Dosarul nr. 2-25081440-12-2-13062026 (2-12773/25)

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

12 decembrie 2025 mun. Chişinău

Judecătorul Judecătoriei Chişinău, sediul Centru, Brăgaru Alina, examinând cauza civilă, în procedura cererii cu valoare redusă, cererea de chemare în judecată înaintată de S.R.L. ”Colibri Grup” împotriva lui Digore Eduard și Digore Corinei cu privire la încasarea în mod solidar a sumei și cheltuielilor de judecată,-

c o n s t a t ă :

1. La data de 11 iunie 2025, S.R.L. ”Colibri Grup” a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Digore Eduard și Digore Corinei, solicitând încasarea în mod solidar a sumei de 74 242,88 lei, rezultată din neexecutarea contractului de locațiune și a cheltuielilor de judecată formate din taxa de timbru, taxa de stat și cheltuieli pentru asistență juridică.
2. Prin cererea de chemare în judecată S.R.L. ”Colibri Grup” enunță faptul având necesitatea de a identifica un spațiu destinat desfășurării activității sale, a depistat pe portalul proimobil.md un anunț privind darea în locațiune a unui spațiu pentru oficii, amplasat în *****al *****, pe str. *****, cu suprafața de *****m.p.
3. Potrivit informațiilor publicate în anunț, spațiul era prezentat ca fiind gata pentru utilizare imediată, mobilat și dotat cu loc de parcare, lift, bucătărie, recepție, sistem autonom de încălzire, instalații sanitare, cablu TV și alte facilități. Totodată, anunțul conținea imagini ale spațiului respectiv.
4. În vederea obținerii unor informații suplimentare, S.R.L. „Colibri Grup” a contactat agentul imobiliar indicat în anunț, doamna Constanța Gîdilica, fiind convenită efectuarea unei vizite la fața locului. În urma examinării spațiului, societatea și-a exprimat acordul de principiu privind luarea acestuia în locațiune. Totodată, reprezentanții societății au solicitat confirmarea faptului că imobilul urma să fie transmis împreună cu mobilierul existent la momentul vizualizării, primind asigurări exprese în acest sens din partea agentului imobiliar.
5. Ca urmare, la data de 06 martie 2025, între S.R.L. „Colibri Grup”, în calitate de Locatar, și Eduard Digore și Corina Digore, în calitate de Locatori, a fost încheiat Contractul de locațiune nr. 001, având ca obiect transmiterea dreptului de folosință asupra imobilului cu numărul cadastral *****, situat în *****, str. ***** nr. *****, of. *****, cu suprafața de *****m.p., destinat utilizării în calitate de oficiu.

6. În conformitate cu art. 2 pct. (1) din Contract, părțile au convenit încheierea locațiunii pentru o perioadă de 3 (trei) ani, începând cu data de 01 aprilie 2025 și până la 31 martie 2028.
7. Potrivit art. 3 pct. (1)-(3) și (5) din Contract, chiria lunară pentru folosința spațiului închiriat a fost stabilită în cuantum de 3 800,00 euro. Prima rată urma să fie achitată până la 07 martie 2025, iar pentru perioada ulterioară plata urma să fie efectuată cel târziu până în ziua a 10-a a fiecărei luni. De asemenea, locatarul urma să rețină și să transfere la bugetul public impozitul pe venit aferent, conform legislației fiscale în vigoare.
8. Conform art. 5 pct. (2) din Contract, toate plățile urmau a fi efectuate în lei moldovenești, la cursul oficial de schimb EUR/MDL stabilit de Banca Națională a Moldovei la data efectuării plății.
9. Totodată, potrivit art. 7 pct. (1) din Contract, S.R.L. „Colibri Grup" avea obligația de a transfera în contul locatorilor, până la predarea imobilului, o garanție contractuală în valoare de 3 800 EUR, echivalentă unei chirii lunare, urmând să o mențină pe întreaga durată a raportului contractual.
10. În executarea obligațiilor asumate, S.R.L. „Colibri Grup" a efectuat următoarele plăți: a) la data de 11 martie 2025 a transferat suma de 65 288,26 lei, reprezentând echivalentul a 3 800,00 euro cu titlu de chirie, fapt confirmat prin Ordinul de plată nr. 7 din 11.03.2025; b) la data de 26 martie 2025 a transferat suma de 65 333,73 lei, reprezentând echivalentul a 3 800,00 euro cu titlu de garanție contractuală, fapt confirmat prin Ordinul de plată nr. 79 din 26.03.2025.
11. Ulterior încheierii contractului, reprezentanții S.R.L. „Colibri Grup" s-au deplasat la imobilul închiriat și au constatat că acesta nu corespunde caracteristicilor prezentate în anunț și nici celor convenite anterior între părți, întrucât spațiul era practic lipsit de mobilierul existent la momentul vizionării.
12. În aceste circumstanțe, la data de 26 martie 2025, societatea a transmis o notificare către locatori, prin care a semnalat neconformitatea constatată și a solicitat dotarea imobilului cu mobilierul existent la momentul vizualizării. Totodată, a fost contactat agentul imobiliar Gîdilica Constanța, care a confirmat că mobilierul a fost retras din spațiu și că, potrivit informațiilor comunicate de locatori, acesta nu mai putea fi reinstalat.
13. Având în vedere această situație, la data de 28 martie 2025, S.R.L. „Colibri Grup" a notificat locatorii despre faptul că lipsa mobilierului contravine condițiilor esențiale care au stat la baza încheierii contractului și a solicitat rezoluțiunea acestuia, precum și restituirea chiriei achitate și a garanției contractuale, în cuantum total de 130 621,99 lei.
14. Prin răspunsul comunicat la data de 28 martie 2025, locatorii au transmis în adresa S.R.L. „Colibri Grup" Actul de predare-primire a spațiului închiriat (Anexa nr. 1 la Contract), în care au indicat că imobilul este predat cu următoarele dotări și echipamente: sisteme tehnice: sistem de încălzire, sistem de canalizare, sistem de aprovizionare cu energie electrică, sistem de securitate, sistem de ventilare, pereți despărțitori din sticlă și cablu cu

