Dosarul nr. 2c-38/2024
2-24081391-38-2c-23072024-1
Dispozitiv pronunțat public la 03 iunie 2025
Hotărîrea integrală întocmită la 29 iulie 2025

HOTĂRÂRE
în numele Legii

03 iunie 2025 or.Rezina

Judecătoria Orhei sediul Rezina, Republica Moldova
Instanţa având în componenţă:
Președintele ședinței,
Judecător Veronica Cuculescu
Grefieri Maria Calugher

Cu participarea:
Reprezentantului reclamantului/pârât Î.S. „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională”, avocatul Onofrei Vitalie
Pîrîților SRL „Nica” și Corabliov Denis și reprezentanții acestora, avocații Vitalie Enachi și Secrieru Anton

examinând în şedinţă de judecată publică cererea de chemare în judecată depusă de Î.S. „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” împotriva SRL „Nica” și Corabliov Denis privind încasarea datoriei, evacuarea pârâtei și a bunurilor acesteia și acțiunea reconvențională depusă de SRL „Nica” și Corabliov Denis împotriva Î.S. „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” privind restituirea prestației achitate în surplus în temeiul contractului de locațiune nr. 22/167/2022 și nr. 23/75/2023,

c o n s t a t ă:

La 23.07.2024, Î.S.„ Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” a depus o cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Nica” și Corabliov Denis cu privire la încasarea sumei restante pentru plata chiriei pentru anul 2023 - 2024, evacuarea pîrîtei și bunurilor acesteia și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii a menționat că, în fapt între Î.S. „Centrul de pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională și „Nika” SRL a fost încheiat contractul de locațiune nr. 23/75/2023 din 30.12.2022 pentru perioada 01.01.2022 – 01.01.2023 (pct. 2.1. din contract).

Potrivit pct. 2.2. din contract, ”La cererea Locatarului, durata prezentului contract poate fi prelungită peste termenul indicat, prin negocierea contractului. În acest sens, Locatarul va anunța în scris Locatorul în termen de cel puțin 30 de zile de la data expirării contractului”.

A indicat că, plata anuală pentru locațiune s-a stabilit în sumă de 88 273 lei (7 356, 08 lunar) inclusiv TVA, urmînd a fi achitată pînă la data de 15 a lunii curente, pentru luna următoare de locațiune conform pct. 3.3. din contract.

Astfel, cuantumul chiriei calculate de către reclamant este în concordanță cu Legea bugetului de stat pentru anul 2023, iar suma chiriei este una corespunzătoare formulei propuse de cadrul legislativ.

Reieșind din pct. 1.1., „Obiectul prezentului contract îl constituie transmitere în folosință temporară contra plată a încăperii auxiliare cu S = 20 m^2, inclusiv suprafața amenajată - 238 m^2, parte din perimetrul bunului imobil, înregisrat ca tir, pe care Locatarul a edificat o construcție neautorizată fără a coordona în prealabil cu Locatorul. Faptul recepției bunului aflat în locațiune se confirmă prin actul de predare – primire în locațiune, identificat drept anexa nr. 1 la contractul de locațiune nr. 23/75/2023 din 30.12.2022.

A remarcat faptul că, pînă la finisarea perioadei de locațiune și anume 31.12.2023 cît și ulterior acestei perioade, pîrîta SRL „Nika” nu a solicitat încheierea unui nou contract, negînd în totalitate această obligație, însă, nici nu a predat bunul aflat în locațiune, utilizîndu-l în continuare.

La caz, Î.S. „Centrul de pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională” remarcă că, la finele anului 2023, pîrîta SRL „Nika” deținea o datorie pentru plata locațiunii în sumă de 62 671, 88 lei. Drept urmare, pîrîta a fost atenționată despre faptul necesității respectării prevederilor contractuale ce țin de obligațiile pecuniare ajunse la scadență, astfel, urmînd a fi achitată plata chiriei pentru suprafața de 258 m^2, corespunzător tarifelor prevăzute de anexa nr. 9 din Legea Bugetului de stat pentru anul 2023 cît și coeficienților stabiliți de locatar.

Astfel, reclamantul indică că la data de 07.07.2024, SRL „Nika” înregistra o restanță la plata obligațiilor de locațiune în sumă de 95 608, 36 lei, ce înglobează datoria restantă pentru anul 2023 și restanța nou formată pentru 2024 din motivul reținerii neîntemeiate a bunurilor aflate în locațiune.

