Dosarul nr. 2c-1891/2024
2-24093321-12-2c-20082024-1

H O T Ă R Â R E
În numele legii

19 decembrie 2025 mun. Chișinău
Judecătoria Chișinău /sediul Centru/
Instanța compusă din:
Președintele ședinței,
Judecătorul Diana Tricolici
Grefier Daniela Stratan

examinând în ședință de judecată publică acțiunea civilă la cererea de chemare în judecată depusă de „Tarol-DD" SRL către „Bilprocom-Lux" SRL privind încasarea sumei și compensarea cheltuielilor de judecată

și cauza civilă conexată, intentată la cererea de chemare în judecată depusă de „Bilprocom-Lux" SRL către „Tarol-DD" SRL privind constatarea neexecutării obligației de restituire a bunurilor închiriate, obligarea restituirii încăperilor închiriate, obligarea semnării actului de predare-primire a încăperilor închiriate, încasare sumei pentru plata chiriei inclusiv până la momentul semnării actului de predare-primire a bunurilor și compensarea cheltuielilor de judecată.

c o n s t a t ă :

Argumentele participanților la proces.

1. La 19 august 2024, „Tarol-DD" SRL a depus în instanța de judecată cerere de chemare în judecată către „Bilprocom-Lux" SRL privind încasarea sumei și compensarea cheltuielilor de judecată, *cauzei fiindu-i atribuit numărul 2c-1891/2024* (f.d.5-15).

În motivarea acțiunii civile reclamanta „Tarol-DD" SRL menționează că la 25 noiembrie 2020 a încheiat cu „Bilprocom-Lux" SRL un contract de locațiune. Potrivit contractului, locatorul „Bilprocom-Lux" SRL a transmis locatarului „Tarol-DD" SRL un spațiu nelocativ, cu suprafața de aproximativ 1000 m.p., situat în or. Soroca, str. Ștefan cel Mare 110, pentru desfășurarea activității economice specifice unui magazin de tip retail, sub denumirea comercială „Jysk".

Susține că conform prevederilor stipulate la pct. 4.1 din contractul de locațiune, părțile au convenit asupra unei chirii de 5 euro pe metru pătrat, suma fiind achitată în lei moldovenești.

Referitor la durata locațiunii, invocă pct. 3.1 al contractului, prin care s-a stabilit că aceasta se va desfășura pe o perioadă de 10 ani.

Totodată, părțile au prevăzut în mod expres posibilitatea rezilierii anticipate a contractului, în conformitate cu condițiile specificate la pct. 8.1, oferind astfel fiecărei părți opțiunea de a înceta contractul înainte de expirarea termenului inițial.

Având în vedere că performanțele comerciale ale magazinului „Jysk" au fost nesatisfăcătoare pentru o perioadă îndelungată, administrația „Tarol-DD" SRL a decis să acționeze pentru a remedia situația.

Astfel, reclamanta afirmă că la 03 noiembrie 2024 a înaintat o scrisoare către locatorul „Bilprocom-Lux" SRL în care a expus situația financiară deficitară a magazinului și a propus o

renegociere a chiriei, cu scopul de a reduce costurile operaționale și de a asigura continuarea activității în spațiul nelocativ situat pe strada Ștefan cel Mare 110, orașul Soroca.

Prin răspunsul din 20 noiembrie 2023, locatorul „Bilprocom-Lux" SRL a refuzat reducerea prețului chiriei, menținând astfel obligațiile financiare ale locatarului neschimbate.

La 23 noiembrie 2023, „Tarol-DD" SRL a expediat în adresa „Bilprocom-Lux" SRL notificare de reziliere a contractului de locațiune nr. 1 din 25 noiembrie 2020.

Susține că înștiințarea a fost recepționată de „Bilprocom-Lux" SRL la 27 noiembrie 2023, însă nu a fost oferit niciun răspuns, creând incertitudine privind finalizarea raportului contractual. Ulterior, „Tarol-DD" SRL a retransmis notificarea de reziliere și acordul spre semnare la 12 decembrie 2023, însă locatorul a rămas în pasivitate și a evitat, fără temei legal, semnarea actului de predare-primire, împiedicând astfel încheierea relației contractuale.

Reclamanta afirmă că prin răspunsul „Bilprocom-Lux" SRL din 16 februarie 2024 deși, pârâta a acceptat rezilierea contractului de locațiune nr. 1 din 25 noiembrie 2020, ultima a invocat procedura de predare-primire a obiectului închiriat.

Prin răspunsul „Tarol-DD" SRL nr. 36/24 din 28 februarie 2023, a menționat că și-a îndeplinit obligațiile contractuale stipulate în punctele 3.5 și 3.6 și a solicitat semnarea actului de predare-primire, care se așteptă să fie semnat încă din 1 februarie 2024, subliniind obligația locatorului de a coopera. Totodată, a relatat că „Bilprocom-Lux" SRL se eschivează nejustificat de la semnarea acordului de reziliere, prin invocarea unor motive neîntemeiate contrare contractului și art. 1251-1287 din Codul civil.

Ulterior, la 21 martie 2024 din răspunsul pârâtului „Bilprocom-Lux" SRL se atestă că ultimul a reiterat condiții contractuale și a solicitat semnarea actului pentru un spațiu deja eliberat încă din 01 februarie 2024, ignorând situația reală.

Prin răspunsul din 28 martie 2024, reclamanta „Tarol-DD" SRL a reconfirmat eliberarea spațiului și executarea integrală a obligațiilor, solicitând încetarea pretențiilor nefondate și finalizarea formalităților de reziliere a contractului.

Reclamanta „Tarol-DD" SRL menționează că la 23 mai 2024 a recepționat de la „Bilprocom-Lux" SRL o scrisoare prin care se solicita eliberarea și predarea încăperilor cu nr. cadastral *****, suprafața de 290 m.p., și încăperea cu nr. cadastral *****, suprafața de 690 m.p., situate pe str. Ștefan cel Mare 110 din or. Soroca.

Consideră că cerințele pârâtului sunt nefondate or, spațiile au fost eliberate efectiv încă din 01 februarie 2024, fapt comunicat repetat proprietarului.

De altfel, relevă că „Bilprocom-Lux" SRL a refuzat să semneze actul de predare-primire la data de 01 februarie 2021 momentul eliberării spațiului, deși „Tarol-DD" SRL și-a executat obligațiile contractuale, aspect confirmat inclusiv prin fotografii. Ulterior, la 06 iunie 2024 pârâtul a reiterat în mod nejustificat aceleași solicitări, ignorând situația reală.

Precizează că prin reclamația din 31 iulie 2024, „Bilprocom-Lux" SRL a pretins de la „Tarol-DD" SRL plata chiriei pentru lunile martie – iulie 2024 în sumă de 352 443,56 lei, deși reclamanta declară că spațiile nu mai erau ocupate, ceea ce face pretențiile neîntemeiate.

