile actului juridic (partenerul sau beneficiarul), în cazul în care identitatea acestora este motivul determinant al încheierii actului juridic.

În conformitate cu art. 228 alin. (1)-(2) Cod civil (în redacţia Legii nr.1107 din 06.06.2002), actul juridic a cărui încheiere a fost determinată de comportamentul dolosiv sau viclean al uneia din părţi poate fi declarat nul de instanţa de judecată chiar şi în cazul în care autorul dolului estima că actul juridic este avantajos pentru cealaltă parte. Daca una dintre părţi trece sub tăcere anumite împrejurări la a căror dezvăluire cealaltă parte nu ar mai fi încheiat actul juridic, anularea actului juridic poate fi cerută numai în cazul în care, în baza principiului bunei-credinţe, se putea aştepta ca cealaltă parte să dezvăluie aceste împrejurări

Potrivit dispoziţiilor art.875 Cod civil (în redacţia Legii nr.1107 din 06.06.2002), 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 poseisune temporară, iar aceasa se obligă să plătească chierie.

Potrivit prev. art. 887 al.(1) C.civ. (în redacţia Legii nr.1107 din 06.06.2002), cuantumul chiriei poate fi modificat prin acordul părţilor. Locatorul poate cere modificarea chiriei numai o dată în an şi numai în cazul în care condiţiile economice fac ca neajustarea să fie inechitabilă.

În conformitate cu prevederile art.14, 514 din Codul civil (în redacţia Legii nr.1107 din 06.06.2002), conform cărora persoana lezată într-un drept al ei poate cere repararea integrală a prejudiciului cauzat astfel. Se consideră prejudiciu cheltuielile pe care persoana lezată într-un drept al ei le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului încălcat, pierderea sau deteriorarea bunurilor sale (prejudiciu efectiv), precum şi beneficiul neobţinut prin încălcarea dreptului (venitul ratat). Dacă cel care a lezat o persoană într-un drept al ei obţine ca urmare venituri, persoana lezată este în drept să ceară, pe lîngă reparaţia prejudiciilor, partea din venit rămasă după reparaţie. Obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii. Temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

În conformitate cu prevederile art.602 din Codul civil (în redacţia Legii nr.1107 din 06.06.2002) în cazul în care nu execută obligaţia, debitorul este ţinut să-l despăgubească pe creditor pentru prejudiciul cauzat astfel dacă nu dovedeşte că neexecutarea obligaţiei nu-i este imputabilă. Neexecutarea include orice încălcare a obligaţiilor, inclusiv executarea necorespunzătoare sau tardivă. Repararea prejudiciului cauzat prin întârziere sau prin o altă executare necorespunzătoare a obligaţiei nu-l eliberează pe debitor de executarea obligaţiei în natură, cu excepţia cazurilor când, datorită unor circumstanţe obiective, creditorul pierde interesul pentru executare.

Potrivit prevederilor art.1398 din Codul civil (în redacţia Legii nr.1107 din 06.06.2002) cel care acţionează faţă de altul în mod ilicit, cu vinovăţie este obligat să repare prejudiciul patrimonial, iar în cazurile prevăzute de lege, şi prejudiciul moral cauzat prin acţiune sau omisiune. Prejudiciul cauzat prin fapte licite sau fără vinovăţie se repară numai în cazurile expres prevăzute de lege. O altă persoană decît autorul prejudiciului este obligată să repare prejudiciul numai în cazurile expres prevăzute de lege. Prejudiciul nu se repară dacă a fost cauzat la rugămintea sau cu consimţământul persoanei vătămate şi dacă fapta autorului nu vine în contradicţie cu normele de etică şi morală.

Potrvit art.1389 alin.(1) din Codul civil (în redacţia Legii nr.1107 din 06.06.2002) persoana care, fără temei legal sau contractual, a dobîndit ceva (acceptant) ca urmare a executării unei prestaţii de către o altă persoană (prestator) sau a realizat în alt mod o economie din contul altuia este obligată să restituie acestei alte persoane ceea ce a primit sau a economisit. Nu este relevant faptul dacă îmbogăţirea fără justă cauză a avut loc ca rezultat al comportamentului uneia dintre părţi, a unui terţ sau ca urmare a unei cauze independente de voinţa lor.