prize pentru internet; mobilier și accesorii: o masă ovală și două dulapuri; bucătărie complet mobilată, dotată cu dulapuri, garderobă, chiuvetă, robinet și echipamente electrice încorporate (boiler, frigider, cuptor cu microunde și cuptor); recepție dotată cu dulap de tip garderobă și oglindă; baie echipată cu dulap, lavoar, robinete, baterie pentru duș, closet, bideu, radiator electric pentru încălzire și oglindă cu iluminare LED; jaluzele.

15. Totodată, locatorii au anexat o referință prin care au susținut că obiectul Contractului de locațiune îl constituie exclusiv spațiul închiriat, nu mobilierul existent în cadrul acestuia.
16. Considerând că poziția exprimată de locatori nu corespunde situației de fapt și înțelegerilor care au precedat încheierea Contractului, S.R.L. „Colibri Grup", în vederea soluționării amiabile a litigiului și clarificării circumstanțelor cauzei, a transmis la data de 04 aprilie 2025 o notificare repetată. Prin această notificare, societatea a reiterat că imobilul a fost predat fără mobilierul existent la momentul vizionării, fiind practic un spațiu gol, fapt ce contravine condițiilor esențiale care au stat la baza negocierii și încheierii raportului contractual.
17. De asemenea, S.R.L. „Colibri Grup" a precizat că actul de predare-primire transmis de locatori nu reflectă situația reală a bunului oferit spre locațiune și nu corespunde caracteristicilor prezentate inițial în anunțul publicitar, motiv pentru care acesta nu putea fi acceptat și semnat. În aceste condiții, societatea a reiterat solicitarea privind rezoluțiunea Contractului și restituirea sumei totale de 130 621,99 lei, reprezentând chiria achitată și garanția contractuală.
18. Ulterior, între părți au avut loc multiple tentative de soluționare amiabilă a divergențelor, inclusiv prin corespondență electronică, însă acestea nu au condus la identificarea unei soluții acceptabile pentru ambele părți.
19. În continuarea demersurilor sale, la data de 05 mai 2025, S.R.L. „Colibri Grup" a notificat repetat locatorii, solicitând restituirea integrală a sumei de 130 621,99 lei și anexând în susținerea pretențiilor ordinele de plată care confirmă efectuarea transferurilor respective.
20. Prin răspunsul comunicat la data de 21 mai 2025, locatorii au susținut că și-au executat integral obligațiile contractuale asumate. Totodată, aceștia au invocat că S.R.L. „Colibri Grup" nu ar fi achitat integral garanția contractuală prevăzută de Contract, în cuantum de 3 800,00 euro, motivând că suma de 65 333,73 lei transferată de societate nu ar corespunde echivalentului valoric al sumei respective la cursul oficial de schimb al Băncii Naționale a Moldovei.
21. De asemenea, locatorii au invocat faptul că societatea a refuzat semnarea actului de predare-primire, susținând că, în temeiul art. 8 alin. (5) din Contract, sunt îndreptățiți să rețină garanția contractuală. Totodată, aceștia au pretins existența unui prejudiciu constând în venit ratat, pe care l-ar fi suportat ca urmare a încetării raporturilor contractuale.