Reclamanta consideră că pretențiile „Bilprocom-Lux" SRL constituie o încercare de presiune în vederea obținerii unor beneficii nejustificate. De altfel, reținerea și utilizarea sumei de 118 496,91 lei de către „Bilprocom-Lux" SRL în interese personale, reprezintă îmbogățire fără justă cauză.

„Tarol-DD" SRL consideră că este în drept să solicite restituirea integrală a sumei de 118 496,91 lei, împreună cu dobânzile aferente și orice alte despăgubiri corespunzătoare.

În acest sens, „Tarol-DD" SRL menționează că a transferat în mod eronat către

„Bilprocom-Lux” SRL suma de 118 496,91 lei, fără nici-un temei legal. Respectiv, pârâta nu poate să justifice reținerea acestei sume și urmează să o restituie.

Într-o altă ordine de idei, reclamanta „Tarol-DD” SRL clarifică achitările contabile dintre părți pentru locațiunea spațiilor. Astfel, reieșind din actul de verificare a decontărilor reciproce între „Tarol-DD” SRL și „Bilprocom-Lux” SRL pentru perioada 01 ianuarie 2024 – 04 martie 2024, este reflectată situația contabilă dintre părți, acceptată și semnată de ambele societăți din care rezultă că la 01 ianuarie 2021 „Tarol-DD” SRL avea un avans de 14 236,68 lei.

Reclamanta „Tarol-DD” SRL susține că a efectuat plăți către „Bilprocom-Lux” SRL după cum urmează, 26 585,98 lei la 09 ianuarie 2021; 14 236,88 lei și 95 516,68 lei la 12 ianuarie 2024. Ulterior, la 31 ianuarie 2024 pârâta a emis o factură în sumă de 137 970,05 lei achitată parțial de reclamantă la 14 februarie 2024 cu 93 936,03 lei.

Totodată reclamanta menționează că la 29 februarie 2024, „Bilprocom-Lux” SRL a emis factura seria nr. EAM000884879 în sumă de 82 121,57 lei, aferentă chiriei și serviciilor comunale pentru perioada 01 februarie 2024 – 23 februarie 2024, fapt ce confirmă încetarea raporturilor de locațiune în luna februarie 2024, atât *de jure*, cât și *de facto* și inexistența obligațiilor contractuale ulterioare.

În pofida acestui fapt, „Tarol-DD” SRL susține că pârâta a continuat să emită notificări neîntemeiate privind pretinsa continuare a relațiilor contractuale. Conform actului de verificare a decontărilor reciproce din 04 martie 2024, semnat de ambele părți, „Tarol-DD” SRL înregistra un avans de 14 236,88 lei.

Totuși, la 10 aprilie 2024, reclamanta a efectuat în mod eronat o plată suplimentară de 94 076,08 lei prin ordinul de plată nr. 878.

Ca urmare, având în vedere circumstanțele relatate, reclamanta consideră că „Bilprocom-Lux” SRL a încasat în mod nejustificat suma totală de 118 496,91 lei, ceea ce reprezintă o îmbogățire nejustificată.

În acest sens, „Tarol-DD” SRL precizează că la 22 mai 2021 a formulat către „Bilprocom-Lux” SRL o somație de restituire integrală a sumei de 118 496,91 lei în termen de 10 zile de la recepționare. Cu toate acestea, pârâta a refuzat satisfacerea pretenției. De asemenea la 11 iunie 2024, „Tarol-DD” SRL a trimis o nouă solicitare către pârâtă cu aceleași cerințe, care a rămas nesoluționată de „Bilprocom-Lux” SRL.

În temeiul articolelor 1251, 1254, 1264, 1283, 1285, 1979 alin.(1), 1981 alin.(4), 1990 alin.(1) din Codul civil și art. 94, art. 96 din Codul de procedură civilă, reclamanta „Tarol-DD” SRL *solicită* încasarea de la „Bilprocom-Lux” SRL a sumei de 118 496,91 lei și compensarea cheltuielilor de judecată și de asistență juridică.

2. La 08 noiembrie 2024, „Bilprocom-Lux” SRL a depus în instanța de judecată cerere de chemare în judecată către „Tarol-DD” SRL privind neexecutarea obligației de restituire a bunurilor închiriate, obligarea restituirii încăperilor închiriate, obligarea semnării actului de predare-primire a încăperilor închiriate, încasare sumei pentru plata chiriei inclusiv până la momentul semnării actului de predare-primire a bunurilor și compensarea cheltuielilor de judecată, *cauzei fiindu-i atribuit numărul 2c-2364/24* (f.d.146-150).

În motivarea acțiunii civile, reclamanta „Bilprocom-Lux” SRL a menționat că la 25 noiembrie 2020 în calitate de locator și „Tarol-DD” SRL în calitate de locatar, au încheiat contractul de locuțiune nr. 01, privind transmiterea în locațiune a spațiilor comerciale cu suprafața de 1000 m.p. din or. Soroca, str. Ștefan cel Mare 110, pe un termen de 10 ani. Împrejurare certificată prin actul de predare-primire din 15 decembrie 2020 semnat de ambele părți.

„Bilprocom-Lux” SRL susține că la 12 decembrie 2023 a recepționat de la pârâta „Tarol-DD” SRL notificare privind rezilierea contractului de locațiune nr. 01 din 25 noiembrie 2020 începând cu data de 31 ianuarie 2024, motivând că pârâta înregistrează pierderi financiare.

„Bilprocom-Lux” SRL în calitate de locator relevă că prin răspunsul din 16 februarie 2024 a informat locatarul „Tarol-DD” SRL că solicitarea de reziliere a contractului nr. 01, va putea fi satisfăcută doar cu respectarea dispozițiilor contractuale privind transmiterea încăperilor primite în locațiune. În sensul dat, „Bilprocom-Lux” SRL relevă că a solicitat locatarului transmiterea încăperilor închiriate în corespundere cu pct. 3.5, 3.6 din contractul citat. Reclamanta comunică că ulterior, a urmat o serie de corespondență cu conținut similar.

Reclamanta „Bilprocom-Lux” SRL constată că la 30 aprilie 2024, prin intermediul reprezentantul său a fost întocmit un act de constatare, în care s-a consemnat că la data stabilită pentru transmiterea încăperilor, „Tarol-DD” SRL nu a asigurat prezența reprezentantului sau a unei persoane împuternicite pentru semnarea actului de predare-primire. În consecință, a fost imposibilă verificarea stării încăperilor și preluarea acestora.

În acest sens, „Bilprocom-Lux” SRL comunică că la 21 mai 2024 a solicitat „Tarol-DD” SRL eliberarea și transmiterea la 30 mai 2024, ora 10.00 a încăperilor cu nr. cadastral ***** și ***** din or. Soroca, str. Ștefan cel Mare 110, în corespundere cu pct. 3.5, 3.6 ale contractului de locațiune nr. 01 din 25 noiembrie 2020 și cu achitarea plății de locațiune calculată pentru perioada de până la transmiterea spațiului, conform actului de transmitere-predare.

