Dosar nr. 2c-79/25

H O T Ă R Â R E
În numele legii

09 iunie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediu Centru)
În componenţă:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Vitalii Ciumac
Grefier Aliona Busuioc

Examinînd în ședință de judecată publică, în sediul instanței, acțiunea intentată la cererea de chemare în judecată depusă de SA Casa de Comerț ”Gemeni” împotriva SRL ”DEFACTO RETAIL MVA” privind rezoluțiunea contractului, stabilirea prețului chiriei, radierea grevării din Registrul Bunurilor Imobile, încasarea diferenței de chirie și compensarea cheltuielilor de judecată,

A CONSTATAT:

Argumentele participanților la proces:

La data de 15 ianuarie 2025, reclamantul SA Casa de Comerț „Gemeni” a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva SRL „DEFACTO RETAIL MVA” privind rezoluțiunea contractului, stabilirea prețului chiriei, radierea grevării din Registrul Bunurilor Imobile, încasarea diferenței de chirie și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reprezentantul reclamantului SA Casa de Comerț „Gemeni” a indicat că, în calitatea sa de societate comercială, are ca gen principal de activitate închirierea și exploatarea bunurilor imobiliare proprii, fiind, totodată, proprietarul construcției Centrul comercial GEMENI, amplasată în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 136, înregistrată cu numărul cadastral *****.

Constată reprezentantul reclamantului că, la data de 6 ianuarie 2021, reclamantul, în calitate de Locator, și pârâtul, în calitate de Locatar, au încheiat Contractul de locațiune nr. 1-A, având o durată stabilită, conform art.12.1 din contract, până la 1 aprilie 2028.

Prin art. 3 al contractului inițial, locatorul a acceptat predarea, iar locatarul preluarea unor spații cu o suprafață totală de 1 400,99 m².

În ceea ce privește plata de locațiune, art. 15.1 din contract a prevăzut o chirie lunară de 24.000 EUR (fără TVA) până la 31 decembrie 2021, iar ulterior, începând cu 1 ianuarie 2022, plata (art. 15.2) urma să fie de 25.000 EUR (fără TVA) sau, dacă era mai mare, 11% din Cifra de afaceri lunară a locatarului.

La 15 ianuarie 2021, părțile au semnat Acordul adițional nr.1, prin care suprafața spațiilor închiriate a fost majorată la 1 525,82 m², iar contractul de locațiune a fost notat în Registrul bunurilor imobile. Predarea-primirea spațiilor la noua suprafață s-a realizat la 25 ianuarie 2021, prin semnarea actului corespunzător.

Reclamantul a susținut că așteptările sale de a încasa o chirie superioară celei minime de 25.000 EUR/lună nu s-au concretizat, nefiind atinse cifre de afaceri care să activeze clauza de 11%. Prin urmare, la 27 octombrie 2024, reclamantul a solicitat pârâtului majorarea plății de locațiune, invocând o schimbare radicală a circumstanțelor care determină prețul pe piața imobiliară, ceea ce a transformat obligația de a menține contractul la nivelul anului 2021 într-o sarcină excesivă. În urma negocierilor, la 14 martie 2024, părțile au semnat Acordul adițional nr. 5, prin care a fost abrogată clauza referitoare la cifra de afaceri și a fost modificat art. 15.2, stabilind o chirie lunară progresivă începând cu 27.500 EUR (fără TVA) de la 1 mai 2024.

În pofida acestui acord, reclamantul a arătat că a continuat să primească oferte de locațiune care depășeau dublul prețului achitat de pârât. În acest context, la 12 noiembrie 2024, reclamantul a invitat pârâtul la o nouă rundă de negocieri, prilejuită de prezența în Republica Moldova a d-lui Hakan Șișman, DeFacto Area manager pe Europa. La ședința care a avut loc la 18 noiembrie 2024, s-a discutat despre necesitatea majorării chiriei la 55.500,0 EUR/lună, fără TVA. reclamantul a formulat Cererea nr. 43 din aceeași dată, împreună cu proiectul Acordului adițional nr. 6, care prevedea noua chirie, documentație care a fost înmânată reprezentantului pârâtului pentru examinare. Solicitarea de a semna acordul a fost reiterată prin Cererea nr. 44 din 18 noiembrie 2024, recepționată de pârât la 19 noiembrie 2024. Pârâtul a respins cererea reclamantului prin Nota de răspuns din 26 noiembrie 2024, invocând faptul că locatorul nu are dreptul de a majora unilateral plata. reclamantul a depus la dosar comunicări ale Burselor Imobiliare și oferte concrete, care atestau o valoare de piață a locațiunii de circa 74.882,48 EUR/lună (inclusiv TVA), pretenția fiind că, prin refuzul pârâtului, reclamantul susține că pierde lunar echivalentul a 855 m² de spațiu.

În susținerea acțiunii, reclamantul a invocat dispozițiile legale care reglementează apariția drepturilor și obligațiilor civile (art. 9 Cod civil), buna-credință (art. 10 alin. (1) Cod civil) și garantarea dreptului de proprietate (art. 46 alin. (1) Constituție și art. 500, art. 501 Cod civil, precum și art. 1 alin. (1) din Protocolul adițional la CEDO). De asemenea, s-a făcut referire la metodele de apărare a drepturilor civile, inclusiv modificarea sau rezoluțiunea contractului (art. 16 alin. (1) lit. i) Cod civil), precum și la efectele juridice ale contractului (art. 1082 alin. (1) Cod civil).

Elementul central al pretenției îl reprezintă instituția schimbării excepționale a circumstanțelor, reglementată de art.1083 Cod civil.

Deși art.1083 alin. (1) Cod civil prevede obligativitatea executării, reclamantul a invocat alin.(2) al aceluiași articol, care stabilește că instanța poate dispune, la cererea debitorului, ajustarea prestațiilor (art. 1083 alin. (2) lit. a) Cod civil) sau rezoluțiunea contractului (art. 1083 alin. (2) lit. b) Cod civil), dacă prestația devine vădit inechitabilă din cauza unei schimbări excepționale a circumstanțelor.