Cerințe pe marginea încetării relațiilor contractuale și evacuării pîrîtei.

Reiterează faptul că, potrivit pct. 2.1. al contractului „Termenul de chirie se stabilește de la 01.01.2023 pînă la 31.12.2023”, încheierea unui nou contract fiind condiționat expres de necesitatea de renegociere a condițiilor acestuia în termen de maxim 30 zile din data expirării, acțiuni negate de pîrît.

Conform procesului-verbal nr. 1 din 02.01.2024 privind crearea comisiei de negocieri directe pentru încheierea și desfășurarea contractelor de locațiune unde este identificată SRL „Nika” cu propunerea de încheierea contractului de locațiune pentru 2024 cu obligația de plată lunară – 7 861, 78 lei. Astfel, pentru a oferi bunurile în locațiune pentru 2024, în adresa pîrîtului au fost expediate mai multe înștiințări, care se finalizau doar cu promisiuni, iar la 22.04.2024 a fost întocmit procesul-verbal nr. 1-1/2024 cu notificarea pîrîtului, cu formarea unei comisii pentru negocieri directe, însă ultimul a refuzat să semneze. Reieșind din comportamentul de care a dat dovadă

pîrîta, în adresa acesteia au fost expediate mai multe solicitări privind stingerea datoriei și eliberarea bunurilor aflate în locațiune, însă, totul se finaliza cu o lipsă de soluție, din care considerente a fost propus facturarea pîrîtei pentru 2024, cu solicitarea de încasare forțată a sumelor cît și evacuarea acesteia.

Indică că, conform prevederilor pct. 7.3. „După expirarea termenului de valabilitate a contractului, Locatorul este obligat să restituie bunurile Locatorului în starea care le-a primit, ținîndu-se cont de uzura normală, sau în starea prevăzută de contract și să dispună evacuarea construcțiilor ușor demontabile, potrivit pct. 4.2.5., în acest sens fiind oferit un termen de 3 zile.

Menționează că, pîrîtul pînă la etapa actuală nu s-a conformat condițiilor contractuale prevăzute supra, nu a transmis către locatar bunurile, continuînd utilizarea acestora.

La caz, a evidențiat faptul că, potrivit capitolului 5, pct. 5.3. din contract, în cazul neachitării plăților în termenii stabiliți de prezentul contract, se aplică o penalitate în mărime de 0,1% din suma plății neachitate pentru fiecare zi de întîrziere. Corespunzător, penalitatea constituie – 13 324, 83 lei și a fost calculată pentru perioada 01.01.2024 – 09.07.2024, astfel, suma penalității fiind mai mică decît cea reală, pentru a evita supra îndatorarea pîrîtului, însă, poate fi recalculată reieșind din comportamentul de care va da dovadă acesta pe parcursul examinării cauzei.

Totodată, în sensul garantării obligațiilor ce revin SRL „Nika”, cet. Corabliov Denis în temeiul prevederilor contractuale cu privire la fidejusiune incluse în contractul de locațiune, ultimul și-a asumat responsabilitatea personală de garantare atît a obligației de bază (datorie) cît și a celor accesorii, corespunzător obligația de plată devenind una solidară.

A solicitat încasarea în mod solidar din contul SRL „Nika” și cet. Corabliov Denis în beneficiul Î.S. „Centrul de pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională” a sumei restante la plata chiriei pentru anul 2023 -2024 în mărime de 95 608, 36 lei, a penalității în sumă de 13 324, 83 lei precum și a cheltuielilor de judecată pentru taxa de stat și dispunerea evacuării pîrîtului și a bunurilor acestuia din spațiul situat în *****.

Și-a întemeiat pretențiile în baza art. art. 581 alin. (1), 776, 947 alin. (1), 1251, 1262, 1279, 1280 alin. (2), 1284 alin. (1) Codul Civil.

La data de 15.11.2024, ***reclamantul a depus o cerere de concretizare a acțiunii*** prin care a solicitat încasarea din contul pîrîților SRL „Nika” și Corabliov Denis a sumei de 128 710, 72 lei cu titlu de restanță a chiriei, compensarea cheltuielilor de judecată pentru taxa de stat și taxa de timbru în mărime de 5 494, 90 lei, precum și dispunerea evacuării forțate a pîrîtului de pe bunul locațional conform adresei ***** (f.d.109).