La fel, „Bilprocom-Lux” SRL relevă că la 30 mai 2024, a fost întocmit un act de constatare, în care s-a consemnat că la data stabilită pentru transmiterea încăperilor, „Tarol-DD” SRL nu a asigurat prezența reprezentantului pentru semnarea actului de predare-primire. În consecință, susține că a fost imposibilă verificarea stării încăperilor și preluarea acestora.

Ulterior, prin somația din 06 iunie 2024, „Bilprocom-Lux” SRL a solicitat repetat „Tarol-DD” SRL eliberarea și transmiterea încăperilor sus menționate, la data de 12 iunie 2024.

Aceeași situație s-a repetat la 12 iunie 2024, „Bilprocom-Lux” SRL prin intermediul reprezentantului său a întocmit act de constatare potrivit căruia, „Tarol-DD” SRL nu a asigurat prezența reprezentantului pentru semnarea actului de predare-primire. Astfel, susține că a fost imposibilă verificarea stării încăperilor și preluarea acestora.

Reclamanta „Bilprocom-Lux” SRL susține că prin răspunsul din 11 iunie 2024, pârâta „Tarol-DD” SRL a informat că a eliberat spațiile încă la dala de 01 februarie 2024, ignorând prevederile legale și contractuale privind procedura de eliberare și transmitere a încăperilor închiriate. Totodată, a subliniat că în eventualitatea în care „Bilprocom-Lux” SRL va rambursa suma de 118 496,91 lei achitați în avans pentru plata de locațiune, posibil va semna actul de transmitere-primire a încăperilor.

Având în vedere că tentativele de a soluționa amiabil litigiul, nu s-au soldat cu succes, și locatarul „Tarol-DD” SRL până în prezent nu a transmis încăperile închiriate locatorului, ca consecință relevă că este în imposibilitate să utilizeze încăperile în scopuri comerciale, prin ce înregistrează pierderi financiare colosale.

Potrivit pct. 4.1. din contract, plata lunară pentru locațiune este de 5 euro/m.p. de spațiu închiriat. La caz, locatarul „Tarol-DD” SRL nu a transmis spațiile conform contractului menționat, rezultă că acesta are obligația de achitare a plății de locațiune pe durută menținerii spațiilor sau până la momentul restituirii bunului închiriat.

Astfel, reclamanta „Bilprocom-Lux” SRL susține că are dreptul să solicite locatarului „Tarol-DD” SRL achitarea plății pentru chirie în sumă totală de 470 940,47 lei, conform următorului calcul: luna martie 2024- 94 411,73 lei; luna aprilie 2024 - 94 345, 58 lei; luna mai

2024 - 93 273,46 lei; luna iunie 2024 - 94 300,50 lei; luna iulie 2024 - 94 609,20 lei.

Relevă că pârâta „Tarol-DD" SRL a achitat în avans plata pentru chirie în mărime de 118 496,91 lei, datoria ultimei la data de 31 iulie 2024 constituie suma de 352 443,56 lei.

La 30 iulie 2024 prin notificare a solicitat pârâtei „Tarol-DD" SRL stingerea datoriei de 352 443,56 lei, restituirea încăperilor în termen de 10 zile de la recepționarea reclamației. „Tarol-DD" SRL a recepționat notificarea la 31 iulie 2024, însă a lăsat-o nesoluționată.

În temeiul articolelor 776, 858, 859, 861, 996, 901 alin.(1) lit. e), 1251, 1260, 1264, 1269 alin.(1), 1284, 1290 din Codul civil, reclamanta „Bilprocom-Lux" SRL *solicită*:

1) constatarea neexecutării de către „Tarol-DD" SRL a obligației de restituire bunurilor închiriate și anume a încăperilor închinate cu suprafața de 290 m.p. cu nr. cadastral ***** precum și a încăperile cu suprafața totală de 690 m.p. cu nr. cadastral *****, amplasate la primul etaj din clădirea situată pe adresa or. Soroca, str. Ștefan cel Mare 110;
2) obligarea „Tarol-DD" SRL să restituie „Bilprocom-Lux" SRL încăperile închiriate cu suprafața de 290 m.p., nr. cadastral ***** și a încăperile cu suprafața de 690 m.p., nr. cadastral *****, amplasate la primul etaj din clădirea situată pe adresa or. Soroca, str. Ștefan cel Mare 110, în stare funcțională cu excepția uzurii normale;
3) obligarea „Tarol-DD" SRL să semneze actul de predare-primire a încăperilor închiriate cu suprafața de 290 m.p., nr. cadastral ***** și suprafața de 690 m.p., nr. cadastral *****, amplasate la primul etaj din clădirea situată pe adresa or. Soroca, str. Ștefan cel Mare 110 către „Bilprocom-Lux" SRL;
4) încasarea de la „Tarol-DD" SRL în beneficiul „Bilprocom-Lux" SRL plata chiriei, prejudiciul cauzat în mărime de 352 443,56 lei și inclusiv până la momentul întocmirii, semnării actului de predare-primire (restituire) a bunurilor;
5) încasarea de la „Tarol-DD" SRL în beneficiul „Bilprocom-Lux" SRL a cheltuielilor de judecată.

3. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău /sediul Centru/ din 05 iunie 2025, au fost admise cererile înaintate de „Tarol-DD" SRL și „Bilprocom-Lux" SRL privind conexarea cauzei nr. 2c-2364/24. S-a conexat cauza civilă nr. 2c-2364/24, cu cauza acceptată mai devreme nr. 2c-1891/2024, pentru examinare concomitentă. S-a acceptat pe rol cauza civilă nr. 2c-2364/24 intentată la cererea de chemare în judecată depusă de „Bilprocom-Lux" SRL către „Tarol-DD" SRL privind neexecutarea executării obligației de restituire a bunurilor închiriate, obligarea restituirii încăperilor închiriate, obligarea semnării actului de predare-primire a încăperilor închiriate, încasare sumei pentru plata chiriei inclusiv până la momentul semnării actului de predare-primire a bunurilor și compensarea cheltuielilor de judecată (f.d.140-141).
4. *În ședința de judecată* reclamanta „Tarol-DD" SRL reprezentată de avocatul Guigov Alexandru a susținut cererea de chemare în judecată depusă împotriva pârâtei „Bilprocom-Lux" SRL și a solicitat admiterea integrală a pretențiilor.

Referitor la cererea de chemare în judecată conexată, a solicitat respingerea pretențiilor formulate de reclamanta „Bilprocom-Lux" SRL, ca fiind neîntemeiate.

Reprezentantul relevă că „Tarol-DD" SRL a solicitat semnarea actului de predare-primire însă Bilprocom-Lux" SRL a refuzat. Cu privire la suma transferată greșit la contul pârâtei în mărime de 118 496,91 lei, a fost cauzată din motiv că contabilul era recent angajat. Or, contractul de locațiune a încetat la 01 februarie 2024 prin notificare și probele prezentate. Cu privire la compensarea cheltuielilor de asistență juridică a solicitat încasarea sumei de 15000 lei.