În fapt, din materialele dosarului, instanța reține că la data de *****între SRL „Grinaj”, în calitate de locator, și SRL „Ancri-Plus”, în calitate de locatar, a fost încheiat Contractul de locațiune nr. *****, având ca obiect transmiterea în posesie și folosință temporară a unui spațiu nelocativ situat în mun. *****, str.***** indicat în contract cu suprafața de 258,9 m², pentru o chirie lunară de 700 euro, inclusiv TVA. Contractul a fost încheiat pentru o perioadă determinată, până la data de 31.08.2018, iar în executarea acestuia părțile au derulat raporturi contractuale pe parcursul anilor 2013–2016, locatarul

efectuând plăți periodice cu titlu de chirie și servicii comunale. În data de 01.08.2016, între părți a fost semnat un acord adițional, prin care s-au modificat condițiile contractuale inițiale, stabilindu-se o majorare substanțială a chiriei, precum și o plată suplimentară în mărime de 1.300 euro lunar pentru pretinsa închiriere a unei terase. Acordul urma să producă efecte începând cu luna aprilie 2016. În același timp, pe parcursul executării contractului, între părți au apărut divergențe cu privire la întinderea reală a suprafeței transmise în locațiune, precum și cu privire la cuantumul și temeinicia plăților efectuate. Din extrasul din Registrul bunurilor imobile, anexat la dosar, rezultă că imobilul cu nr. cadastral ***** situat pe adresa menționată, are o suprafață totală de *****m², fără a fi înregistrată vreo suprafață suplimentară. Reclamantul din acțiunea principală nu a prezentat acte cadastrale, planuri tehnice sau alte dovezi care să confirme existența ori dreptul său asupra diferenței de *****m², indicată în contract. În cursul anului 2016, raporturile dintre părți s-au deteriorat, iar la data de 05.11.2016, accesul locatarului în spațiul închiriat a fost sistat, activitatea acestuia fiind întreruptă, aspect recunoscut de părți în mod diferit sub aspectul cauzelor și legalității. Ulterior, SRL „Grinaj" a invocat existența unor datorii restante pentru chirie și a unui pretins venit ratat, întocmind un act de verificare a decontărilor reciproce pentru perioada 01.09.2013–31.01.2017, în baza căruia a formulat acțiunea principală. În acțiunea principală, reclamantul a invocat existența unei datorii rezultate din raporturile de locațiune, stabilite prin „actul de verificare a decontărilor reciproce" pentru perioada 01.09.2013–31.01.2017, pretinzând 52.129,61 lei drept chirie restantă; 598.746,50 lei drept „venit ratat" (în legătură cu terasa, potrivit acordului adițional). Concomitent, SRL „Ancri-Plus" a contestat validitatea clauzelor contractuale referitoare la suprafață și a acordului adițional, solicitând constatarea nulității acestora, precum și restituirea sumelor achitate nejustificat. Prin acțiunea reconvențională, pârâtul a contestat valabilitatea și efectele raportului contractual astfel cum au fost invocate de reclamant, solicitând (în esență): nulitatea parțială a contractului sub aspectul suprafeței, nulitatea acordului adițional, restituiri bănești (inclusiv 7304 euro) și repararea prejudiciului pretins pentru bunurile rămase în spațiu (1.299.600 lei), precum și încasarea supraplății de 26.300 lei stabilite de raportul de inspectare financiară. În cadrul examinării cauzei, a fost administrat și Raportul privind inspectarea financiară din 09.11.2017, din care rezultă că, în perioada supusă verificării, sumele achitate de locatar depășesc valoarea serviciilor efectiv prestate, fiind constatată o supraplată în sumă de 26.300 MDL. Instanța mai reține că pe parcursul judecării cauzei, partea reclamantă reconvențională și-a ajustat poziția procesuală: a renunțat la capătul privind 7304 euro și a solicitat respingerea capătului de cerere privind prejudiciul de 1.299.600 lei, indicând lipsa unei expertize de evaluare și faptul că suma rezultă dintr-un raport contabil neadaptat scopului juridic al dovedirii prejudiciului. (f.d.8-47,53-108, 141-147, 249-250 Vol.I; 1-3, 8. 10-14, 15) Vol.-II).

În consecință, reieșind din motivele de fapt şi de drept, instanța de judecată consideră acțiunea principală nefundat, iar acțiunea reconvențională parțial întemeiată din următoarele considerente.

Pentru a se pronunța, instanța de judecată a dat apreciere argumentelor părților în raport cu probele prezentate și administrate de către instanța de judecată.