22. În final, locatorii au comunicat intenția de a restitui doar suma de 56 379,11 lei din totalul sumelor achitate de S.R.L. „Colibri Grup”.
23. Având în vedere numeroasele demersuri extrajudiciare întreprinse de S.R.L. „Colibri Grup” pentru recuperarea sumelor achitate, precum și faptul că locatorii au restituit doar parțial cuantumul pretins, societatea consideră că drepturile sale patrimoniale au fost încălcate.
24. În aceste circumstanțe, S.R.L. „COLIBRI GRUP” consideră că este pe deplin îndreptățită să solicite intervenția instanței de judecată și obligarea locatorilor la restituirea sumei de 74 242,88 lei, reprezentând diferența dintre suma totală achitată de societate, în cuantum de 130 621,99 lei și suma restituită parțial de către pârâți, în mărime de 56 379,11 lei.
25. S.R.L. „COLIBRI GRUP” reiterează că a încheiat Contractul de locațiune luând în considerare oferta publică publicată pe portalul proimobil.md, în cadrul căreia se menționa în mod expres că spațiul oferit spre locațiune era complet mobilat și pregătit pentru utilizare imediată.
26. În executarea obligațiilor asumate prin Contract, S.R.L. „Colibri GRUP” a achitat suma totală de 130 621,99 lei, reprezentând chiria pentru prima lună de locațiune și garanția contractuală prevăzută de contract.
27. Ulterior, societatea a constatat că spațiul transmis nu corespunde caracteristicilor prezentate în ofertă și convenite în cadrul negocierilor precontractuale, fiind lipsit de mobilierul promis. Această situație constituie o încălcare esențială a obligației locatorilor de a preda bunul în starea convenită, în sensul prevederilor art. 1254 Cod civil.
28. Prin urmare, rezultă cu certitudine că pârâții nu și-au executat obligația contractuală de a transmite bunul în conformitate cu condițiile convenite între părți. Ca efect al acestei neexecutări, aceștia datorează S.R.L. „Colibri Grup” suma de 74 242,88 lei, reprezentând diferența dintre suma totală achitată de societate, în cuantum de 130 621,99 lei, și suma restituită parțial de către pârâți, în mărime de 56 379,11 lei.
29. Cu referire la justificările invocate de pârâți privind reținerea garanției contractuale în cuantum de 65 333,73 lei, precum și la susținerea referitoare la pretinsa existență a unui prejudiciu sub forma unui venit ratat, S.R.L. „Colibri Grup” a precizat că afirmația potrivit căreia societatea nu ar fi achitat integral echivalentul în lei al sumei de 3 800,00 euro este neîntemeiată. S.R.L. „Colibri Grup” a transferat suma de 65 333,73 lei cu respectarea prevederilor art. 3 alin. (5) din Contract, reținând și transferând la bugetul public impozitul pe venit aferent, conform obligațiilor contractuale asumate.
30. S.R.L. ”Colibri Grup” precizează că reținerea garanției contractuale este abuzivă și lipsită de justificare juridică, în condițiile în care imposibilitatea executării Contractului a fost determinată exclusiv de conduita pârâților, care nu au predat bunul în starea convenită. Astfel, neexecutarea obligației esențiale contractuale este imputabilă locatorilor, iar nu locatarului.

31. Referitor la pretinsul refuz al societății de a semna actul de predare-primire, S.R.L. „Colibri Grup” subliniază că nu a existat un refuz nejustificat, ci constatarea unei neconformități esențiale constând în lipsa mobilierului promis și imposibilitatea utilizării spațiului în condițiile convenite. În toate demersurile sale, societatea a acționat cu bună-credință, solicitând exclusiv executarea obligațiilor asumate de pârâți și respectarea condițiilor care au stat la baza încheierii Contractului.
32. Totodată, invocarea de către pârâți a art. 8 alin. (5) din Contract nu poate produce efecte juridice în favoarea acestora, întrucât clauza respectivă nu poate fi aplicată părții care se face vinovată de propria neexecutare contractuală. Garanția contractuală are rolul de a acoperi eventualele prejudicii cauzate de neexecutarea obligațiilor de către locatar. Or, în prezenta cauză, obligația neexecutată este cea de predare a bunului în starea convenită, obligație care incumbă locatorilor.
33. În aceste condiții, S.R.L. ”Colibri Grup” consideră că utilizarea garanției contractuale pentru acoperirea unui pretins prejudiciu reprezintă un exercițiu abuziv al drepturilor contractuale și contravine principiului bunei-credințe consacrat de legislația civilă. Prin urmare, reținerea garanției contractuale este nejustificată și nu poate fi validată juridic.
34. De asemenea, susținerea pârâților referitoare la existența unui prejudiciu sub forma unui venit ratat este lipsită de suport factual și probatoriu. Mai mult, chiar presupunând existența unui asemenea prejudiciu, acesta ar fi consecința directă a conduitei proprii a pârâților, care nu și-au executat obligația fundamentală de a transmite bunul în starea convenită, respectiv mobilat, conform ofertei publice și negocierilor purtate anterior încheierii Contractului.
35. În consecință, reținerea garanției contractuale sau a oricărei alte sume sub pretextul compensării unui pretins venit ratat este lipsită de temei juridic și constituie o încercare nejustificată de obținere a unui avantaj patrimonial necuvenit.
36. Mai mult, locatorii au fost deja compensați pentru serviciile de intermediere prin restituirea comisionului perceput de compania imobiliară care a intermediat tranzacția. Acest fapt confirmă suplimentar inexistența unui prejudiciu patrimonial real și efectiv suferit de către pârâți.
37. Prin urmare, S.R.L. „Colibri Grup” consideră că poziția procesuală adoptată de pârâți reprezintă o încercare nejustificată de a evita restituirea sumelor încasate, în condițiile în care obligațiile esențiale asumate prin Contract nu au fost executate de către aceștia, iar societatea nu a beneficiat efectiv de posesia și folosința bunului nici măcar pentru o singură zi.
38. Refuzul de restituire a garanției contractuale se întemeiază exclusiv pe afirmații speculative, lipsite de suport legal și probatoriu, nefiind demonstrată existența vreunui prejudiciu real sau a unui venit ratat care să justifice reținerea sumelor respective.