În motivarea cererii de concretizare a indicat că, în perioada aflării cererii pe rol în instanța de judecată, de către pîrît nu au fost efectuate careva plăți în sensul stingerii datoriei, fapt ce îl confirmă unilateral prin actul de verificare a decontărilor

reciproce la situația 15.11.2024. Toate facturile fiscale de către reclamant au fost remise în adresa pîrîtului prin E-factură (ciclu lung), dar acestea nu au fost semnate, fiind respinse nefondat. De asemenea pîrîtul a refuzat eliberarea spațiului deținut temporar în locațiune. Din care considerent, rezultă o reținere neîntemeiată a bunului locaționat.

A conchis că, solicitarea suplimentară a sumelor pentru continuarea tăcită a relațiilor contractuale este întemeiată atît timp cît a survenit imposibilitatea de utilizare a bunului locaționat de către locator, astfel, cauzîndu-se un prejudiciu direct reclamantului. Prin urmare, reclamantul a calculat în continuare plata pentru locațiune pentru perioada 08.07.2024 – 15.11.2024, reieșind din tariful contractat pentru anul 2023. Respectiv pentru perioada indicată, suma datoriei suplimentare a pîrîtului pentru locațiune este de 33 102, 36 lei. Astfel, la data înaintării acțiunii datoria pentru locațiune a constituit 95 608, 36 lei (pentru perioada 01.01.2023- 07.07.2024), iar la data de 15.11.2024, datoria prin majorare a plății de locațiune constituie 33 102, 36 lei (pentru perioada 08.07.2024 – 15.11.2024).

*La 12.09.2024, reprezentantul pîrîtului SRL „Nika", avocatul Enachi Vitalie**, a depus cerere reconvențională,*** prin care a solicitat restituirea prestațiilor executate în temeiul contractului de locațiune pentru anul 2022, cu titlu de îmbogățire fără justă cauză și a încasa de contul Î.S. Centrul de pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională în beneficiul SRL „Nika" suma de 20 771 lei, restituirea prestațiilor executate în temeiul contractului de locațiune 2023 cu titlu de îmbogățire fără justă cauză și a încasa din contul Î.S. Centrul de pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională în beneficiul SRL „Nika" suma de 23 888, 07 lei. Respingerea cererii de chemare în judecată cu privire la încasarea solidară a datoriei și evacuarea pîrîților și a bunurilor acestora, depusă de către Î.S. Centrul de pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională către SRL „Nika", proporțional admiterii prezentei cereri reconvenționale, cu privire la restituirea prestație achitate în surplus în temeiul contractului e locațiune nr. 22/167/2022 și contractul de locațiune nr, 23/75/2023, urmare a recalculării și compensarea cheltuielilor de judecată (fd.134-144).

În motivarea cererii reconvenționale a indicat că, prin contractul de vînzare-cumpărare a bunului imobil la licitație nr. 2838 din 29.04.2016, încheiat între Î.S. „Centrul de pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională", în calitate de vînzător și SRL "Nika" în calitate de cumpărător, ultima a dobîndit dreptul de proprietate asupra cotă parte (…) din construcția situată în *****, cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 232,9 m^2. Totodată, la data de 29.05.2002 în Registrul bunurilor imobile, a fost înregistrată construcția cu suprafața de 520, 20 m^2, ultima a fost transmisă în gestiunea Î.S. „Centrul de pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională". Diferența de suprafață se datorează faptului că 54 m^2 constituie construcția de bază a TIR-ului, iar diferența de 466, 20 m^2, reprezintă suprafața amenajată, destinată zonei libere de teren pentru TIR sportiv unde își antrenează abilitățile țintașii sportivi, iar trăgătorii profesioniști își perfecționează măiestria.

A invocat că, la 30.12.2021, între SRL „Nika” și Î.S. Centrul de pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională, a fost încheiat contractul de locațiune nr. 22/167/2022, a cărui obiect la constituit transmiterea în locațiune temporară, contra plată, a activelor neutilizate, după cum urmează: încăpere auxiliară cu suprafața de S= 20 m^2 și suprafața amenajată cu S= 238 m^2. În conformitate cu prevederile pct. 3.1. din contract, plata anuală pentru locațiune se stabilește în sumă totală de 76 759, 80 lei, lunar 6 396, 65 lei.