Potrivit art.228 alin.(1) din Cod civil(în redacţia Legii nr.1107 din 06.06.2002), actul juridic a cărui încheiere a fost determinată de comportamentul dolosiv sau viclean al uneia din părţi poate fi declarat nul de instanţa de judecată chiar şi în cazul în care autorul dolului estima că actul juridic este avantajos pentru cealaltă parte. Textul de lege citat face vorbire despre "comportamentul viclean", formularea având, oarecum, un caracter generic, care reclamă o analiză de la speţă la speţă a stării de fapt ce s-ar încadra în motivul respectiv de nulitate.

Instanța observă că "comportamentul viclean" este alcătuit din mijloace viclene care constau într-o captaţie şi o sugestie de natură a altera libertatea de voinţă a contractului, determinându-l să încheie un act juridic pe care nu l-ar fi încheiat în situaţia în care un factor exterior (utilizarea mijloacelor dolosive) nu ar fi acţionat asupra voinţei sale.

Premisa faptică a dolului este utilizarea acestor mijloace viclene, care alterează libertatea de manifestare a voinţei de către subiectul faţă de care sunt utilizate, în contextul în care subiectul respectiv încheie actul fără a fi în eroare asupra naturii juridice. Cu alte cuvinte , partea ştie că încheie un anumit act juridic, de o anumită natură (o anumită specie de contract), dar a fost supusă captaţiei sau sugestiei, voinţa sa juridică fiind alterată pentru acest considerent. Cu totul altfel se pune problema în situaţia în

care o parte contractantă încheie un act juridic având convingerea că încheie un alt act juridic, de o altă natură, iar această eroare i-a fost provocată în mod intenţionat de cocontractant, care a profitat de o anumită situaţie ce i-a facilitat inducerea în eroare.

Instanța notează că error in negotio presupune, aşa cum s-a arătat, o eroare spontană a ambilor cocontractanţi, fără ca unul să intenţioneze a-l induce în eroare pe celălalt, pe când dolul presupune utilizarea unor mijloace viclene, mijloace ce servesc la convingerea cocontractantului să încheie actul respectiv, fără ca acest viciu de consimţământ să aibă legătură cu greşita reprezentare a naturii actului juridic, determinând-o să creadă că e vorba de un act de o altă natură), există doar o parte, doar "jumătate" din ipoteza de lucru specifică erorii asupra naturii actului (error in negotio), în sensul că doar o parte crede că încheie un alt act juridic; cealaltă parte, care acţionează în mod fraudulos asupra libertăţii de voinţă a celeilalte părţi, va ajunge să încheie un act juridic lovit de nulitate absolută pentru cauză imorală (art.227 Cod civil), întrucât scopul mediat este contrar normelor moralei, privite ca norme convieţuire socială. Cu alte cuvinte, este imoral ca un subiect de drept să inducă în eroare pe un alt subiect de drept, făcându-l să încheie un act cu convingerea că actul are o altă natură juridică, astfel încât scopul mediat al actului este unul imoral, iar actul va fi lovit de nulitate pentru cauză juridică imorală. Error in negotio, care există doar parţial, doar în privinţa uneia dintre părţi, va fi absorbită de cauza imorală, ca motiv de nulitate absolută, iar această cauză imorală este un motiv de nulitate absolută, mai puternic decât motivul de nulitate relativă reprezentat de dol, care presupune, aşa cum s-a arătat, doar o captaţie sau o sugestie în vederea încheierii actului.

Potrivit art.228 C.civ. (în redacţia Legii nr.1107 din 06.06.2002), dolul este o cauză de nulitate a convenţiei când mijloacele viclene, întrebuinţate de una din părţi, sunt astfel încât este evident că fără aceste maşinaţii, cealaltă parte n-ar fi contractat, iar dolul nu se presupune. Prin urmare, dolul este acel viciu de consimţământ care constă în inducerea în eroare a unei persoane, prin mijloace viclene sau dolosive, pentru a o determina să încheie un anumit act juridic. Esenţial, ca şi moment al existenţei motivelor de nulitate, acestea trebuie să fie prezente la momentul încheierii actului juridic.

Instanța apreciază că, în materia locațiunii unui bun imobil, determinarea obiectului contractului (inclusiv suprafața) nu poate fi lăsată la nivelul unor afirmații ori percepții, ci se stabilește prin acte oficiale care reflectă situația juridică a bunului.