39. S.R.L. „Colibri Grup” solicită admiterea acțiunii și obligarea pârâților la restituirea sumei de 74 242,88 lei, reprezentând prejudiciul patrimonial cauzat prin neexecutarea obligațiilor contractuale asumate.
40. Totodată reclamantul în temeiul art. 94, 96 Cod de procedură civilă a solicitat încasarea în mod solidar a cheltuielilor de judecată suportate pentru intentarea prezentului proces.
41. În drept reclamantul și-a întemeiat cererea de chemare în judecată în baza prevederilor art. art. 5, 7, 33, 33^1, 38, 55-56, 60, 166-167, 94, 96, 276^2- 276^4 CPC al R.M., art. 9,11,13, 774-776, 858, 901, 954, 955, 956, 992,1027,1251,1254 Cod Civil al R.M.
42. După depunerea cererii cu valoare redusă, întru respectarea dispozițiilor art. 276^3 alin. (3) Cod de procedură civilă, pârâților le-a fost expediată copia acțiunii cu anexe, actele fiind expediate la adresa indicată de către reclamant, Digore Corina și Digore Eduard au recepționat corespondența.(f.d. 71, 72)
43. La data de 18 iulie 2026, Digore Corina în interesul său cât și a lui Digore Eduard a depus referința asupra cererii de chemare în judecată, prin care a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată. (f.d. 73-83)
44. Studiind materialele dosarului și înscrisurile probatorii administrate, verificând temeinicia argumentelor expuse în cererea cu valoare redusă, instanța conchide că cererea cu valoare redusă înaintată de S.R.L. ”Colibri Grup” împotriva lui Digore Eduard și Digore Corinei cu privire la încasarea în mod solidar a sumei și cheltuielilor de judecată, este neîntemeiată și urmează a fi respinsă, din următoarele considerente.
45. Potrivit prevederilor art. 26 alin. (1) și (2) CPC RM Procesele civile se desfăşoară pe principiul contradictorialităţii şi egalităţii părţilor în drepturile procedurale. Contradictorialitatea presupune organizarea procesului astfel încît părţile şi ceilalţi participanţi la proces să aibă posibilitatea de a-şi formula, argumenta şi dovedi poziţia în proces, de a alege modalităţile şi mijloacele susţinerii ei de sine stătător şi independent de instanţă, de alte organe şi persoane, de a-şi expune opinia asupra oricărei probleme de fapt şi de drept care are legătură cu cauza dată judecăţii şi de a-şi expune punctul de vedere asupra iniţiativelor instanţei.
46. Judecătorul reține și prevederile art. 117 alin. (1) CPC, Probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei.
47. Potrivit art. 118 alin. (1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.
48. Potrivit art. 130 alin. (1) și (2) CPC, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor.

49. Rezultând din prevederile enunțate, judecătorul remarcă faptul că în calitate de entitate propusă în sensul oferirii unei soluții legale, ultima urmează să țină cont de prevederile art. 239 CPC al RM Hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.
50. Potrivit art. 240 alin. (1) CPC La deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.
51. Iar potrivit art. 276^4 Cod de procedură civilă stabilește că instanța soluționează cauza și adoptă dispozitivul hotărîrii într-un termen de cel mult 6 luni de la data depunerii cererii. Dacă, după ce i s-au comunicat cererea de chemare în judecată și înscrisurile anexate, pîrîtul nu depune referință, soluționarea cererii se face în baza materialelor anexate la dosar. Hotărîrea judecătorească adoptată se publică pe pagina web a instanţei judecătoreşti şi se comunică participanților la proces, inclusiv prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor. Hotărîrea judecătorească poate fi atacată cu apel, care se examinează în condițiile prezentului cod. Deciziile instanței de apel nu se supun recursului, fiind definitive și irevocabile de la pronunțare. Instanța de apel examinează cererea de apel în procedură scrisă sau cu citarea participanților la proces, prevederile art. 276^3 fiind aplicabile corespunzător.
52. Ca urmare a examinării materialelor pe marginea prezentei spețe, rezultă că pe protalul online ProImobil.md, s-a plasat anunțul cu privire la oferirea spre chirie a spațiului pentru oficii, amplasat în *****, sect. *****, cu suprafața de *****m.p., cu următoarea compartimentare: 2 cabinete, open space, 2 blocuri sanitare, meeting room, recepție, fiind indicat și faptul că este gata pentru intrare, mobilat, cu loc pentru parcare, lift, bucătărie, recepție, sală de audienți, acces la pistă, încălzire autonomă, condiționer, geamuri, interfon, pază, conectat la conducta de gaz, instalații sanitare, cablu TV, supermarket, autorități fiscale.
53. Reieșind din art. 776 Cod Civil, conform căruia obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.
54. Conform art. 992 alin. (1) Cod Civil Contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.
55. Reieșind din art. 1251 Cod civil, ”Prin contractul de locaţiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părţi (locatar) un bun determinat individual în folosinţă temporară sau în folosinţă şi posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.”
56. La data de 06 martie 2025, Digore Eduard și Digore Corina în calitate de locatori au încheiat cu S.R.L. ”Colibri Grup”, în calitate de locatar contractul de locațiune nr. 001 care avea ca obiect transmiterea dreptului de folosință a imobilului cu nr. cadastral *****, localizat în str. *****, nr. *****, of. *****, *****, *****, împreună cu

dependințele sale (denumit în continuare spațiu închiriat) cu suprafața totală de *****m.p., pentru a fi folosit cu destinația de oficiu.