5. *În ședința de judecată* pârâta „Bilprocom-Lux" SRL reprezentată de avocatul Agachi Nicolae a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată depusă de reclamanta „Tarol-DD" SRL.

Totodată, în acțiunea civilă conexată reclamanta „Bilprocom-Lux” SRL a susținut argumentele de fapt și de drept relatate, *concretizând acțiunea* prin renunțare la două pretenții (f.d.149-150).

Astfel, reclamanta „Bilprocom-Lux” SRL a solicitat obligarea „Tarol-DD” SRL să restituie „Bilprocom-Lux” SRL încăperile închiriate nr. cadastral ***** și nr. cadastral *****, amplasate la primul etaj din clădirea situată pe adresa or. Soroca, str. Ștefan cel Mare 110, în stare funcțională cu excepția uzurii normale; încasarea de la „Tarol-DD” SRL plata de chirie, prejudiciul cauzat în mărime de 352 443,56 lei pentru perioada aprilie – iulie 2024 și compensarea cheltuielilor de judecată.

Susține că în prezent pârâta „Tarol-DD” SRL nu mai ocupă spațiile închiriate din care considerente solicită plata chiriei pentru lunile aprilie – iulie 2024. Totuși, semnarea actului de predare-primire este necesară pentru confirmarea transmiterii bunului, pentru preluarea încăperii de „Bilprocom-Lux” SRL. Pct. 4 din contract, prevede expres că plata chiriei trebuie efectuată până la eliberarea încăperii.

Aprecierea instanței de judecată.

6. *Audiind participanții la proces, examinând materialele anexate la dosar în raport cu prevederile legale, instanța de judecată admite parțial acțiunea civilă depusă de „Tarol-DD” SRL și respinge ca neîntemeiată acțiunea civilă conexată depusă de „Bilprocom-Lux” SRL, din următoarele considerente.*
7. Potrivit prevederilor art. 240 alin.(1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.
8. În corespundere cu art. 5 alin. (1) din Codul de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-și apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime.
9. Conform art. 9 alin. (1), (2) lit. a) din Codul 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. Drepturile și obligațiile civile apar din contracte și din alte acte juridice.
10. În ședința de judecată s-a constatat că la data de 25 noiembrie 2020, „Bilprocom-Lux” SRL în calitate de locator și „Tarol-DD” SRL în calitate de locatar au încheiat contractul de locațiune nr. 01, înregistrat la ASP, Serviciul Cadastral Teritorial Soroca la 14 ianuarie 2021 (f.d.19-38; 152-166).
11. Articolul 1251 din Codul civil, stabilește că 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.
12. Reieșind din obiectul contractului citat și acordul suplimentar nr. 1 din 17 decembrie 2020, locatorul „Bilprocom-Lux” SRL a transmis, iar locatarul „Tarol-DD” SRL a acceptat spre folosință temporară, fără drept de sub-locațiune spațiul non-locativ cu o suprafață totală de 980 m.p. (bunul imobil cu nr. cadastral ***** și nr. cadastral *****), situat la parterul clădirii din strada Ștefan cel Mare 110, orașul Soroca (f.d.27; 38). Spațiul a fost pus la dispoziția locatarului pentru a fi folosit ca magazin „JYSK” (pct. 2.1).

13. Potrivit actului de predare-primire din 15 decembrie 2020, anexa nr. 1 la contractul de locațiune nr. 01 din 25 noiembrie 2020, locatorul „Bilprocom-Lux” SRL a transmis, iar locatarul „Tarol-DD” SRL a acceptat spre folosință temporară, spațiul cu o suprafață totală de 290 m.p.-număr cadastral ***** și spațiul cu o suprafață totală de 690 m.p.- număr cadastral ***** (f.d.25-26; 36).
14. În corespundere cu clauza contractuală de la pct. 3.1, termenul contractului de locațiune este de 10 ani de la data semnării actului de predare-primire. Iar, pct. 4.1, stabilește că pentru utilizarea acestui spațiu, chiria lunară este de 5 (cinci) euro pe metru pătrat cu TVA inclus, până la momentul eliberării acestuia, plătită în lei moldovenești, la cursul BNM în ziua plății.
15. Conform art. 1279 lit. c) din Codul civil, locațiunea încetează, în alte cazuri prevăzute de lege sau de contract.
16. Instanța constată că părțile au prevăzut la capitolul 8 al contractului de locațiune, rezilierea și modificarea contractului. Pct. 8.1, stabilește că contractul poate fi reziliat anticipat în mod unilateral la cererea locatarului „Tarol-DD” SRL, prin notificare scrisă adresată locatorului „Bilprocom-Lux” SRL cu 90 (nouăzeci) de zile calendaristice înainte de data prevăzută pentru reziliere.
17. Punctul 8.2 al contractului relevă, că contractul poate fi reziliat anticipat în mod unilateral la cererea locatorului „Bilprocom-Lux” SRL, cu condiția notificării scrise a locatarului „Tarol-DD” SRL cu 30 (treizeci) de zile calendaristice înainte de data prevăzută pentru reziliere, în următoarele cazuri: - utilizarea spațiului în scopuri care nu sunt prevăzute de condițiile contractului; - neplata chiriei timp de 30 zile.
18. Articolul 1283 alin.(1) lit. a) din Codul civil, stabilește că locatarul este în drept să ceară rezoluțiunea locațiunii în cazul în care, și-a pierdut capacitatea de muncă și nu poate folosi bunul închiriat.
19. Instanța reține că, la 03 noiembrie 2023, „Tarol-DD” SRL a solicitat „Bilprocom-Lux” SRL reducerea chiriei cu 50% prin act adițional, invocând pierderile magazinului „JYSK” care afectează starea financiară a companiei, iar în caz de refuz a indicat posibilitatea rezilierii contractului nr. 01 din 25 noiembrie 2020 (f.d.62-65).
20. Prin răspunsul din 20 noiembrie 2023, „Bilprocom-Lux” SRL a informat „Tarol-DD” SRL că cerințele invocate în scrisoarea nr. 212 din 03 noiembrie 2023 privind reducerea chiriei, nu sunt legale și nu pot fi acceptate (f.d.40-41).
21. La 23 noiembrie 2023 „Tarol-DD” SRL a formulat către „Bilprocom-Lux” SRL notificarea nr. 230/23 privind rezilierea contractului de locațiune/închiriere nr. 01 din 25 noiembrie 2020, potrivit pct. 8.1 din contract (f.d.67-67). „Tarol-DD” SRL susține că a declarat rezilierea contractului de locațiune nr. 01 din 25 noiembrie 2020, care va fi considerat reziliat la expirarea a 90 de zile calendaristice de la primirea notificării. Se atestă că „Bilprocom-Lux” SRL a recepționat notificarea la data de 27 noiembrie 2023 (f.d.68).
22. Se constată că la data de 12 decembrie 2023, „Tarol-DD” SRL a transmis către „Bilprocom-Lux” SRL o notificare adițională privind rezilierea contractului de locațiune nr. 01 din 25 noiembrie 2020. Prin această notificare, a solicitat ca respectivul contract să fie considerat reziliat începând cu data de 31 ianuarie 2024. Totodată, „Tarol-DD” SRL a propus semnarea unui acord suplimentar la contractul menționat, prin care să se stabilească încetarea relațiilor contractuale și restituirea spațiului nu mai târziu de 31 ianuarie 2024. În acest sens, a solicitat transmiterea, prin poștă recomandată, a unui exemplar semnat al acordului suplimentar la adresa sa (f.d.69-70; 72-74; 172-173).
23. Instanța reține că la notificarea nr. 254/23 din 12 decembrie 2023 a fost anexat acordul de