Instanța constată că extrasul cadastral reprezintă un act oficial ce atestă situația juridică a bunului; potrivit acestuia, suprafața reală a imobilului aparținând locatorului este de *****m², nefiind confirmată juridic suprafața de 258,9 m² indicată în contract. De partea sa, reclamantul nu a prezentat o probă tehnică ori cadastrală aptă să demonstreze existența și apartenența juridică a diferenței de *****m², invocând doar, în esență, că „anumite suprafețe nu apar în acte”.

În aceste condiții, instanța reține că există o contradicție directă între obiectul contractual declarat și situația juridică reală a bunului. O asemenea contradicție afectează însăși întinderea prestației locatorului (bunul transmis spre folosință), fiind de natură să influențeze consimțământul locatarului și echilibrul contractual.

Prin urmare, instanța conchide că se impune constatarea nulității parțiale a contractului în partea referitoare la suprafața de 258,9 m², cu stabilirea suprafeței reale de *****m² ca obiect juridic al folosinței.

Reclamantul și-a întemeiat o parte semnificativă a pretențiilor pecuniare pe clauzele acordului adițional, invocând „venitul ratat” rezultat din chiria terasei, precum și mecanismul contractual de „recompensă” prin bunuri în ipoteza rezilierii anticipate.

Pe de altă parte, din probele administrate instanța reține că „terasă” nu este individualizată și opozabilă în registrul bunurilor imobile, nefiind prezentate planuri/înscrisuri cadastrale care să confirme transmiterea juridică a folosinței asupra acesteia, iar acordul adițional nu a fost înregistrat potrivit cerințelor aplicabile bunurilor imobile.

În același sens, raporturile contabile și financiare administrate în cauză nu confirmă aplicarea efectivă a acordului adițional: nu au fost identificate facturi pentru chiria majorată sau pentru terasă, iar în contabilitate au fost reflectate exclusiv venituri aferente chiriei de 700 euro.

Instanța reține că un act adițional care: (i) pretinde transmiterea folosinței asupra unei suprafețe

suplimentare neindividualizate juridic, (ii) nu este susținut de evidențe contabile corespunzătoare, (iii) nu este confirmat prin facturare și executare reală, nu poate constitui temei suficient pentru nașterea unei creanțe certe în sarcina locatarului.

Prin urmare, acordul adițional urmează a fi declarat nul, neputând produce efecte juridice în privința chiriei terasei și a „venitului ratat” derivat din acesta.

Cât privește capătul de cerere a reclamantului /pârât privind încasarea datoriei pentru chirie în mărime de 52.129,16 lei, instanța constată că pretențiile reclamantului privind aplicarea chiriei majorate și a plății pentru „terasă”, întemeiate pe acordul adițional, nu sunt susținute de un comportament comercial constant, verificabil și opozabil pârâtului.

Deși la materialele cauzei au fost anexate anumite facturi fiscale, instanța observă că acestea nu se regăsesc în actele oficiale de revizie și inspectare financiară, respectiv nu au fost reflectate în dările de seamă prezentate organului fiscal, fapt ce le plasează într-o zonă de incertitudine probatorie.

Mai mult, din Raportul privind rezultatele inspectării financiare tematice efectuate la SRL „Grinaj” din 27.10.2017, întocmit de Inspecția Financiară, rezultă expres că, în perioada 01.08.2016–31.10.2016, SRL „Ancri-Plus” a achitat exclusiv serviciile comunale facturate, iar facturile invocate ca neachitate pentru această perioadă nu sunt semnate de locatar și nu sunt reflectate în evidența contabilă a acestuia.

Totodată, același raport stabilește că, pentru perioada 01.09.2013–31.07.2016, SRL „Grinaj” a reflectat în evidența contabilă integral veniturile rezultate din Contractul de locațiune nr. *****, în timp ce, începând cu 01.08.2016, momentul intrării în vigoare a acordului adițional, veniturile reflectate sunt mai mici cu 216,1 mii lei decât cele prevăzute în acord, circumstanță care contrazice însăși teza aplicării efective a chiriei majorate.

Instanța reține cu caracter decisiv că nu au fost prezentate inspectării financiare probe privind transmiterea facturilor fiscale către SRL „Ancri-Plus”, lipsind astfel dovada comunicării, acceptării și executării acestora în raporturile comerciale dintre părți.