Reclamantul a argumentat că toate condițiile cumulative prevăzute de art. 1083 alin. (4) Cod civil sunt îndeplinite, întrucât schimbarea circumstanțelor de piață (creșterea cererii, inflația record, migrația capitalului) a survenit după asumarea obligației și nu putea fi rezonabil luată în considerare la momentul negocierii (anul 2020), în plină stare de urgență.

Prin urmare, reclamantul a solicitat, în temeiul art. 1083 alin. (2) Cod civil, să se dispună declararea rezoluțiunii Contractului de locațiune nr. 1-A din 6 ianuarie 2021, încasarea de la pârât a sumei de 40.892,4 EUR/lună (sau echivalentul în valută națională), cu titlu de ajustare a prestațiilor locatarului, conform art. 1083 alin. (2) lit. a) Cod civil, pentru perioada începând cu 1 decembrie 2024 și până la data încetării raporturilor de locațiune, obligarea pârâtului la

restituirea spațiului închiriat, în starea prevăzută în contract (art. 1284 alin. (1) Cod civil), într-un termen de 10 zile de la data devenirii executorii a hotărârii judecătorești.

A menționat că nerestituirea la timp atrage consecințele prevăzute de art. 1286 Cod civil, dispunerea radierii grevării înregistrate în Registrul bunurilor imobile la 15 ianuarie 2021, în baza contractului de locațiune, solicitare întemeiată pe art. 438 alin. (1) și art. 439 alin. (5) Cod civil, fără a fi necesară atragerea în proces a Î.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile", conform art. 441 alin. (3) Cod civil, încasarea cheltuielilor de judecată de 5698,0 lei, reprezentând contravaloarea raportului de evaluare, în conformitate cu art. 82, art. 90 și art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă.

Ulterior prin cerere din 14 aprilie 2025 a fost majorat de reclamant cuantumul sumelor solicitate ce ține de compensare a cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii a invocat reprezentantul reclamantului că Judecătoria Chișinău, sediul Centru, a fost învestită cu examinarea cauzei civile intentate la cererea de chemare în judecată depusă la data de 14 ianuarie 2025 de către Casa de Comerț „GEMENI" S.A. împotriva „DEFACTO RETAIL MVA" S.R.L., litigiu complex care vizează pretenții multiple din partea reclamantului, incluzând încasarea unei sume, declararea rezoluțiunii contractului, obligarea la restituirea spațiului închiriat, radierea unei grevări din Registrul Bunurilor Imobile și compensarea cheltuielilor de judecată.

În cadrul cererii de chemare în judecată formulate inițial la data de 14 ianuarie 2025, reclamantul a solicitat în mod expres, sub pretenția cu numărul 2.5, încasarea sumei de 5698,0 lei de la pârât, cu titlu de cheltuieli de judecată. Justificarea acestei pretenții a fost detaliată la paragraful 61 al cererii, unde s-a menționat suportarea cheltuielilor aferente efectuării Raportului de evaluare nr. 324/LOC din 23 decembrie 2024, suma fiind atestată prin Ordinul de plată din 27 decembrie 2024. De asemenea, reclamantul și-a rezervat dreptul procedural de a majora cuantumul sumei solicitate, în situația în care ar surveni suportarea unor cheltuieli suplimentare.

În temeiul normelor legale invocate anterior în dosar, precum și în scopul compensării integrale a cheltuielilor de judecată suportate efectiv de reclamant, Casa de Comerț „GEMENI" S.A. a solicitat majorarea pretenției finale, iar suma totală solicitată a fost stabilită la 166 823,36 lei, formată prin însumarea costurilor aferente Raportului de evaluare nr. 324/LOC din 23.12.2024 (5698,0 lei), taxei de timbru 200 lei și taxei de stat 160 925,36 lei.

Astfel, totalul cheltuielilor de judecată ridicîndu-se la 166 823,36 lei.

Pe lângă majorarea pretenției, reclamantul a solicitat instanței de judecată să ia act de faptul că în cererea de chemare în judecată din 14.01.2025, la paragraful (12), s-a strecurat o eroare de tehnoredactare.

Astfel, evidențiază reclamantul că data de 27.10.2024 a fost menționată eronat, data corectă fiind 27.10.2023, fapt confirmat de extrasul din corespondența electronică purtată între directorul general al GEMENI S.A. și reprezentantul pârâtului, domnul Hakan Sisman.

Prin urmare, reclamantul a solicitat ca, în cuprinsul paragrafului 12 al cererii de chemare în judecată, să se considere corectă data de 27.10.2023.

Pornind de la completările și rectificările menționate, precum și în virtutea prevederilor art. 55-56 și art. 60 alin. (3) din Codul de procedură civilă al Republicii Moldova (CPC), reclamantul a solicitat instanței: (1) a se lua act de circumstanțele invocate în prezenta cerere; și (2) a examina acțiunea în contextul completării și majorării pretenției nr. 2.5 din solicitările finale, care vizează încasarea sumei de 166823,36 lei (una sută șaizeci și șase de mii opt sute douăzeci și trei de lei și 36 de bani) de la pârâtul „DEFACTO RETAIL MVA" S.R.L., în beneficiul reclamantului Casa de Comerț „GEMENI" S.A..

Totodată, la data de 25 aprilie 2025, reclamantul Casa de Comerț „GEMENI” S.A. a completat acțiunea cu pretenție accesorie.

În motivarea cererii a indicat că prin cererea de chemare în judecată inițială, a solicitat, la pretenția cu numărul 2.1., încasarea din contul pârâtului „DEFACTO RETAIL MVA” S.R.L., în beneficiul său, a sumei de 40 892,4 EUR lunar (sau echivalentul în valută națională), pentru perioada începând cu data de 1 decembrie 2024 și până la data încetării contractului de locațiune nr. 1-A din 6 ianuarie 2021.