încetare spre semnare, iar aceste înscrisuri au fost expediate la adresa de e-mail: ***** (f.d.71) și prin intermediul oficiului poștal, recepționată de destinatar la 14 decembrie 2023 (f.d.78)

24. Se atestă că la 16 februarie 2024, „Bilprocom-Lux" SRL a redactat o scrisoare către „Tarol-DD" SRL prin care a comunicat că potrivit pct. 3.5 și 3.6 din contract, suprafața închiriată urmează a fi returnată locatorului conform actului de primire-preluare, în sensul art. 1284, art. 1279 lit. c) din Codul civil. În acest context, a solicitat returnarea bunului imobil închiriat conform prevederilor contractuale (f.d.43-48; 174).
25. La 28 februarie 2024, „Tarol-DD" SRL a răspuns „Bilprocom-Lux" SRL la scrisoarea din 16 februarie 2024. Prin acest răspuns, a comunicat că condițiile pct. 3.5 și 3.6 din contract au fost îndeplinite, însă locatorul refuză semnarea actului de returnare a obiectului contractului, prin ce a solicitat încetarea evaziunii nejustificate de la semnarea actului de returnare (f.d.79; 80-82; 175).
26. Potrivit scrisorii din 21 martie 2024, „Bilprocom-Lux" SRL a informat „Tarol-DD" SRL că nu a fost respectat pct. 3.5 din contract, conform căruia bunurile trebuie returnate prin act de primire-predare în aceeași stare în care se aflau în ziua primirii, fără găuri și deteriorări de pereți, tavan și podea, iar spațiile trebuie să fie curățate de resturi și alte tipuri de deșeuri. În susținerea poziției „Bilprocom-Lux" SRL a invocat art. 1284 alin.(1), art. 1286 din Codul civil, și a solicitat în mod repetat eliberarea spațiilor închiriate până cel târziu la 30 martie 2024, ora 10:00, cu participarea unui reprezentant pentru întocmirea și semnarea actului de predare-primire. Totodată, a avertizat că în cazul neconformării, își rezervă dreptul de a deschide spațiile și a efectua inventarierea bunurilor. La fel, a menționat că imposibilitatea de a utiliza spațiile în scopuri comerciale, îi cauzează pierderi (f.d.49-53; 176).
27. La 28 martie 2024, „Tarol-DD" SRL a răspuns la scrisoarea din 21 martie 2024 formulată de „Bilprocom-Lux" SRL prin care a reiterat că a executat prevederile contractuale de la pct. 3.5 și 3.6, a efectuat returnarea spațiilor însă „Bilprocom-Lux" SRL refuză semnarea actului de returnare (f.d.83-84; 177; 207).
28. Instanța notează că „Bilprocom-Lux" SRL a formulat la 21 mai 2024 o reclamație, care a fost înregistrată la „Tarol-DD" SRL cu nr. 157/24 din 23 mai 2024. Din conținutul reclamației, „Bilprocom-Lux" SRL invocă repetat nerespectarea condițiilor pct. 3.5 și 3.6 ale contractului și solicită repetat eliberarea și returnarea spațiilor închiriate până la 30 mai 2024, ora 10:00 (f.d.54-57; 209-210).
29. De asemenea, la 22 mai 2024 „Tarol-DD" SRL a expediat prin e-mail somație către „Bilprocom-Lux" SRL, prin care a solicitat restituirea sumei achitate în avans în mărime de 118 496,91 lei în termen de 10 zile de la recepționare (f.d.86-87).
30. La 06 iunie 2024, „Bilprocom-Lux" SRL a formulat către „Tarol-DD" SRL o scrisoare, în care comunică că până la data actuală, locatarul se eschivează de la executarea obligației de transmitere a încăperilor anterior primite în chirie. La fel, a menționat că sunt aplicabile dispozițiile art. 1286 din Codul civil. Astfel, conform destinației plății sumei de 118 000 lei, transferul s-a efectuat în cadrul contractului de locațiune și este justificată în măsura în care „Tarol-DD" SRL nu și-a executa obligația de plată a prețului chiriei până la momentul recepționării, din care considerente a solicitat efectuarea recepționării bunurilor închiriate pentru 12 iunie 2024, ora 10.00 (f.d.58-59).
31. Se atestă că la 11 iunie 2024, „Tarol-DD" SRL a redactat la adresa „Bilprocom-Lux" SRL răspuns la scrisoarea din 06 iunie 2024. Locatarul „Tarol-DD" SRL a informat repetat că a eliberat complet spațiul închiriat în stare corespunzătoare încă la data de 01 februarie 2024,

liber de orice defecte materiale, resturi/gunoi și a efectuat toate procedurile de curățare la momentul returnării. La fel, a menționat că potrivit actului de conciliere a conturilor „Bilprocom-Lux” SRL urmează să restituie „Tarol-DD” SRL suma de 118 496,91 lei, ceea ce nu a fost realizat până la moment. Astfel, a solicitat restituirea sumei menționate la contul bancar al societății, ulterior semnarea actului de primire-predare din 01 februarie 2024 (data efectivă a eliberării și returnării spațiului), (f.d.88-90; 212-214).