În aceste condiții, instanța apreciază că simpla anexare a unor facturi, neconfirmate de evidențele contabile, neasumate de locatar și nevalidate de actele oficiale de control, nu este aptă să demonstreze existența unei creanțe certe, lichide și exigibile în temeiul acordului adițional.

Prin urmare, instanța nu poate reține că obligația de plată a chiriei majorate ori a chiriei pentru „terasă” a fost pretinsă și executată efectiv în circuitul comercial, fiind probată, prin înscrisuri oficiale, doar derularea raportului de locațiune la nivelul chiriei de 700 euro, conform contractului inițial.

În lipsa unui probatoriu coerent și concordant care să ateste reflectarea fiscală, comunicarea și acceptarea facturilor, pretențiile întemeiate pe acordul adițional rămân neprobate, iar dubiul probator nu poate fi interpretat în defavoarea părții care contestă creanța.

În ceea ce privește suma de 598.746,50 lei pretinsă de reclamant/pârât cu titlu de „venit ratat”, instanța constată că aceasta este construită exclusiv pe clauza acordului adițional și pe actul unilateral de verificare a decontărilor reciproce întocmit de reclamant.

Or, odată ce acordul adițional este reținut ca nul, orice pretenții derivate din acesta rămân lipsite de temei juridic. În plus, la nivel probator, reclamantul nu a demonstrat elementele necesare pentru a reține existența unui venit ratat cert (caracter determinat, previzibil, legătură cauzală directă, cuantificare riguroasă).

Totodată, instanța observă că nu există facturi, documente fiscale și nici reflectări contabile care să confirme că o asemenea chirie a fost efectiv executată/pretinsă constant în circuitul comercial al reclamantului, fiind confirmată doar chiria de 700 euro.

Prin urmare, capătul de cerere formulat de reclamantul/pârât privind încasarea venitului ratat urmează a fi respins ca neîntemeiat.

Instanța reține că Raportul de inspectare financiară din 09.11.2017 constituie o probă oficială, întocmită de organ competent, care reflectă raporturile dintre părți la nivelul evidenței contabile, inclusiv în ceea ce privește serviciile procurate, serviciile livrate și achitările efectuate.

Din acest raport rezultă că totalul achitat de locatar (773,3 mii lei) depășește totalul serviciilor procurate, fiind consemnată o supraplată pentru serviciile de locațiune în sumă de 26,3 mii lei.

În condițiile în care reclamantul nu a contrazis convingător această probă printr-o contraexpertiză ori prin documente contabile concludente care să răstoarne concluziile raportului, instanța reține că există un sold pozitiv în favoarea locatarului, în cuantum de 26.300 lei. Ca efect, acest capăt al acțiunii reconvenționale urmează a fi admis, cu încasarea sumei respective din contul locatorului.

Cât privește prejudiciul pretins prin acțiunea reconvențională pentru bunuri (1.299.600 lei) și suma de 7304 euro, instanța reține că aceste capete de cerere au fost inițial formulate de reclamantul reconvențional. Însă, în cursul judecării cauzei, reclamantul reconvențional a renunțat la capătul privind 7304 euro. Instanța reține că prin acțiunea reconvențională s-a solicitat încasarea sumei de 1.299.600 lei cu titlu de prejudiciu material, pretins ca urmare a reținerii bunurilor rămase în spațiul închiriat.

Examinând acest capăt de cerere prin prisma probelor administrate, instanța constată că partea reclamantă reconvențională nu a prezentat un raport de expertiză de evaluare care să stabilească, în mod obiectiv și cert, valoarea de piață a bunurilor pretins prejudiciate, la momentul producerii pretinsei fapte ilicite.

Instanța subliniază că, în materia răspunderii civile delictuale, întinderea prejudiciului nu poate fi prezumată, ci trebuie dovedită în mod riguros, prin mijloace de probă apte să reflecte valoarea reală a bunurilor, respectiv prin expertiză de evaluare efectuată de un specialist autorizat.

Raportul contabil invocat în susținerea pretenției, deși reflectă anumite valori în evidența internă a societății, inclusiv bunuri mobile, mijloace fixe și bunuri procurate pentru reparație, îmbunătățiri și costurile lor, nu poate substitui o expertiză de evaluare, întrucât nu stabilește valoarea bunurilor conform criteriilor de piață; nu determină starea bunurilor la momentul pretinsei rețineri; nu permite verificarea caracterului real, actual și cert al prejudiciului; precum și nu face distincție între valoarea contabilă și valoarea juridic relevantă a prejudiciului.