Reclamantul a precizat că suma de 40.892,4 EUR reprezintă diferența minimă dintre valoarea de 74.882,48 EUR, care este prețul locațiunii lunare stabilit conform Raportului de evaluare nr. 324/LOC întocmit de Agenția Imobiliară „VIBIMOBIL” S.R.L. și eliberat la 23 decembrie 2024, și prețul locațiunii lunare prevăzut de contractul din 6 ianuarie 2021, respectiv 33000 EUR lunar (inclusiv TVA, chirie aplicabilă până la 31 decembrie 2024) și 33900 EUR lunar (inclusiv TVA, chirie aplicabilă de la 1 ianuarie 2025).

Prin cererea înaintată de completare, reclamantul a solicitat instanței constatarea, ca fiind egală cu 74882,48 EUR (inclusiv TVA), a plății de locațiune lunară aferentă contractului nr. 1-A din 6 ianuarie 2021.

Reclamantul a reiterat că această valoare este stabilită conform aceluiași Raport de evaluare ca fiind valoarea de piață a chiriei lunare pentru spațiul comercial cu suprafața de 1525,82 m.p.

A subliniat că pretenția de la punctul 2.1. nu vizează încasarea sumei integrale de 74.882,48 EUR, deoarece chiria prevăzută de Acordul Adițional nr. 5 din 14 martie 2024 este achitată lunar benevol de către pârât.

Astfel, circumstanțele de fapt exclud necesitatea de a solicita încasarea din contul locatarului-pârât a sumei integrale, ci doar a diferenței de 40.892,4 EUR/lunar, care reprezintă diferența minimă dintre valoarea de piață a chiriei lunare (74.882,48 EUR, inclusiv TVA) și prețul locațiunii lunare prevăzut de acordul adițional menționat.

Reclamantul a invocat temeiul de drept conform art. 1263 alin.(1) Cod civil, care prevede că locatorul poate cere instanței de judecată modificarea chiriei prin hotărâre judecătorească numai o dată în an și numai în cazul în care condițiile economice fac ca neajustarea să fie inechitabilă.

De asemenea, a invocat art. 60 alin.(3) Cod de procedură civilă al Republicii Moldova, care stabilește că nu se consideră modificare a acțiunii dacă reclamantul completează temeiul acțiunii, mărește sau micșorează cuantumul pretențiilor sau completează acțiunea cu pretenții accesorii.

Pornind de la aceste completări și în virtutea dreptului la modificarea chiriei prin hotărâre judecătorească, precum și în ordinea art.55, 56, 60 alin.(3) Cod de procedură civilă al Republicii Moldova, reclamantul a solicitat admiterea spre examinare a cererii și soluționarea cerinței accesorii privind constatarea ca fiind egală cu 74882,48 EUR (șaptezeci și patru mii opt sute optzeci și doi euro, 48 eurocenți), inclusiv TVA, a plății de locațiune lunară aferentă contractului.

Însumând pretențiile din toate cererile, cerințele totalizate ale reclamantului constau în emiterea unei hotărâri privind constatarea ca fiind egală cu 74.882,48 EUR, inclusiv TVA, a plății de locațiune lunară, încasarea din contul pârâtului „DEFACTO RETAIL MVA” S.R.L., a sumei de 40.892,4 EUR lunar, pentru perioada începând de la data de 1 decembrie 2024 și până la data încetării contractului de locațiune, declararea rezoluțiunii contractului, obligarea pârâtului la restituirea spațiului închiriat, dispunerea radierii din Registrul bunurilor imobile a grevării

înregistrate în baza contractului de locațiune cît și încasarea din contul pârâtului „DEFACTO RETAIL MVA” S.R.L. în beneficiul reclamantului Casa de Comerț „GEMENI” S.A., a sumei de 166823,36 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată.

Prin **referința** depusă reprezentantul pârâtului „DEFACTO RETAIL MVA” S.R.L. a solicitat respingerea integrală a cererii de chemare în judecată înaintată de Casa de Comerț „GEMENI” S.A.

Astfel, în susținerea poziției sale, pârâtul a indicat că la data de 6 ianuarie 2021 a fost încheiat Contractul de locațiune nr.1-A între Casa de Comerț „GEMENI” S.A. (Locator/Reclamant) și „DEFACTO RETAIL MVA” S.R.L. (Locatar/Pârât), având ca obiect locațiunea unui spațiu comercial cu o suprafață inițială de 1400,99 m², compus din mai multe niveluri.

A menționat că, ulterior, la data de 15 ianuarie 2021, prin Acordul adițional nr.1, părțile au convenit asupra modificării suprafeței, aceasta fiind majorată la 1525,82 m.p.

Totodată, pârâtul a precizat că Contractul a fost încheiat pentru o perioadă de 7 ani și 3 luni, cu termen de expirare la data de 1 aprilie 2028, conform articolului 12 din Contract, și încetează automat la expirare, conform pct. 12.2.

Pârâtul a menționat că, la momentul încheierii Contractului, cuantumul chiriei a fost stabilit conform principiilor contractuale și valorii comerciale a spațiului. A subliniat că, indiferent de condițiile economice excepționale invocate de reclamant (starea de urgență și pandemia COVID-19), care au afectat grav piața comercială, Locatarul și-a asumat integral obligațiile contractuale.

Menționează pârâtul prin referința înaintată că, deși a avut dreptul contractual de a solicita rezoluțiunea în baza articolului 19 din Contract, pârâtul a ales să își respecte obligațiile în deplină bună-credință, suportând costurile crescute și generând venit constant pentru Locator.

Pârâtul a susținut că această realitate contrazice fundamental susținerile Locatorului privind dezavantajele cuantumului inițial al chiriei, deoarece, dacă prețul ar fi fost disproporționat, această problemă ar fi trebuit adresată în perioada de criză.

Astfel, susține că, Locatorul nu doar că nu a contestat chiria în acea perioadă, dar a beneficiat de încasarea regulată a plăților.

Reprezentantul pârâtului a atras atenția asupra faptului că la data de 14 martie 2024, ca urmare a solicitării Locatorului și în speranța păstrării unor relații de afaceri îndelungate, părțile au încheiat Acordul adițional nr. 5, prin care au modificat Articolul 15.2, stabilind un mecanism clar și predictibil de majorare eșalonată a chiriei pentru perioada 1 mai 2024 până la 31 martie 2028.