32. Instanța constată că „Bilprocom-Lux” SRL a înaintat o reclamație către „Tarol-DD” SRL, recepționată de aceasta la data de 31 iulie 2024, prin care a solicitat achitarea datoriei în sumă de 352 443,56 lei, precum și restituirea încăperilor în termen de 10 zile de la primirea reclamației. Totodată, „Bilprocom-Lux” SRL a indicat că este în drept să pretindă plata chiriei pentru perioada în care bunul nu a fost restituit, în sumă totală de 470 940,47 lei, calculată pentru perioada martie–iulie 2024, după cum urmează: pentru luna martie – 94 411,73 lei; aprilie – 94 345,58 lei; mai – 93 273,46 lei; iunie – 94 300,50 lei; iulie – 94 609,20 lei. Având în vedere că „Tarol-DD” SRL a achitat în avans suma de 118 496,91 lei, ultima a pretins la încasarea sumei datoriei existente la 31 iulie 2024 în mărime de 352 443,56 lei (f.d.184-185; 156).
33. Astfel, la 19 august 2024, „Tarol-DD” SRL a depus în instanță cerere de chemare în judecată către „Bilprocom-Lux” SRL privind încasarea sumei, iar la 08 noiembrie 2024, „Bilprocom-Lux” SRL a depus în instanță cerere de chemare în judecată către „Tarol-DD” SRL priind obligarea restituirii încăperii închiriate și încasarea chiriei pentru perioada aprilie–iulie 2024.
34. Luând în considerare circumstanțele stabilite, instanța reține că raporturile juridice dintre locatorul „Bilprocom-Lux” SRL și locatarul „Tarol-DD” SRL rezultă din contractul de locațiune nr. 01 din 25 noiembrie 2020, care potrivit clauzei pct. 8.1, putea fi reziliat unilateral de locatar cu notificarea locatorului. La fel, în sensul art. 1283 alin.(1) lit. a) din Codul civil, „Tarol-DD” SRL a solicitat rezoluțiunea locațiunii deoarece avea pierderi financiare. Iar, alin.(2) legea sau contractul pot prevedea și alte motive decât cele de la alin.(1) de rezoluțiune a locațiunii din inițiativa locatarului.
35. Respectiv, se concluzionează că locatarul „Tarol-DD” SRL la data de 23 noiembrie 2023, a transmis notificarea de reziliere, recepționată de locatorul „Bilprocom-Lux” SRL la 27 noiembrie 2023. Totodată, la 12 decembrie 2023 „Tarol-DD” SRL a reiterat intenția de încetare a contractului și a propus în mod expres data de 31 ianuarie 2024 ca moment al încetării raporturilor contractuale, anexând și un acord de încetare.
36. Reieșind din aceste aspecte, instanța constată că locatorul „Bilprocom-Lux” SRL de fapt nu a fost împotriva încetării contractului, dar a condiționat această procedură prin semnarea unui act de predare-primire potrivit pct. 3.5 și 3.6 din contractul de locațiune.
37. La caz, pct. 3.5 din contractul nr. 01 din 25 noiembrie 2020, stabilește că suprafața și bunurile trebuie să fie transferate locatorului printr-un act de primire-predare în aceeași stare în care se aflau în ziua primirii spațiului, fără nicio deschidere sau deteriorare a pereților, tavanului și podelei spațiului, iar spațiul trebuie să fie curățat de deșeuri și orice alte tipuri de resturi de uz casnic și de construcție. În cazul în care se constată deteriorarea stării spațiului comercial și expozițional, locatorul are dreptul să oblige locatarul să remedieze defectele descoperite pe cheltuiala sa sau să plătească costurile de reparare conform facturii prezentate de locator în termen de 3 zile lucrătoare.
38. La fel, clauza pct. 3.6, atestă că în cazul în care se constată deteriorarea spațiului, cu excepția uzurii obișnuite a spațiului locatorul are dreptul să oblige locatarul să remedieze defectele descoperite pe cheltuiala sa sau să plătească costurile de reparare conform facturii prezentate

de locator în termen de 3 zile lucrătoare.

39. Instanța de judecată va respinge poziția „Bilprocom-Lux” SRL or, contractul de locațiune prevede expres posibilitatea rezilierii unilaterale din inițiativa locatarului „Tarol-DD” SRL, iar încetarea se efectuează prin notificare și nu prin acord de primire-predare. În acest sens, actul de predare-primire este un efect al încetării contractului de locațiune și nu neapărat o condiție de încetare.
40. Prin urmare, invocarea de către „Bilprocom-Lux” SRL a clauzelor contractului de locațiune de la pct. 3.5 și 3.6, nu pot fi reținute deoarece nu s-a demonstrat existența unor deteriorări, nu există o evaluare sau prejudiciu, iar simpla declarație nu este suficientă în susținerea poziției.
41. Pe de altă parte, art. 1264 alin.(3) din Codul civil, stabilește că locatarul nu este obligat să efectueze reparațiile curente doar pentru a înlătura efectele uzurii normale a bunului.
42. De altfel, pretinsa nerestituire a spațiilor închiriate situate la parterul clădirii din strada Ștefan cel Mare 110, orașul Soroca care se invocă de „Bilprocom-Lux” SRL, instanța o apreciază critic. Or, „Tarol-DD” SRL a notificat de fiecare dată despre faptul că a eliberat spațiul închiriat la data de 01 februarie 2024.
43. Totodată, la materialele cauzei nu se atestă probe din care să rezulte că bunul imobil închiriat cu nr. cadastral ***** și nr. cadastral *****, era ocupat de locatarul „Tarol-DD” SRL după data de 01 februarie 2024. Or, însăși „Bilprocom-Lux” SRL în notificările formulate și-a rezervat dreptul de a deschide spațiile și a efectua inventarierea bunurilor.
44. Într-o altă ordine de idei, actele de constatare prezentate de „Bilprocom-Lux” SRL din data de 30 aprilie 2024 (f.d.181), din 30 mai 2024 (f.d.182) și din 12 iunie 2024 (f.d.183), în care s-a consemnat că la data stabilită pentru transmiterea încăperilor, „Tarol-DD” SRL nu a asigurat prezența reprezentantului sau a unei persoane împuternicite pentru semnarea actului de predare-primire și în consecință, a fost imposibilă verificarea stării încăperilor și preluarea acestora, nu pot fi reținute ca înscrisuri probatorii. Or, acestea au fost întocmite unilateral, respectiv instanța nu poate reține înscrisurile menționate, ca fiind o probă pertinentă conform art. 121-122 din Codul de procedură civilă.
45. Totodată, art. 130 alin.(1) și (2) din Codul de procedură civilă, prevede că nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei.
46. Mai mult, instanța atestă din corespondența purtată de părțile litigante, că locatarul „Tarol-DD” SRL în mod repetat a solicitat semnarea unui acord suplimentar la contractul menționat, prin care să se stabilească încetarea relațiilor contractuale și restituirea spațiului nu mai târziu de 31 ianuarie 2024. În acest sens, s-a solicitat transmiterea, prin poștă recomandată, a unui exemplar semnat al acordului suplimentar.
47. Astfel, cerința „Bilprocom-Lux” SRL privind obligarea „Tarol-DD” SRL să restituie încăperile închiriate cu nr. cadastral ***** și nr. cadastral *****, amplasate la primul etaj din clădirea situată pe adresa or. Soroca, str. Ștefan cel Mare 110, în stare funcțională cu excepția uzurii normale, este neîntemeiată.
48. La caz, pretențiile invocate de „Bilprocom-Lux” SRL nu pot fi admise or, încetarea contractului de locațiune nr. 01 din 25 noiembrie 2020 s-a produs prin notificarea unilaterală conform art. 921 alin. (1) din Codul civil, care prevede că dreptul la rezoluţiune se exercită de către partea îndreptăţită prin declaraţie scrisă notificată celeilalte părţi contractante.