A notat că, încăperea auxiliară cu S= 20 m^2 a fost construită de către pîrîtul SRL „Nika” pe suprafața de 238 m^2 (conform contractului) dată în locațiune de Î.S. Centrul de pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională. Acest fapt rezultă nemijlocit din procesul-verbal de constatare a bunurilor imobile date în locațiune SRL „Nika”, unde sunt indicate construcțiile care au fost edificate de locatar, pe suprafața amenajată respectivă. Potrivit acestui act, de către SRL „Nika”, au fost ridicate următoarele construcții ușor demontabile: 1) încăpere reprofilată în oficiu cu suprafața de 37, 76 m^2; 2) încăperi auxiliare (coridor + 2 debarale) cu suprafața de 20 m^2; 3) încăpere reprofilată în spațiu de producere cu suprafața de 152, 46 m^2. De asemenea, la data de 03.03.2024, în vederea negocierii încheierii unui nou contract de locațiune pentru anul 2024, au fost efectuate măsurări pe suprafața amenajată oferită în locațiune pîrîtului SRL „Nika”. Potrivit acestor măsurări, s-a dovedit că suprafața reală a suprafeței amenajate, este mai mică decît cea inclusă în contractul de locațiune nr. 22/176/2022, avînd de fapt suprafața egală cu 206, 22 m^2.

A considerat astfel, că plata pentru chirie a fost calculată de către reclamant în mod greșit, avînd în vedere că: 1) suprafața amenajată oferită în locațiune, are de fapt suprafața de 206, 22 m^2 și 2) pentru încăperea auxiliară cu suprafața de 21 m^2 nu poate fi percepută o plată separată, deoarece aceasta a fost edificată de către pîrît și nu aparține cu drept de proprietate reclamantului. Pe cale de consecință, din împrejurările expuse mai sus, rezultă că, pentru plata chiriei, urma a fi aplicată doar o singură formulă, pentru suprafața amenajată cu S= 206, 22 $m^{2,}$ suma fiind de 55 988, 23. Totodată, potrivit actului de decontări reciproce încheiat între SRL „Nika” și Î.S. Centrul de pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională, rezultă că în anul 2022, aceasta a efectuat plăți pentru chirie, în cuantum de 27 306 lei, înregistrînd la sfîrșitul anului, o datorie în cuantum de 28 682 lei,
această datorie fiind stinsă integral în anul 2023.

Ulterior, la 30.12.2022 a fost încheiat între SRL „Nika” și Î.S. Centrul de pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională contractul de locațiune nr. 23/75/2023.

Conform pct. 1.1 din contract, în locațiune temporară, contra plată, au fost date activele neutilizate după cum urmează: încăpere auxiliară cu suprafața de 20 $m^{2;}$ parte amenajată din perimetrul bunului imobil cu suprafața de 238 $m^{2,}$ înregistrat ca ”tir”, pe care locatarul a edificat o construcție neautorizată, utilizată ca spații de producere, fără a coordona în prealabil cu locatorul, în total suprafața du 258 m^2.

Iar potrivit pct. 3.1 al contractului, prețul anual a fost stabilit în cuantum de 88 273 lei, inclusiv TVA, calculat conform Legii bugetului de stat pentru anul 2023. Astfel au constatat că, și în cazul dat a fost calculată greșit formula de clacul, fiind îndreptățit să perceapă plată doar pentru locațiunea suprafeței amenajate de 206, 22 m^2, suma corectă fiind 64 384, 93 lei.

A învederat că, la momentul efectuării achitărilor pe perioada anilor 2023, pîrîtul nu a indicat care obligație a fost stinsă și nici reclamantul nu a indicat imputația executării, din normele legale precitate, rezultă că, în prim plan, a fost stinsă datoria care rezidă din locațiunea pentru anul 2022, în sumă de 28 682 lei. Prin urmare, din suma totală de 88 356 lei achitată de către pîrît pe perioada anului 2023, 28 682 lei a fost trecută în contul datoriei pentru anul 2022, iar suma de 59 674 lei, a acoperit parțial, dar aproape integral, cuantumul chiriei pentru anul 2023, formîndu-se astfel o datorie, pentru anul respectiv, de 4 107, 93 lei, cu luarea în considerare a sumei pe care locatarul urma să o achite potrivit formulei indicate.