A menționat că, la 18 noiembrie 2024, Locatorul a transmis Cererea nr. 43, solicitând o majorare repetată, cu efect retroactiv (din 1 noiembrie 2024), de la suma actuală de 27.500 EUR lunar la 66.600 EUR lunar (inclusiv TVA), ignorând Acordul adițional nr. 5.

Astfel, reiterează că, în perioada cuprinsă între data ajustării stabilite prin acord (1 mai 2024) și data emiterii cererii (18 noiembrie 2024), condițiile economice nu au suferit schimbări „radicale” care să justifice o nouă majorare în afara prevederilor contractuale.

Pârâtul a subliniat că invocarea situației economice din 2021 este irelevantă și o tentativă de a crea o falsă impresie, în condițiile în care chiria fusese deja modificată la 1 mai 2024 prin Acordul Adițional nr. 5.

De asemenea, a menționat că referirile la evoluția pieței imobiliare, alegerile parlamentare sau dificultățile financiare personale ale Locatorului (legate de împrumuturile

oferite Guvernului Republicii Moldova) sunt lipsite de temei juridic, deoarece Locatarul nu poate fi obligat să suporte riscurile și consecințele unor decizii financiare luate exclusiv de Locator.

Pârâtul a respins Cererile Locatorului nr. 43 și 44 prin Nota de răspuns din 26 noiembrie 2024, motivând că nu există un temei legal al solicitărilor Locatorului și că acesta nu poate impune unilateral condiții noi sau modifica unilateral iar Locatarul nu avea obligația legală sau contractuală de a accepta o nouă majorare a chiriei în afara celor stabilite.

Pârâtul a invocat că solicitarea Locatorului de modificare a chiriei contravine articolului 1263 alin. (1) Cod civil, care reglementează expres procedura de majorare a chiriei.

În speță, Locatorul: a) nu a respectat termenul de un an pentru a solicita majorarea chiriei (majorarea anterioară fiind operată de la 1 mai 2024, iar solicitarea nouă a fost la 18 noiembrie 2024); b) nu a demonstrat existența unor condiții economice care să justifice modificarea chiriei în afara mecanismului contractual deja stabilit prin Acordul Adițional nr.5.

În continuare pârâtul menționează că, prin semnarea Acordului Adițional nr. 5 la 14 martie 2024, Locatorul a acceptat un mecanism clar de ajustare a chiriei, ceea ce echivalează cu o asumare a riscului schimbării condițiilor economice pe întreaga durată contractuală, caz care este o excepție expres prevăzută de art.1263 alin.(1) Cod civil pentru a exclude modificarea judiciară a chiriei.

Prin urmare, orice solicitare ulterioară de majorare a chiriei reprezintă o încălcare a principiului forței obligatorii a contractului, consacrat de art. 996 Cod civil.

Pârâtul a respins pretenția Locatorului potrivit căreia chiria ar fi „convențională/ artificială”, menționând că nu poate exista o separare între „clauze reale” și „clauze artificiale”, întrucât Contractul a fost liber negociat și reflectă voința părților, producând efecte juridice egale și obligatorii.

Pârâtul a atras atenția asupra faptului că Locatarul, fiind îndreptățit în baza pct.9.2.8 din Contract, a realizat investiții considerabile de 6.487.254,31 MDL în modernizarea fațadei și interiorului imobilului iar aceste îmbunătățiri au sporit valoarea și atractivitatea întregului imobil, fiind efectuate exclusiv pe cheltuiala Locatarului și depășind obligațiile legale minime conform art. 1264 Cod civil.

În consecință consideră pârâtul că este inechitabil ca Locatarul, care a investit în modernizare, să fie pus în situația de a plăti o chirie mai mare ca urmare a creșterii valorii bunului determinate de propriile sale investiții, fapt ce constituie un avantaj injust în favoarea Locatorului.

Pârâtul a invocat că cererea de rezoluțiune este neîntemeiată, deoarece art. 1282 Cod civil prevede motivele de rezoluțiune din inițiativa Locatorului, iar Locatarul nu a încălcat nicio prevedere legală sau contractuală (a folosit bunul conform destinației, a achitat chiria la timp etc.) și că rezoluțiunea poate avea loc doar în temeiurile prevăzute de lege sau prin acordul părților, conform art. 1084 Cod civil.

Pârâtul a respins, de asemenea, evaluările efectuate de părți terțe (Raportul nr. 324/LOC) ca fiind lipsite de relevanță juridică, deoarece nu au fost prevăzute în Contract și nu pot produce efecte asupra obligațiilor contractuale.

În contextul celor expuse, pârâtul a considerat că nu are suport normativ cererea reclamantului, reiterînd că Locatorul nu poate solicita încasarea unei sume stabilite unilateral, deoarece art. 1263 Cod civil nu permite acest lucru.

De asemenea, a susținut că Contractul este valabil până la 1 aprilie 2028, iar Locatarul este în drept să se bucure în continuare de folosința bunului imobil.

Astfel, pârâtul solicită respingerea integrală a cererii de chemare în judecată înaintată de Casa de Comerț „GEMENI” S.A. privind încasarea sumei, declararea rezoluțiunii contractului, restituirea spațiului închiriat, radierea din Registrul Bunurilor Imobile și compensarea cheltuielilor de judecată.

În ședința de judecată reprezentantul reclamantului Casa de Comerț „GEMENI” S.A., Tricolici Victoria a susținut cererea de chemare în judecată concretizată pe temeiurile de fapt și de drept invocate și a solicitat admiterea acesteia.

În ședința de judecată reprezentanții pârâtului „DEFACTO RETAIL MVA” S.R.L., Dumitru Cazac și Secheevschi Vitali nu au recunoscut acțiunea și au solicitat respingerea ei pe motivele invocate în referință.

Aprecierea instanței de judecată:

Audiind participanții prezenți în ședința de judecată, studiind cererea de chemare în judecată, precum și înscrisurile anexate la dosar, instanța de judecată consideră că cererea este întemeiată parțial și pasibilă de a fi admisă parțial din următoarele considerente.