57. Contractul a fost încheiat pentru un termen de 3 ani, începând cu data de 01 aprilie 2025 până la 31 martie 2028, fapt stabilit în art. 2 alin. (1) al contractului de locațiune nr. 001 din 06 martie 2025.
58. Părțile au stabilit la art. 3 alin. (1) din Contract că pentru folosința spațiului închiriat S.R.L. ”Colobri Grup” va plăti lui Digore Eduard și Digore Corinei o chirie lunară în mărime de 3 800,00 euro.
59. La art. 7 alin. (1), (5) din Contractul de locațiune nr. 001 din 06 martie 2025, părțile contractante au stabilit că ”În vederea executării propriilor obligații, Locatarul va transmite în contul Locatorului, cel târziu până la transmiterea Imobilului, a Garanției în valoare de 3 800,00 (trei mii opt sute 00) euro, echivalent al 1 (una) Chirii lunare, și va menține Garanția pe întreaga durată a Locațiunii. La încetarea Contractului Locatorul va returna Locatarului suma garanției prin virament la contul de decontare în termen de 1 zile din ziua predării Spațiului închiriat, iar în caz de întârziere a returnării în termen, acesta va plăti penalități de întârziere reprezentând 0,1 % pe zi de întârziere din suma neachitată, calculate de la data scadenței până la data efectivă a plății.”
60. La art. 8 (5) din Contractul de locațiune nr. 001 din 06 martie 2025, părțile au stabilit că ”Dacă locatarul refuză primirea Spațiului închiriat sau semnarea Actului de predare – primire, se consideră a fi o încălcare esențială a obligațiilor contractuale, producându-se astfel rezoluțiunea de plin drept a Contractului fără careva notificări suplimentare, formalități legale extrajudiciare sau judiciare. În acest din urmă caz, Locatorul va executa garanția contractuală prevăzută la art. 7 din Contract, putând dispune liber de Imobil.”
61. Potrivit art. 14 (2) din Contractul de locațiune nr. 001 din 06 martie 2025, părțile au stabilit condițiile speciale privind denunțarea unilaterală a contractului de către locatar. La lit. a), b), c) semnatarii contractului au prevăzut că Locatarul este în drept să denunțe unilateral Contractul, fără invocarea cărorva motive. Locatarul va înștiința Locatarul prin scrisoare recomandată despre voința denunțării unilaterale a Contractului cu un preaviz de 120 zile înainte de încetare. În scrisoare va fi indicată data încetării. În caz de denunțare unilaterală, Locatarul va suporta o taxă de rezoluțiune, echivalentă 1 (una) lună de locațiune contractuală, la valoarea prevăzută la art. 3 alin. (1) din Contract. Taxa de rezoluțiune va fi plătită de către Locatar în termen de 15 zile de la înștiințare. În caz că taxa nu va fi plătită în termen, Locatorul va putea executa Garanția prevăzută la art. 7, respectând regulile acesteia, inclusiv prin suplinirea garanției.
62. La data 11 martie 2025, S.R.L. ”Colibri Grup” a achitat în beneficiul lui Digore Eduard suma de 65 288,26 lei, în calitate de plată a chiriei, în baza contractului nr. 001 din 06.03.2025, fapt confirmat prin ordinul de plată nr. 7.