Eliberarea bunului închiriat a avut loc de fapt la 01 februarie 2024. Refuzul formalizării acestei proceduri printr-un act de predare-primire este imputat locatorului „Bilprocom-Lux" SRL, care nu poate pretinde încasarea sumei chiriei în lipsa folosinței efective a bunului de către „Tarol-DD" SRL.

49. Totodată, litigiului nu sunt aplicabile dispozițiile art. 1286 din Codul civil, care prevede că dacă, după încetarea raporturilor contractuale, locatarul nu restituie bunul închiriat, locatorul are dreptul să ceară plata chiriei pentru toată durata întârzierii. Se poate cere repararea prejudiciului în partea neacoperită de chirie.
50. Or, instanța a reținut că încăperile închiriate cu nr. cadastral ***** și nr. cadastral *****, au fost eliberate efectiv la 01 februarie 2024, prin urmare nu există nerestituire sau o întârziere din partea „Tarol-DD" SRL, ci actul de predare-primire nesemnat din cauza „Bilprocom-Lux" SRL.
51. Respectiv, instanța va respinge pretenția „Bilprocom-Lux" SRL privind încasarea sumei de la „Tarol-DD" SRL pentru plata chiriei ca prejudiciul cauzat în mărime de 352 443,56 lei pentru perioada aprilie – iulie 2024. Or, „Bilprocom-Lux" SRL nu poate cere plata locațiunii după 01 februarie 2024, iar un prejudiciu invocat după această perioadă este nejustificat.
52. Având în vedere că acțiunea civilă conexată înaintată în instanță de către „Bilprocom-Lux" SRL a fost respinsă, instanța va respinge ca fiind subsecventă și pretenția privind compensarea cheltuielilor de judecată.
53. Referitor la solicitarea reclamantei „Tarol-DD" SRL privind încasarea de la „Bilprocom-Lux" SRL a sumei de 118 496,91 lei, reținută de ultima cu titlu de îmbogățire nejustificată, se atestă următoarele.
54. Articolul 1979 alin.(1) din Codul civil, prevede că dacă o persoană obține o îmbogățire nejustificată (persoană îmbogățită) care se atribuie la dezavantajul suferit de o altă persoană (persoană dezavantajată), ea este obligată față de persoana dezavantajată să restituie îmbogățirea. Alin.(2) Prevederile alin.(1) se aplică doar în conformitate cu dispozițiile prezentului capitol.
55. Din materialele cauzei rezultă că la 31 ianuarie 2024/06 februarie 2024, „Bilprocom-Lux" SRL a emis beneficiarului „Tarol-DD" SRL factura fiscală seria/nr. EAM000369438 în sumă de 137970,05 lei, pentru servicii de chirie încăperii și facturarea serviciilor comunale (f.d.92).
56. Conform ordinului de plată nr. 335 din 14 februarie 2024, „Tarol-DD" SRL a transferat la contul bancar al „Bilprocom-Lux" SRL suma de 93 936,03 lei cu titlu de „plata pentru arendă conform contractului nr. 01 din 25.11.2020" (f.d.94).
57. La 29 februarie 2024, Bilprocom-Lux" SRL a emis beneficiarului „Tarol-DD" SRL factura fiscală seria/nr. EAM000884879 în sumă de 82 121,57 lei, pentru servicii de chirie a încăperii și facturarea serviciilor comunale pentru perioada 01 februarie 2024 – 23 februarie 2024 (f.d.93).
58. Conform actului de verificare a decontărilor reciproce între „Tarol-DD" SRL și „Bilprocom-Lux" SRL pentru perioada 01 ianuarie 2024 – 29 februarie 2024, este reflectată situația contabilă dintre părți, acceptată și semnată de ambele societăți din care rezultă că „Tarol-DD" SRL avea un avans de 24 420,83 lei (f.d.97). Din conținutul actului, se atestă că „Tarol-DD" SRL a efectuat plăți către „Bilprocom-Lux" SRL la 09 ianuarie 2021 în mărime de 26 585,98 lei; la 12 ianuarie 2024 în mărime de 14 236,88 lei și 95 516,68 lei, iar la 14 februarie 2024 în mărime de 93 936,03 lei.
59. Potrivit ordinului de plată nr. 878 din 10 aprilie 2024, rezultă că „Tarol-DD" SRL a transferat

la contul bancar al „Bilprocom-Lux” SRL suma de 94 076,08 lei cu titlu de „plata pentru arendă luna 04.2024 conform contractului nr. 01 din 25.11.2020” (f.d.95).

60. În această ordine de idei, instanța constată că după încetarea contractului de locațiune nr. 01 din 25 noiembrie 2020 la data de 01 februarie 2024, „Tarol-DD” SRL a achitat la contul bancar al „Bilprocom-Lux” SRL suma totală de 118 496,91 lei (suma în avans la data de 29.02.2024 în mărime de 24420,83 lei + suma transferată la 10.04.2024 în mărime de 94076,08 lei).
61. De asemenea, reclamanta a anexat actul de verificare a decontărilor reciproce între „Tarol-DD” SRL și „Bilprocom-Lux” SRL pentru perioada 01 ianuarie 2024 – 10 aprilie 2024, din care rezultă că datoria „Bilprocom-Lux” SRL față de „Tarol-DD” SRL constituie 118 496,91 lei (f.d.11, vol. 2).
62. Deși, acest act este semnat și ștampilat exclusiv de „Tarol-DD” SRL, coroborat cu celelalte înscrisuri administrate în dezbaterile judiciare, acesta confirmă cuantumul sumelor achitate ulterior încetării contractului de locațiune la data de 01 februarie 2024.
63. Conform art. 1981 alin.(4) din Codul civil, de asemenea, îmbogățirea este nejustificată dacă: a) persoana dezavantajată a oferit-o pentru un scop care nu este atins sau în considerarea unei așteptări care nu s-a realizat; b) persoana îmbogățită a cunoscut sau trebuia în mod rezonabil să cunoască despre acel scop sau acea așteptare; și c) persoana îmbogățită a acceptat sau se poate considera în mod rezonabil că a acceptat că îmbogățirea trebuie să fie restituită în astfel de circumstanțe.
64. Articolul 1982 alin.(1) din Codul civil, atestă că când persoana îmbogățită obține îmbogățirea ca rezultat al executării de către persoana dezavantajată a unei obligații sau a unei presupuse obligații, datorate de către persoana dezavantajată unui terț, îmbogățirea este justificată: a) dacă persoana dezavantajată a executat în mod liber; sau b) chiar dacă terțul din eroare a indicat că obligația trebuie să se execute în folosul persoanei îmbogățite. Alin.(2) în cazul prevăzut la alin.(1), drepturile persoanei dezavantajate față de terț rămân neafectate.
65. Luând în considerare circumstanțele stabilite în raport cu prevederile legale aplicabile litigiului, pretenția reclamantei „Tarol-DD” SRL privind încasarea sumei de 118 496,91 lei, se admite. Or, raporturile rezultate din contractul de locațiune, au încetat la data de 01 februarie 2024 ca efect al notificării unilaterale de reziliere.
66. Astfel, ulterior datei de 01 februarie 2024 nu se mai atestă temei în vederea reținerii plăților cu titlu de chirie de către „Bilprocom-Lux” SRL. La caz, ulterior încetării contractului reclamanta „Tarol-DD” SRL a achitat pârâtei în avans suma totală de 118 496,91 lei, în lipsa unei obligații contractuale valabile.
67. De altfel, nu s-a constatat că după încetarea contractului, locatorul „Bilprocom-Lux” SRL era îndreptățit la o contraprestație sau existența unui prejudiciu în vederea justificării sumei de 118496,91 lei.
68. Prin urmare, instanța relevă că sunt întrunite elementele îmbogățirii nejustificate în temeiul articolelor 1979-1982 din Codul civil, și anume majorarea patrimoniului „Bilprocom-Lux” SRL, micșorarea patrimonială a „Tarol-DD” SRL și lipsa unui temei juridic al transferului acestei sumei, precum și legătura de cauzalitate dintre acestea.
69. Din aceste considerente, reținerea de către „Bilprocom-Lux” SRL a sumei de 118496,91 lei este nejustificată, iar în consecință urmează să restituie suma respectivă în contul reclamantei „Tarol-DD” SRL în temeiul prevederilor îmbogățirii nejustificate. Respectiv, instanța încasează de la „Bilprocom-Lux” SRL în beneficiul de „Tarol-DD” SRL suma în mărime de 118 496,91 lei.