A atenționat că, la începutul anului 2024, de către pîrît au fost efectuate plăți, în mărime de 10 000 lei și respectiv 1 200 lei. Acest fapt rezultă din actul decontărilor reciproce încheiat între SRL „Nika” și Î.S. Centrul de pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională, unde aceste sume se reflectă. Astfel, datoria restantă din anul 2023, în cuantum de 4 710, 93 lei, a fost stinsă din contul mijloacelor transferate de către SRL ”Nika”, în valoare totală de 11 200 lei la începutul anului 2024. Astfel avînd în vedere aceste considerente, s-a format un surplus de 6 489, 07 lei. Iar din circumstanțele abordate, raportate la normele de drept relevante, rezultă că pîrtîtul nu are nici o datorie pentru chiria suprafeței închiriate, cu suprafața de 206, 22 m^2, pentru anii 2022 – 2023.

Cu privire la temeiurile de restituire a prestațiilor facturate în surplus de către pîrît, a explicat că, pîrîtul fără just temei a facturat o sumă mai mare decît cea necesară, ori, reiterează că în contractele de locațiune a fost inclusă o sumă mai mare decît cea reală a suprafeței amenajate. Totodată, reclamantul a fost facturat suplimentar pentru utilizarea construcțiilor ușor demontabile care au fost construite de către acesta pe suprafața amenajată, ce i-a fost dată în locațiune. Astfel, pentru anul 2022, reclamantul a fost facturat în surplus cu suma de 20 771 lei, iar pentru anul 2023, cu suma de 23 888, 07 lei, ceea ce în total constituie suma de 44 659, 07 lei.

A considerat că, primirea cererii reconvenționale este absolut necesară, avînd în vedere că, admiterea acesteia, ar putea genera, în mod direct, respingerea parțială a cererii de chemare în judecată, depusă de .S. Centrul de pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională împotriva SRL „Nika”.

A reiterat că, una din pretențiile Î.S. Centrul de pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională, se referă la încasarea solidară, din contul SRL ”Nika” și Corabliov Denis, a sumei de 95 608, 36 lei, care se compune din pretinsele datorii acumulate pentru anul 2023 și, respectiv, pentru utilizarea, în lipsa contractului de locațiune, a suprafeței amenajate de 206, 22 m^2. Astfel, calculul locațiunii pentru anii 2022-2023,

a fost realizat prin aplicarea eronată a formulei de clalcul reglementată de Legea bugetului de stat pentru anii respectivi, reclamantul fiind obligat la achitarea, cu titlu de locațiune a unor sume în surplus. De asemenea, reclamantului, i-a fost aplicată, în mod nejustificat, o penalitate la care nu este îndreptățit, avînd în vedere aspectele abordate prin prezenta.

Și-a întemeiat pretențiile în baza art. art. 875 alin. (1, 2, 4), 947 alin. (1, 2, 3) Codul Civil.

Tot *la data de 12.09.2024*, reprezentantul SRL „Nika", avocatul Enachi Vitalie a depus referință prin care a solicitat respingerea parțială, a pretenției cu privire la încasarea datoriei în sumă de 95 608, 36 lei, avînd în vedere recunoașterea de către pîrît a sumei de 31 068, 80 lei cu titlu de datorie, pentru anul 2024, respingerea integrală a pretenției cu privire la încasarea solidară, din contul pîrîtului, a sumei de 13 324, 83 lei, cu titlu de penalitate, respingerea pretenției cu privire la evacuarea pîrîtului și a bunurilor acestuia din spațiul situat în *****, aflat în locațiune și respingerea ca neîntemeiată, a pretenției cu privire la încasarea solidară, din contul pîrîților, a cheltuielilor cu titlu de taxă de stat în cuantum de 3 817, 97 lei și respectiv 250 lei, proporțional părții admise din pretențiile înaintate prin cererea de chemare în judecată.

În motivarea referinței a susținut cele indicate în cererea reconvențională, dar a ami adăugat că:

Cu privire la pretenția ce vizează încasarea din contul pîrîtul a penalității, a dedus că, reclamantul nejustificat a calculat începînd cu 01.01.2024 penalitatea din suma scadentă de 62 671, 88 lei or, pîrîtul la data de 01.01.2024, avea față de reclamant o datorie de 4 710, 93 lei, care a fost stinsă integral prin plata sumei de 10 000 lei, la data de 09.01.2024. Consideră că pârâtul a calculat penalitatea dintr-o sumă greșită.