63. Potrivit ordinului de plată nr. 79 din 26.03.2025, S.R.L. ”Colibri Grup” a achitat în beneficiul lui Digore Eduard, suma de garanție pentru serviciile de locațiune în mărime de 65 333,73 lei, conform contractului nr. 001 din 06.03.2025.
64. La data de 26 martie 2025, S.R.L. ”Colibru Grup” a formulat în adresa lui Digore Eduard și Digore Corina o solicitare de dotare a încăperilor închiriate cu mobilierul ce se afla în ele la ziua examinării obiectului, deoarece intenția lor era de a folosi imobilul și mobilierul ca un tot întreg. S.R.L. ”Colibri Grup” a menționat că în cazul în care mobilierul nu va fi returnat vor fi nevoiți să declare Contractul de locațiune ca fiind nul prin prisma art. 341 Cod civil și să solicite rambursarea tuturor plăților efectuate întru executarea Contractului.
65. La data de 28 martie 2025, S.R.L. ”Colibri Grup” a formulat scrisoarea nr. 13/25 în adresa lui Digore Eduard și Digore Corina, prin care a reiterat că în urma discuțiilor purtate cu agentul imobiliar Gîdilica Constanța, a fost transmis mesajul precum că mobilierul aflat în încăperile of. ***** propuse spre chirie, nu mai poate fi întors. Of. ***** din str. *****, nr. ***** nu corespunde condițiilor negociate, astfel S.R.L. ”Colibri Grup” a declarat nulitatea Contractului de locațiune din 06 martie 2025, ca fiind încheiat prin dol în corespundere cu art. 341 din Codul civil al R.M. Ca urmare a declarației făcute a solicitat acceptarea nulității contractului și restituirea plăților efectuate și anume a sumei de 65 288,26 lei, achitată la data de 11.03.2025 în temeiul ordinului de plată nr. 7 și a sumei de 65 333,73 lei, achitată la data de 26.03.205, în temeiul ordinului de plată nr. 79, în termen de 7 șapte zile, din momentul recepționării adresării, în caz contrar se vor adresa în instanță de judecată.
66. La data de 28 martie 2025, Digore Eduard și Digore Corina au răspuns la scrisoarea nr. 12/25 din 26 martie 2025, informând că toate discuțiile și condițiile contractuale negociate de către părți, conform principiului libertății contractuale, se regăsesc în Contractul de locațiune nr. 001 semnat între Locator și Locatar la 06 martie 2025. Obiectul contractului de locațiune constituie Spațiul închiriat, nu și careva mobilier. Locatarul n-a adus în discuție în perioada corespondenței între părți asupra condițiilor contractuale și/sau la semnare, despre alte condiții contractuale decât cele convenite și semnate de către părți.
67. La data de 04 aprilie 2025, S.R.L. ”Colibri Grup” a expediat în adresa locatorilor declarația de rezoluțiune a contratului de locațiune nr. 001 din 06.03.2025, în temeiul art. 916 alin. (1), (2) lit. b) Cod civil, solicitând restituirea sumelor achitate în cuantum de 130 621,99 lei, termenul indicat în notificarea din 26 martie 2025.
68. Digore Eduard și S.R.L. ”Colibi Grup” au purtat negocieri pentru soluționarea amiabilă a litigiului, fapt confirmat prin corespondența purtată.
69. La data de 02 mai 2025, S.R.L. ”Colibri Grup” a emis scrisoarea prin care l-a informat pe Digore Eduard și Digore Corina că deși în cadrul întrevederii din 01 mai 2025 au manifestat disponibilitatea de a continua raporturile contractuale, din cauza neexecutării

obligației esențiale de predare a bunului în stare corespunzătoare, încrederea pentru continuarea relației contractuale a fost grav afectată. Având în vedere că imobilul transmis nu corespunde condițiilor convenite și reprezintă o încălcare a art. 1254 și art. 916 alin. (2) lit. b) din Codul civil, S.R.L. ”Colibri Grup” și-a menținut notificarea privind încetarea contractului de locațiune din 06 martie 2025 și a solicitat restituirea sumei de 130 621,99 lei.

70. La data de 21 mai 2025, Digore Corina și Digore Eduard au emis notificarea prin care au informat S.R.L. ”Colibri Grup” cu privire la faptul că va executa garanția contractuală prevăzută de art. 7 din Contract în sumă de 3 800,00 euro și va restitui locatarului suma ce depășește valoarea garanției contractuale în mărime de 56 379,11 lei.
71. La data de 21 mai 2025, Digore Eduard a restituit către S.R.L. ”Colibri Grup”, suma de 56 379,11 lei.
72. La data de 05 iunie 2025, S.R.L. ”Colibri Grup” a împuternicit avocatul Burea Olga să reprezinte interesele sale în instanță de judecată. Potrivit bonului de plată seria DAA nr. 69281331 din 06 iunie 2025 cât și a ordinului de plată nr. 307 din 09.06.2025, S.R.L. ”Colibri Grup” a achitat în beneficiul C.A. ”Olga Burea”, suma de 5 000,00 lei cu titlu de cheltuieli pentru asistență juridică.
73. Judecătorul remarcă că materialele dosarului, așa cum au fost descrise mai sus, denotă în mod incontestabil instituirea unor raporturi juridice obligaționale de locațiune a lui Digore Eduard, Digore Corina și S.R.L. ”Colibr Grup” în temeiul contractului de locațiune cu nr. 001 din 06 martie 2025.
74. Judecătorul nu poate reține argumentul reclamantului privind neexecutarea obligației de către Digore Corina și Digore Eduard privind netransmiterea bunului în locațiune conform înțelegerii între părți și anume mobilat, deoarece potrivit art. 1 al Contractului de locațiune nr. 001 din 06 martie 2025, obiectul contractul îl reprezintă transmiterea dreptului de folosință a imobilului cu nr. cadastral *****, localizat în str. *****, nr. *****, of. *****, *****, *****, împreună cu dependințele sale (denumit în continuare spațiu închiriat) cu suprafața totală de *****m.p., pentru a fi folosit cu destinația de oficiu.
75. Din conținutul Contractului de locațiune nr. 001 din 16.03.2025 rezultă că obligația locatorilor de a transmite spațiul închiriat urma să fie executată până la data de 31 martie 2025, cu condiția îndeplinirii de către locatar a obligațiilor contractuale asumate. Totodată, părțile au convenit expres că transmiterea bunului urma să fie materializată prin semnarea Actului de predare-primire, conform modelului prevăzut în Anexa nr. 1 la contract. Prin semnarea acestui act urma să fie confirmată atât predarea efectivă a spațiului în posesia și folosința temporară a locatarului, cât și starea în care acesta era transmis, inclusiv existența dotărilor și bunurilor accesorii convenite de părți.
76. Materialele cauzei atestă că la data de 28 martie 2025 locatorii au transmis reclamantei spre semnare Actul de predare-primire aferent contractului de locațiune, în care au fost