70. Articolul 118 alin.(1) din Codul de procedură civilă, prevede că fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. În prezentul caz, „Bilprocom-Lux" SRL a eșuat în probarea pretențiilor invocate.
71. Referitor la compensarea cheltuielilor de judecată pretinse de reclamanta „Tarol-DD" SRL și având în vedere că aceasta a avut câștig de cauză, instanța reține următoarele.
72. În conformitate cu art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.
73. La caz, se atestă că la depunerea acțiunii civile, reclamanta „Tarol-DD" SRL a achitat taxa de stat în mărime totală de 4105 lei, potrivit ordinelor de plată nr. 3622 și nr. 3676 (f.d.2-3) și taxa de timbru în mărime de 200 lei, potrivit ordinului de plată nr. 3621 (f.d.4).
74. Conform art. 96 alin. (1) și (1^1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile. Cheltuielile menționate la alin.(1) se compensează părții care a avut câștig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.
75. Se constată că pe parcursul examinării cauzei reclamanta „Tarol-DD" SRL a fost reprezentată de avocatul stagiar Guigov Alexandru în baza mandatului din 11 februarie 2025, contractului de asistență juridică nr. 1793/20 din 22 decembrie 2020 (f.d.124), pentru care a avut cheltuieli de asistență juridică în mărime de 17 159,80 lei.
76. Instanța reține că la materialele cauzei a fost anexat extrasul din actele de primire-predare a serviciilor clientului „Tarol-DD" SRL în baza contractului de asistență juridică nr. 1793/20 din 22 decembrie 2020 (f.d.12, 15-16, vol.2). La fel, se atestă factura fiscală EAQ000248889 din 26.07.2024 de achitarea serviciilor juridice în sumă de 9725 lei și factura fiscală EAR000500023 din 17.09.2024 în mărime de 9695 lei (f.d.12-18, vol.2).
77. Având în vedere că pârâta „Bilprocom-Lux" SRL a pierdut procesul, instanța admite parțial cererea privind compensarea cheltuielilor de judecată proporțional pretențiilor admise. Respectiv, se încasează de la „Bilprocom-Lux" SRL în beneficiul de „Tarol-DD" SRL cheltuielile de judecată constituite din taxa de stat în mărime de 4105 lei, taxa de timbru în mărime de 200 lei și cheltuielile de asistență juridică în mărime de 10 000 lei, ca fiind reale, necesare și rezonabile.
78. În restul cererii ce excede suma încasată cu titlu de cheltuieli de asistență juridică, se respinge ca neîntemeiată.
79. Din considerentele relatate, instanța a concluzionat pe de-o parte admiterea parțială a acțiunii civile la cererea de chemare în judecată depusă de „Tarol-DD" SRL către „Bilprocom-Lux" SRL privind încasarea sumei și compensarea cheltuielilor de judecată și respingerea ca neîntemeiată a acțiunii civile la cererea de chemare în judecată depusă de „Bilprocom-Lux" SRL către „Tarol-DD" SRL privind constatarea neexecutării obligației de restituire a bunurilor închiriate, obligarea restituirii încăperilor închiriate, obligarea semnării actului de predare-primire a încăperilor închiriate, încasare sumei pentru plata chiriei inclusiv până la momentul semnării actului de predare-primire a bunurilor și compensarea cheltuielilor de judecată.
80. În conformitate cu art. 94, art. 238-241, 255 din Codul de procedură civilă, instanța de

judecată

H O T Ă R Ă Ș T E :

Se admite parțial acțiunea civilă la cererea de chemare în judecată depusă de „Tarol-DD” SRL către „Bilprocom-Lux” SRL privind încasarea sumei și compensarea cheltuielilor de judecată.

Se încasează de la „Bilprocom-Lux” SRL în beneficiul de „Tarol-DD” SRL suma în mărime de 118496,91 lei (una sută optsprezece mii patru sute nouăzeci și șase lei, 91 bani), cheltuielile de judecată constituite din taxa de stat în mărime de 4105 lei (patru mii una sută cinci lei), taxa de timbru în mărime de 200 lei (două sute lei) și cheltuielile de asistență juridică în mărime de 10 000 lei (zece mii lei).

În restul cererii ce excede suma încasată cu titlu de cheltuieli de asistență juridică, se respinge ca neîntemeiată.

Se respinge ca neîntemeiată acțiunea civilă la cererea de chemare în judecată depusă de „Bilprocom-Lux” SRL către „Tarol-DD” SRL privind constatarea neexecutării obligației de restituire a bunurilor închiriate, obligarea restituirii încăperilor închiriate, obligarea semnării actului de predare-primire a încăperilor închiriate, încasare sumei pentru plata chiriei inclusiv până la momentul semnării actului de predare-primire a bunurilor și compensarea cheltuielilor de judecată.

Hotărârea judecătorească se execută benevol, în modul stabilit de lege, în termen de 15 zile după rămânerea definitivă a hotărârii judecătorești.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Centru, în termen de 30 zile din momentul pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău /sediul Centru/.

Președintele ședinței,
Judecătorul Diana Tricolici