În conformitate cu prevederile art. 5 CPC, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanța de judecată în modul stabilit de lege, pentru a-si apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime.

Conform art. 6 (1) Cod civil, 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.

Conform art. 9 alin.(l) Cod civil drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sânt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile generale și de la sensul legislației civile. Conform alin. (2) Drepturile și obligațiile civile apar: a) din contracte și din alte acte juridice; b) din acte emise de o autoritate publică, prevăzute de lege drept temei al apariției drepturilor și obligațiilor civile; c) din hotărîre judecătorească în care sînt stabilite drepturi și obligații; d) în urma creării și dobîndirii de bunuri în temeiuri neinterzise de lege; e) în urma elaborării obiectelor de proprietate intelectuală; f) în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane; g) în urma îmbogățirii fără justă cauză; h) în urma altor fapte ale persoanelor fizice și juridice și a unor evenimente de care legea leagă apariția unor efecte juridice în materie civilă.

Conform art. 117 alin. (1) Cod de procedură civilă, „Probe în cauze civile sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei”.

Conform art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, „Fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al prtențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel”.

Conform art. 121 din Codul de procedură civilă, „Instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului”, iar art. 122 din Codul de procedură civilă prevede că, „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”.

Potrivit art. 239 Cod de procedură civilă, „Hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărîrea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată”.

În conformitate art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, „La deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admisibilitatea acțiunii”.

Norma cuprinsă în art. 130 alin. (3) Cod de procedură civilă prevede „Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficientă pentru soluționarea pricinii”.

În ședința de judecată instanța de judecată a stabilit că reclamantul Casa de Comerț „GEMENI” S.A. (f.d. 25 Vol. I) este o societate comercială a cărei activitate principală constă în închirierea și exploatarea bunurilor imobiliare proprii, fiind proprietarul construcției Centrul Comercial GEMENI, amplasată în mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 136, înregistrată cu numărul cadastral *****. (f.d.27-29,112-119 Vol. I)

La data de 6 ianuarie 2021, reclamantul Casa de Comerț „GEMENI” S.A., în calitate de Locator, și Pârâtul „DEFACTO RETAIL MVA” S.R.L., în calitate de Locatar, au încheiat contractul de locațiune nr. 1-A. (f.d.30-50 Vol. I)

În temeiul acestui contract, Locatorul a acceptat predarea, iar Locatarul a preluat spații închiriate în clădire, cu o suprafață inițială de 1.400,99 m².

Conform art. 1251 Cod Civil, prin contractul de locațiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.

Durata contractului a fost stabilită până la 1 aprilie 2028, plata de locațiune lunară a fost stabilită inițial la 24.000 EUR până la 31 decembrie 2021, urmând ca, începând cu 1 ianuarie 2022, aceasta să constituie fie 25.000 EUR, fie 11% din Cifra de afaceri lunară a Locatarului, dacă această valoare era mai mare.

Ulterior, la 15 ianuarie 2021, părțile au încheiat acordul adițional nr. 1, prin care suprafața spațiilor închiriate a fost majorată la 1.525,82 m² iar contractul de locațiune a fost notat în Registrul bunurilor imobile la aceeași dată, iar la 25 ianuarie 2021 a fost semnat actul de predare-primire a spațiilor (f.d. 51-55, 56-57, vol. I).

Conform art.308 Cod civil, act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice și juridice a voinței îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile, iar art.312 alin.(l) și (2) Cod civil stipulează că - "Consimțământ este manifestarea, exteriorizată, de voință a persoanei de a încheia un act juridic. (2) Consimțământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenția de a produce efecte juridice și nu este viciat.”.

Conform art.313 alin.(1) Cod civil, manifestarea de voință care trebuie recepționată de cealaltă parte produce efecte în momentul în care parvine acesteia, indiferent de faptul dacă a luat sau nu cunoștință de conținutul ei.

Conform art.996 Cod Civil, contractul poate fi modificat sau rezolvit numai în conformitate cu clauzele sale ori prin acordul părților, dacă legea nu prevede altfel.

Instanța de judecată reține circumstanța faptului prin care reclamantul a arătat că așteptările Locatorului de a încasa o chirie superioară sumei de 25.000 EUR lunar nu s-au materializat, Locatarul nerealizând cifre de afaceri care să activeze clauza procentuală.

Totodată, urmează a fi menționat că la data de 27 octombrie 2023 (dată corectată ulterior prin cererea părții reclamante, a fost menționată inițial eronat 27 octombrie 2024), a solicitat pârâtului majorarea plății de locațiune cu minim 5000 EUR lunar, plus indexare anuală de 4%.

Astfel, s-a arătat că, menținerea chiriei la nivelul anului 2021 era vădit dezavantajoasă din cauza schimbării radicale a circumstanțelor care au determinat formarea prețului, invocând creșterea cererii pe piața imobiliară, inflația record de 30,24% în 2022, și îmbunătățirea climatului investițional.

Totodată, din argumentele invocate de reclamant se reține că obligația de a menține locațiunea la prețul de 25.000 EUR lunar a devenit o sarcină excesivă și mult prea împovărătoare.

Ca urmare a negocierilor purtate pe o perioadă de aproximativ cinci luni, Pârâtul a acceptat o majorare de doar 2.500 EUR lunar, începând cu 1 mai 2024.

Astfel, la 14 martie 2024, părțile au semnat acordul adițional nr. 5, prin care clauza plății aferente cifrei de afaceri a fost abrogată, stabilind o creștere eșalonată a chiriei până la 30.951,5 EUR lunar pentru perioada 2028.

Reclamantul a relatat că, în pofida acestei ajustări, departamentul său comercial a continuat să primească oferte de la potențiali locatari care depășeau prețul dublu per metru pătrat achitat de Pârât.