enumerate expres bunurile mobile și accesoriile existente în spațiu, inclusiv mobilierul și echipamentele din birouri, bucătărie, recepție și grupul sanitar. Totodată, instanța reține că actul respectiv nu a fost semnat de către locatar, acesta invocând faptul că o parte din mobilierul și dotările observate la momentul vizionării imobilului nu se mai regăseau în încăperi la data propusă pentru predare.

77. Cu toate acestea, judecătorul apreciază că simpla împrejurare invocată de reclamantă referitoare la existența unor bunuri mobile în momentul vizionării imobilului nu este suficientă pentru a demonstra încălcarea obligațiilor contractuale de către locatori. Potrivit art. 118 CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care își întemeiază pretențiile și obiecțiile. Or, reclamanta nu a prezentat probe concludente din care să rezulte că părțile au convenit în mod expres transmiterea anumitor bunuri mobile suplimentare față de cele indicate în actul de predare-primire sau că respectivele bunuri constituiau elemente esențiale ale obiectului locațiunii.
78. De asemenea, judecătorul reține că anunțul publicitar plasat pe portalul imobiliar și eventualele prezentări comerciale realizate de agentul imobiliar au caracter informativ și promoțional, neputând prevala asupra clauzelor contractuale expres acceptate de părți. Mențiunea generică potrivit căreia imobilul este „mobilat” nu individualizează bunurile ce urmau a fi transmise în folosința locatarului și nu poate constitui, în lipsa unor stipulații contractuale exprese, izvor al unor obligații suplimentare în sarcina locatorului. În raporturile contractuale prevalează voința exprimată în contract și în actele anexate acestuia, iar nu reprezentările subiective ale uneia dintre părți privind întinderea prestației asumate.
79. Mai mult, judecătorul observă că reclamanta nu a demonstrat existența unei neconcordanțe esențiale între obiectul locațiunii convenit contractual și bunul oferit spre predare, de natură să facă imposibilă utilizarea spațiului conform destinației urmărite de părți. Or, simpla lipsă a unor elemente de mobilier care nu au fost individualizate contractual nu echivalează cu neexecutarea obligației principale de predare a bunului și nici nu justifică concluzia că locatorii s-ar fi aflat în culpă contractuală.
80. În ceea ce privește suma de 74 242,88 lei reținută de pârâții Digore Eduard și Digore Corina, instanța constată că aceasta reprezintă taxa de rezoluțiune contractuală prevăzută expres la art. 14 alin. (2) lit. c) din Contractul de locațiune nr. 001 din 16.03.2025. Potrivit acestei clauze, în cazul denunțării unilaterale a contractului de către locatar, acesta datorează o taxă de rezoluțiune echivalentă cu contravaloarea unei luni de locațiune, locatorul fiind îndreptățit, în cazul neachitării benevole a acesteia, să execute garanția constituită conform art. 7 din contract.
81. Având în vedere că încetarea raportului contractual a intervenit la inițiativa locatarului și că judecătorul nu a constatat existența unei neexecutări culpabile a obligațiilor asumate de locatori care să justifice rezoluțiunea contractului din culpa acestora, reținerea sumei respective apare ca fiind întemeiată pe o clauză contractuală valabilă și opozabilă părților.

În lipsa unor temeiuri legale pentru înlăturarea efectelor acestei clauze sau pentru constatarea caracterului său abuziv ori nevalabil, instanța apreciază că suma de 74 242,88 lei a fost reținută în conformitate cu prevederile contractuale asumate de părți în exercitarea principiului libertății contractuale și a forței obligatorii a contractului (*pacta sunt servanda*).

82. Astfel, judecătorul reține că Digore Eduard și Digore Corina au fost în drept să rețină suma de garanție în mărime de 3 800,00 euro, ca urmare a rezoluțiunii unilaterale a contractului, de către S.R.L. ”Colibri Grup”, la data de 04 aprilie 2025.
83. Potrivit art.118, art.121, art.123 CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sânt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.
84. În asemenea circumstanțe judecătorul va respinge solicitarea reclamantei privind încasarea din contul lui Digore Eduard și Digore Corinei a sumei de 74 242,88 lei, ca fiind neîntemeiată.
85. În conformitate cu art. 82 din Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.
86. Potrivit art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, ” Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.”
87. Cât privește pretenția S.R.L. ”Colibri Grup” privind încasarea cheltuielilor de judecată formate din taxa de stat în mărime de 2 777,26 lei, taxa de timbru în mărime de 200,00 lei cât și cheltuielile pentru asistență juridică în mărime de 5 000,00 lei, judecătorul o va respinge deoarece urmează soarta pretenției principale privind încasarea sumei.
88. Totodată judecătorul reține că pârâții prin referința depusă a solicitat încasarea din contul reclamantei a cheltuielilor pentru asistență juridică în mărime de 20 735,29 lei.
89. În conformitate cu art. 96 alin. (1) și (1^1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de asistență juridică, în măsura în care acestea sunt reale, necesare și rezonabile. Totodată, compensarea unor asemenea cheltuieli este posibilă doar în situația în care partea a beneficiat efectiv de servicii de asistență juridică acordate de un avocat și dovedește suportarea acestora prin probe pertinente și concludente.
90. Din materialele cauzei rezultă că referința depusă în prezenta cauză a fost întocmită și semnată de către avocatul Digore Corina, în baza mandatului avocațial seria MA nr. 1816134, în calitate de reprezentant al pârâtului Digore Eduard. Cu toate acestea,