În aceste condiții, instanța constată că nu este dovedită întinderea prejudiciului material pretins, lipsind un element esențial al răspunderii civile, și anume prejudiciul cert și evaluabil în mod obiectiv.

Prin urmare, capătul de cerere din acțiunea reconvențională privind încasarea sumei de 1.299.600 lei urmează a fi respins ca neîntemeiat, pentru neprobarea prejudiciului în sens juridic, raportul contabil fiind insuficient pentru a fundamenta o asemenea pretenție patrimonială.

În aceste condiții, instanța consideră și acest capăt de cerere ca fiind neprobat în mod suficient. Mai mult ca atât pentru repararea prejudiciului material, sarcina probei privind existența, întinderea și legătura de cauzalitate revine părții care îl pretinde. Prin urmare, această pretenție nu poate fi admisă, urmând a fi respinsă în rest, ca neîntemeiată.

Raportând situația de fapt și concluziile rezultate din probe la normele de drept material și procesual invocate, instanța reține că contradicția dintre suprafața contractuală și suprafața juridică reală atrage nulitatea parțială a contractului sub aspectul obiectului (suprafața) și impune stabilirea suprafeței reale;

acordul adițional care servește drept temei pentru chiria terasei și venitul ratat nu poate produce efecte juridice, în lipsa înregistrării/individualizării juridice și în lipsa executării efective reflectate în evidențe contabile și fiscale; „actul de verificare a decontărilor reciproce” întocmit unilateral nu este suficient, prin sine, pentru a demonstra existența unei creanțe certe, în special în prezența unui raport oficial de inspectare financiară ce stabilește contrariul; raportul din 09.11.2017 confirmă o supraplată de 26.300 lei în favoarea locatarului, pretenție care urmează a fi admisă, celelalte capete reconvenționale privind repararea prejudiciului material în mărime de 1.299.600 lei nu sunt susceptibile de admitere în contextul poziției procesuale a părții și al insuficienței probatorii.

Reieșind din probele administrate, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar şi apreciate, în baza art.130 C.proc.civ., din punct de vedere al pertinenţei, admisibilităţii, veridicităţii, iar în ansamblul sub toate aspectele în coroborarea lor, instanţa ajunge la concluzia că acțiunea principală urmează a fi respinsă ca neîntemeiată, iar acțiunea reconvențională urmează a fi admisă parțial, cu declararea nulității parțiale a contractului sub aspectul suprafeței, declararea nulității acordului adițional, încasarea supraplății de 26.300 lei și a cheltuielilor de judecată proporțional admiterii (taxa de stat - 936 lei), în rest urmând a fi respinsă.

În conformitate cu prevederile art.art. 239-241 C.proc.civ. al R.Moldova, instanţa de judecată, -

H O T Ă R Ă Ș T E :

A respinge acțiunea principală formulată de ”Grinaj” SRL împotriva ”Ancri-Plus” SRL privind încasarea datoriei, venitului ratat rezultate din neexecutarea contractului de locațiune, precum și compensarea cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată.

A admite parțial acțiunea reconvențională depusă de ”Ancri-Plus” SRL în contradictoriu cu ”Grinaj” SRL privind declararea nulității parțiale a contractului de locațiune, nulitatea acordului adițional și încasarea sumelor bănești cu titlu de prejudiciu material cauzat și supraplată pentru serviciile de locațiune.

A declara nul parțial Contractul de locațiune nr. ***** din *****în partea referitoare la suprafața imobilului *****, stabilind că suprafața reală este de *****m².

A declara nul Acordul adițional privind modificarea contractului de locațiune din *****

A încasa de la ”Grinanj” SRL în beneficiul ”Ancri-Plus” SRL suma de 26.300,00 MDL (douăzeci și șase mii trei sute) lei reprezentând supraplata pentru locațiune achitată locatorului.

A încasa de la ”Grinanj” SRL în beneficiul ”Ancri-Plus” SRL suma de 936,00 MDL (nouă sute treizeci și șase) lei reprezentând cheltuieli de judecată proporțional părții admise din acțiune (taxa de stat).

În rest, acțiunea reconvențională se respinge, ca neîntemeiată.

Hotărârea este cu drept de atac în ordine de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile, prin intermediul Judecătoriei ***** sediul Centru de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, timp în care părțile pot solicita întocmirea hotărârii redactate integral.

Președintele ședinței,
Judecătorul Potînga Iurie