În consecință, la 12 noiembrie 2024, reclamantul a solicitat o nouă rundă de negocieri, urmată de o ședință la 18 noiembrie 2024 (f.d.58,59-60 Vol. I). În cadrul acestei ședințe, s-a discutat despre majorarea cuantumului plății pentru locațiune la suma de 55.500 EUR lunar, fără TVA, propunere formalizată prin cererea nr. 43 din 18 noiembrie 2024 și acordul adițional nr. 6 redactat, care a fost preluat de Pârât spre examinare. Cererea de semnare a acordului adițional nr. 6 (f.d.61 Volumul I) a fost expediată și recepționată de Pârât la 19 noiembrie 2024. La 28 noiembrie 2024, Pârâtul a remis Nota de răspuns din 26 noiembrie 2024, prin care a respins cererea de majorare, invocând că Locatorul nu are dreptul de a majora unilateral plata.

Reclamantul a fundamentat pretențiile sale pe comunicarea Bursei Imobiliare „LARA” S.R.L. din 2 august 2024 și pe Raportul de determinare nr. 324/LOC din 23 decembrie 2024 al Agenției Imobiliare „VIBIMOBIL” S.R.L. (f.d.65-111 Vol. I), care a calculat valoarea chiriei lunare pentru spațiul închiriat la suma de 1.192.684,46 lei, fără TVA (echivalentul a 74.882,48 EUR, inclusiv TVA).

A mai fost arătat că refuzul Pârâtului „DEFACTO RETAIL MVA” S.R.L. impune reclamantului Casa de Comerț „GEMENI” S.A. o obligație vădit disproporționată și inechitabilă, cauzând pierderi estimate la peste 1,63 milioane EUR până în 2028.

Pornind de la circumstanțele de fapt reținută, care atestă o sarcină excesivă pentru Locator, și având în vedere pretenția alternativă formulată de reclamant, instanța de judecată apreciază că este pe deplin justificată aplicarea dispozițiilor art. 1083 alin. (2) lit. a) Cod civil, impunând astfel o examinare detaliată a următoarelor temeiuri de drept pentru ajustarea echitabilă a prestației.

Conform art. 309 alin.(3) Cod Civil, actul juridic bilateral este manifestarea de voință concordantă a două părți.

Conform art. 775 alin.(1) Cod civil, debitorul și creditorul trebuie să se comporte cu bună-credință la momentul nașterii, pe durata existenței, la momentul executării și stingerii obligației.

Conform art. 858 alin. (2) Cod civil, obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit. Condițiile, cărora trebuie să corespundă executarea obligațiilor sunt determinate de lege sau contract.

Conform art. 901 alin. (5) Cod civil, neexecutarea obligației înseamnă orice abatere, cu sau fără justificare, de la executarea corespunzătoare a obligației și include neexecutarea totală sau parțială a obligației, executarea necorespunzătoare sau cu întârzierea a obligației.

În conformitate cu prevederile art.992 Cod Civil, contractul este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturile juridice.

Legea este considerată temeiul principal de apariție a drepturilor și obligațiilor. Termenul de „lege" nu trebuie înțeles în sens îngust, adică exclusiv actul emis de organul legislativ, ci și celelalte acte normative elaborate în concordanță cu legea.

Conform art.993 Cod civil, părțile contractante pot încheia în mod liber, în limitele normelor imperative de drept, contracte și pot stabili conținutul lor. Părțile sunt libere să încheie un contract și să-i determine conținutul, în limitele exigențelor bunei-credințe.

Potrivit dispozițiilor art. 996 Cod civil puterea obligatorie al oricărui contract este efectul imediat de a da naștere unor drepturi și obligații în sarcina părților.

Conform art.774 alin.(1-3) Cod Civil în virtutea raportului obligațional, creditorul este in drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute.

Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face.

Prestația trebuie să fie posibilă, determinată sau determinabilă, să nu contravină legii, ordinii publice și bunelor moravuri.

Potrivit prevederilor art. 776 Cod Civil, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

În conformitate cu prevederile art.858 Cod Civil, temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

Potrivit prevederilor art.901, alin.(2) Cod civil, neexecutarea include orice încălcare a obligațiilor, inclusiv executarea necorespunzătoare sau tardivă.

Astfel, conform art.1083 Cod Civil, (1) Obligația trebuie executată chiar dacă prestația a devenit mai oneroasă deoarece costul executării a crescut sau valoarea contraprestației s-a diminuat. (2) Cu toate acestea, dacă prestația asumată devine, din cauza unei schimbări excepționale a circumstanțelor, atît de oneroasă, încît ar fi vădit inechitabil de a o menține în sarcina debitorului, instanța de judecată poate să dispună, la cererea debitorului, luînd în considerare toate împrejurările cazului: *a) ajustarea prestațiilor părților pentru a distribui în mod echitabil între părți pierderile și beneficiile ce rezultă din schimbarea circumstanțelor*; b) rezoluțiunea la momentul și în condițiile stabilite de instanța de judecată. (3) În locul sesizării instanței de judecată conform dispozițiilor alin. (2), debitorul consumator poate, într-un termen rezonabil, să declare rezoluțiunea contractului dacă acea schimbare a circumstanțelor îl privează în mod substanțial de ceea ce se aștepta de la contract. După rezoluțiunea de către debitorul consumator în condițiile prezentului alineat, creditorul poate sesiza instanța de judecată în vederea acordării de despăgubiri pentru a distribui în mod echitabil între părți pierderile și beneficiile ce rezultă din schimbarea circumstanțelor. (4) Dispozițiile alin. (2) sau, după caz, alin. (3) se aplică doar dacă: a) schimbarea circumstanțelor a survenit după asumarea obligației; b) la momentul asumării obligației, debitorul nu a luat în cont și nici nu i se putea în mod rezonabil pretinde să ia în cont posibilitatea acelei schimbări a circumstanțelor ori mărimea ei; c)

debitorul nu și-a asumat și nici nu se poate considera în mod rezonabil că și-a asumat riscul acelei schimbări a circumstanțelor; și d) debitorul a încercat, într-o manieră rezonabilă și acționînd cu bună-credință, să realizeze, prin negociere, o ajustare a prestațiilor părților pentru a distribui în mod echitabil între părți pierderile și beneficiile ce rezultă din schimbarea circumstanțelor. Negocierea trebuie să fie inițiată înainte de stingerea tuturor obligațiilor care revin debitorului și creditorului. Este irelevant dacă după inițierea negocierii una dintre părți și-a executat obligația.