judecătorul reține că aceeași persoană figurează în proces și în calitate de pârâtă, având un interes procesual propriu și direct în soluționarea litigiului. În această calitate, Digore Corina era îndreptățită să își formuleze apărările, să depună explicații, referințe și alte acte procesuale în temeiul drepturilor procedurale conferite de art. 186 Cod de procedură civilă.

91. În aceste condiții, activitatea procesuală desfășurată de Digore Corina nu poate fi apreciată exclusiv ca reprezentare juridică acordată pârâtului Digore Eduard, deoarece demersurile procesuale întreprinse au servit concomitent și apărării propriilor sale drepturi și interese procesuale. Or, atunci când aceeași persoană participă în proces atât în nume propriu, cât și în calitate de reprezentant al unei alte părți, apare necesitatea delimitării clare între activitatea desfășurată în interes personal și cea realizată exclusiv în interesul persoanei reprezentate.
92. Judecătorul reține că instituția compensării cheltuielilor de asistență juridică are caracter reparatoriu și urmărește restituirea cheltuielilor efectiv suportate pentru serviciile profesionale acordate de avocat unei părți litigante. Prin urmare, simpla existență a unui mandat avocațial nu este suficientă pentru acordarea cheltuielilor de asistență juridică, fiind necesară demonstrarea caracterului real al acestora, a prestării efective a serviciilor juridice, precum și a legăturii directe dintre serviciile prestate și apărarea intereselor părții reprezentate.
93. În speță, materialele cauzei nu conțin probe care să permită judecătorului delimitarea activităților procesuale efectuate de Digore Corina în interes propriu, în calitate de pârâtă, de activitățile desfășurate exclusiv în interesul pârâtului Digore Eduard. De asemenea, nu au fost prezentate dovezi care să permită identificarea și cuantificarea distinctă a serviciilor juridice prestate în beneficiul acestuia din urmă și nici a cheltuielilor efectiv suportate pentru asemenea servicii.
94. Mai mult, în lipsa unor înscrisuri care să ateste raportul obligațional dintre pârâtul Digore Eduard și avocatul Digore Corina, cuantumul onorariului convenit, modalitatea de calcul a acestuia și dovada achitării efective, judecătorul nu poate verifica dacă sumele solicitate reprezintă cheltuieli reale, necesare și rezonabile în sensul art. 96 Cod de procedură civilă.
95. În consecință, având în vedere că nu au fost prezentate probe suficiente care să demonstreze existența unor cheltuieli de asistență juridică efectiv suportate de pârâtul Digore Eduard și distincte de activitatea procesuală desfășurată de Digore Corina în apărarea propriilor interese, judecătorul concluzionează că nu sunt întrunite condițiile prevăzute de art. 96 Cod de procedură civilă pentru compensarea acestora. Din aceste considerente, cererea privind încasarea cheltuielilor de asistență juridică urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.
96. Această concluzie este conformă și principiilor dezvoltate în jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului, potrivit cărora pot fi recuperate doar cheltuielile care

sunt dovedite ca fiind efectiv suportate, necesare și rezonabile sub aspectul cuantumului lor. În lipsa unor dovezi suficiente privind realitatea și necesitatea cheltuielilor pretinse, instanța nu poate dispune compensarea acestora.

97. Sintetizând cele expuse mai sus și examinând probatoriul administrat la dosar prin raportarea acestuia la prevederile art. 118, 121 – 122 Codul de procedură civilă, judecătorul reiterează că acțiunea înaintată de S.R.L. ”Colibri Grup” împotriva lui Digore Eduard și Digore Corinei cu privire la încasarea în mod solidar a sumei și cheltuielilor de judecată, este neîntemeiată și urmează a fi respinsă.
98. În conformitate cu art. art. art.82, 94, 236 – 241, 276^2 – 276^4 Cod de procedură civilă al RM, judecătorul

h o t ă r ă ș t e :

Se respinge cererea de chemare în judecată înaintată de S.R.L. ”Colibri Grup” împotriva lui Digore Eduard și Digore Corinei cu privire la încasarea în mod solidar a sumei și cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată.

Se respinge ca neîntemeiată cererea reprezentantului pârâtului, avocatul Digore Corina privind încasarea cheltuielilor pentru asistență juridică.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru, prin intermediul Judecătoriei Chișinău (sediul Centru), în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărârii.

Judecător **Brăgaru Alina**