Conform doctrinei și jurisprudenței în materie de impreviziune, măsura rezoluțiunii (încetarea forțată a contractului) reprezintă o soluție de ultim resort.

Rolul instanței este de a restabili echilibrul contractual rupt, iar ajustarea prestației este instrumentul primar și preferat de legiuitor pentru a atinge acest scop.

Din probele administrate la dosar, s-a stabilit cu certitudine că, de la momentul încheierii contractului de locațiune (06.01.2021) și până la data formulării acțiunii, au intervenit schimbări de circumstanțe de natură excepțională, incluzând creșterea inflației (punctul de vârf în 2022) și o evoluție ascendentă pronunțată a prețurilor pe piața locațiunilor comerciale din zona ultracentrală a mun. Chișinău. (f.d.120-196 Vol. I)

Aceste schimbări nu puteau fi prevăzute de debitor la momentul asumării obligației, iar riscul lor nu putea fi considerat ca fiind asumat, fiind îndeplinite condițiile cumulative prevăzute de art. 1083 alin. (4) CC.

În consecință, menținerea chiriei la nivelul convenit inițial ar fi devenit vădit inechitabilă și excesiv de oneroasă pentru locator iar la caz sunt întrunite cumulativ condițiile stricte impuse de art. 1083 alin. (1) Cod civil pentru intervenția judiciară în contract.

Astfel, aferent cauzei, se constată în primul rând că, schimbarea circumstanțelor au survenit după încheierea contractului în anul 2021, deoarece indicatorii macroeconomici, precum inflația excepțională, creșterea cererii pe piața imobiliară și îmbunătățirea climatului investițional și al fluctuațiilor valutare este un risc inerent al oricărui contract de locațiune pe termen lung în sectorul comercial.

În al doilea rând, instanța de judecată apreciază că schimbarea circumstanțelor nu putea fi luată în considerare în mod rezonabil la momentul încheierii contractului.

Aceasta deoarece nici una dintre părți nu putea anticipa, cu diligența rezonabilă, evoluția inflaționistă masivă din anii 2022-2024 și creșterea exponențială a valorii de piață a locațiunii, care depășește orice fluctuație normală de risc contractual.

De asemenea instanța de judecată va menționa că părțile au convenit asupra unei durate lungi (până în 2028) a contractului ce implică acceptarea unei marje mai mari de risc economic.

Un al treilea element esențial de reținut este acela că Debitorul (Locatorul) nu și-a asumat riscul schimbării circumstanțelor, întrucât Contractul nu conține clauze care să transfere expres sau implicit Locatorului riscul devalorizării substanțiale a chiriei sub nivelul pieței ca urmare a factorilor externi.

În final, instanța concluzionează că menținerea contractului în condițiile inițiale devine o sarcină excesiv de oneroasă și inechitabilă pentru Locator iar această circumstanță ce a fost probată prin Raportul de evaluare nr. 324/LOC din 23.12.2024, și care a demonstrat că prețul de locațiune de 25.000 EUR este vădit disproporționat față de valoarea reală de piață de 74882,48 EUR (inclusiv TVA), obligând Locatorul să suporte o pierdere continuă și substanțială.

Instanța de judecată consideră că, deși sunt întrunite condițiile pentru invocarea riscului excesiv, rezoluțiunea contractului (solicitarea principală a Reclamantului conform art. 1083 alin.

(2) lit. b) Cod civil) nu este o măsură proporțională și necesară, deoarece ar afecta excesiv principiul stabilității și forței obligatorii a contractului *(pacta sunt servanda).*

În schimb, conform art.1083 alin.(2) lit.a) Cod civil, instanța este obligată să restabilească echilibrul contractual prin ajustarea prestației, atunci când acest lucru este posibil și rezonabil.

Instanța reține că pretenția alternativă a reclamantului, bazată pe ajustarea prețului, este rezonabilă și sustenabilă și pasibilă admiterii.

Prin adoptarea soluției de ajustare la valoarea de piață probată (74.882,48 EUR), instanța conservă contractul și elimină sarcina excesiv de oneroasă pentru Locator, restabilind echilibrul economic al locațiunii, soluție care este în opinia instanței de judecată preferabilă celei de rezoluțiune.

De asemenea instanța de judecată reține ca fiind neîntemeiat argumentul reprezentantului reclamantului care a invocat solicitarea cu privire la plata de locațiune lunară și încasarea din contul pârâtului „DEFACTO RETAIL MVA" S.R.L., a sumei de 40892,4 EUR lunar, pentru perioada începând de la data de 1 decembrie 2024 și până la data încetării contractului de locațiune.

Instanța de judecată examinează în această parte pretențiile reclamantului Casa de Comerț „GEMENI" S.A. prin prisma ajustării și încasarea chiriei, formulate cumulativ cu cererea de rezoluțiune a Contractului de locațiune nr. 1-A.

Pretențiile reclamantului Casa de Comerț „GEMENI" S.A. vizează, pe de o parte, constatarea că plata lunară de locațiune este egală cu 74.882,48 EUR (inclusiv TVA), valoarea stabilită de piață conform Raportului de evaluare nr. 324/LOC din 23 decembrie 2024, iar, pe de altă parte, încasarea sau ajustarea sumei de 40.892,4 EUR/lunar (sau echivalentul în moneda națională), pentru perioada începând cu 1 decembrie 2024 și până la data încetării Contractului.

Instanța de judecată reține că argumentarea reclamantului cu privire la pretenția de încasare a cuantumului arbitrar de 40.892,4 EUR este neîntemeiată, conform obiecțiilor invocate de Pârât, însă consideră întemeiată pretenția de constatare a valorii de piață egală cu 74.882,48 EUR (inclusiv TVA), stabilind în final cauzei un cuantum corectiv.

Astfel, instanța reține că acțiunea de ajustare a chiriei este viciată de obiecțiile invocate de pârât referitoare la art. 1263 alin. (1) Cod civil, *care reglementează inadmisibilitatea ajustării judiciare, în special termenul de un an.*

Deși părțile au convenit asupra unei ajustări contractuale prin Acordul Adițional nr. 5 din 14 martie 2024, cu efect de la 1 mai 2024, iar noua solicitare judiciară formulată în noiembrie 2024 nu respectă termenul legal minim, instanța apreciază că o intervenție judiciară este necesară pentru a restabili echilibrul prestațiilor în fața unei discrepanțe semnificative între chiria contractuală și valoarea reală de piață.

Totuși, se reține că, prin Acordul Adițional nr. 5, care a stabilit ajustări eșalonate până în 2028, Locatorul și-a asumat un risc economic pe termen lung, iar intervenția judiciară trebuie să fie una excepțională și corectivă.

În ceea ce privește cuantumul, instanța de judecată reține ca fiind nefundamentat cuantumul de 40.892,4 EUR/lună solicitat de Reclamant cu titlu de încasare sau ajustare (Pretenția nr. 2.1).

Reclamantul a justificat această sumă ca reprezentând diferența minimă dintre valoarea de piață probată 74882,48 EUR/lună și chiria contractuală achitată benevol de Pârât de aproximativ 33.990,08 EUR/lună.

Argumentul Reclamantului era ca solicitarea viza doar completarea chiriei până la nivelul de piață.

În circumstanța dată, instanța de judecată consideră că pretenția de a fi încasată o sumă intermediară fixă de 40892,4 EUR/lună este arbitrară din perspectiva funcției corective a judecătorului.

Intervenția instanței, conform art.1083 Cod civil, impune ajustarea la o valoare obiectivă probată care să neutralizeze riscul excesiv al Locatorului, utilizând cea mai precisă probă administrată în dosar.

Prin urmare, instanța va respinge încasarea cuantumului de 40892,4 EUR, considerând că soluția corectă nu este încasarea unei diferențe parțiale, ci ajustarea integrală la valoarea de piață.

Referitor la pretenția de constatare că chiria este egală cu 74.882,48 EUR (Pretenția nr. 2.0), instanța reține că aceasta este cea mai precisă probă a valorii de piață administrată în dosar.

Deși principiul art. 996 Cod civil (Forța obligatorie a contractului) prevalează, funcția corectivă a justiției, conform art.1083 Cod civil, impune ca ajustarea să vizeze restabilirea echilibrului pe baza unor criterii obiective.

Din această perspectivă, instanța de judecată stabilește că, valoarea justă a chiriei, începând cu data de 01 decembrie 2024, este cea stabilită de expert, și anume 74.882,48 EUR (șaptezeci și patru mii opt sute optzeci și doi euro, 48 eurocenți), inclusiv TVA.

La fel, instanța de judecată reține ca fiind întemeiate și obiecțiile pârâtului privind contribuția substanțială a Locatarului (6.487.254,31 MDL) la creșterea valorii imobilului, fapt ce nu poate fi ignorat în contextul aplicării noii chirii.

În concluzie, instanța de judecată va stabilit ca fiind egală cu 74882,48 EUR plata de locațiune lunară aferentă contractului, începând cu data de 01 decembrie 2024.

În același timp, instanța va respinge pretenția reclamantului cu privire la încasarea sumei de 40.892,4 EUR lunar pentru perioada ulterioară, ca fiind arbitrară și nefundamentată juridic.

Intervenția instanței, conform art. 1083 alin. (2) lit. a) Cod civil, este una corectivă și limitativă.

Funcția corectivă a Justiției impune ca ajustarea să vizeze exclusiv restabilirea echilibrului pe baza unor criterii obiective și probabile.

Prin urmare, instanța este obligată să aplice un cuantum care să neutralizeze riscul excesiv al Locatorului, utilizând cea mai precisă probă administrată în dosar.

Drept urmare, instanța va respinge cuantumul de 40892,4 EUR solicitat de reclamant și va proceda la stabilirea unui cuantum propriu, considerat just și echitabil.

Soluția Instanței este determinarea justă a prețului, aplicându-se valoarea de piață determinată de expert (74 882,48 EUR, inclusiv TVA), deoarece aceasta este singura valoare obiectivă, neutră și probată în dosar iar solicitarea reclamantului de 40892,4 EUR urmează a fi respinsă ca fiind neîntemeiată, fiind preferată soluția de ajustare integrală la valoarea de piață (74882,48 EUR)

În ceea ce privește pretențiile accesorii (Rezoluțiunea Contractului de locațiune nr. 1-A din 6 ianuarie 2021 și Restituirea spațiului închiriat), acestea se resping deoarece soluția de ajustare a prețului conservă contractul, făcând nefondată cererea principală de încetare a raporturilor de locațiune.

De asemenea, instanța reține că, deși reclamantul SA Casa de Comerț „Gemeni” a solicitat aplicarea ajustării pentru perioada „începând cu 1 decembrie 2024 și până la data încetării raporturilor de locațiune”, hotărârea judecătorească stabilește un nou cuantum lunar permanent 74882,48 EUR, aplicabil Contractului de locațiune nr. 1-A din 6 ianuarie 2021 începând cu 01.12.2024, fără a mai fi necesară menționarea limitei temporale finale, noul preț devenind parte integrantă a contractului până la o eventuală nouă modificare.

În temeiul celor expuse și în conformitate cu prevederile art.art.238-241 Codul de procedură civilă, instanța de judecată,

h o t ă r ă ş t e:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de SA Casa de Comerț ”Gemeni”.

Se stabilește ca fiind egală cu 74 882,48 EUR (șaptezeci și patru mii opt sute optzeci și doi euro, 48 eurocenți), inclusiv TVA, începînd cu data de 01.12.2024 plata de locațiune lunară aferentă contractului de locațiune nr.1-A din 06.01.2021, încheiat între SA Casa de Comerț ”Gemeni” și SRL ”DEFACTO RETAIL MVA”.

În rest pretențiile din cererea de chemare în judecată, se resping ca neîntemeiate.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunţării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău sediul Centru.

Președinte de ședință,
Judecător Vitalii Ciumac