Totodată, reclamantul a calculat penalitatea inclusiv pentru întîrzierea executării obligației de plată a ratelor de chirie pentru anul 2024, în lipsa unui raport contractual de locațiune, această penalitate fiind calculată din suma de 7 356 lei. Prin urmare, rezultă că, pretenția ce vizează perceperea unor sume cu titlu de penalitate, sunt absolut neîntemeiate, avînd în vedere a fi valabilă, o clauză penală trebuie să fie parte, în mod obligatoriu, a unui contract, iar pretențiile reclamantului ce vizează încasarea, din contul pîrîtului, a penalității de întîrziere potrivit calculului anexat la cererea de chemare în judecată, sunt absolut neîntemeiate.

Cu privire la raporturile contractuale de locațiune 2024, a atenționat că, potrivit calculului prezentat de către reclamant, această sumă se constituie din: - 62 671, 88 lei, chirie calculată și facturată în temeiul contractului de locațiune încheiat pentru anul 2023; - 32 936, 48 lei – chirie calculată pentru perioada 01.01.2024 – 09. 07. 2024, conform proiectului de contract, propus pentru anul 2024.

Conform pct. 3.1 din proiectului contractului de locațiune pentru anul 2024, plata anuală pentru locațiune a fost stabilită în sumă totală de 137 827, 68 lei/anual, ceea ce

constituie suma de 11 485, 64 lei/lunar, inclusiv TVA, fiind stabilită pentru următoarele obiecte: încăpere pentru oficiu, cu suprafața de 32, 76 m^2, încăpere auxiliară cu suprafață de 21 m^2, încăpere pentru spațiu de producere cu suprafața de 152, 46 m^2, parte din perimetrul bunului imobil, înregistrat ca ”tir”, pe care locatarul a edificat o construcție neautorizată, utilizată ca spații de producere, fără a coordona prealabil cu locatorul, conform schemei anexate la prezentul contract; suprafața amenajată cu S= 80 m^2, folosită pentru parcare, în total suprafața de 286, 22 m^2.

A menționat că, reclamantul nu este în drept la perceperea sumei cu titlu de chirie, în sumă de 137 827, 68 lei/anual, ținînd cont de prevederile legale ale Codului Civil. Mai mult, reclamantul pretinde inclusiv la plata spațiului amenajat cu suprafața de 80 m^2, este inadmisibil, avînd în vedere că acest spațiu este destinat pentru a asigura accesul pîrîtului pe teritoriul pe care sunt amplasate construcții ce îi aparțin cu drept de proprietate. Astfel, rezultă că pîrîtul poate fi obligat doar la plata chiriei pentru suprafața de 206, 22 m^2, recunoscînd astfel suma de 5 365, 41 lei/lunar, conform suprafeței amenajate reale utilizate de 206 m^2. Prin urmare, pentru perioada cuprinsă între 01.01.2024 – 09.07.2024, plata pentru chiria suprafeței amenajate de 206, 22 m^2, constituie suma de 37 557, 87 lei, iar avînd în vedere că la începutul anului au fost efectuate plăți în cuantum de 11 200 lei, dintre care 4 710, 93 lei au trecut în contul datoriei acumulate pentru anul 2023, restul sumei, adică 6 489, 07 lei, urmează a fi trecută în contul datoriei pentru anul 2024 și datoria totală pentru perioada cuprinsă între 01.01.2024 – 09.07.2024 constituie suma de 31 068, 80 lei.

Cu privire la pretenția de evacuare, a indicat că, pîrîtul are dreptul preferențial la încheierea unui nou contract de locațiune, avînd în vedere că acesta și-a onorat integral obligațiile care rezultă din contractul de locațiune încheiat pentru anul 2023. Prin urmare, evacuarea pîrîtului din spațiul situat în *****, sub acest aspect este neîntemeiată.

Cu referire la nerespectarea obligației de bună-credință în cadrul raporturilor contractuale dintre SRL „Nika” și Î.S. Centrul de pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională, a invocat că, în cadrul raporturilor contractuale care s-au derulat pe parcursul anilor 2022 – 2023 reclamantul a manifestat un comportament de rea-credință. Astfel nerespectarea obligației de bun-credință se manifestă prin faptul că, în contractele de locațiune, a fost indicată o suprafață amenajată mai mare decît cea reală, pîrîtul fiind obligat la achitarea sumei mai mari pentru chirie, decît cea necesară. Ori, deși în contractele respective figura suprafața - 238 m^2, aceasta de facto, constituia suprafața de 206, 22 m^2. La fel, pîrîtul a pretins inclusiv la plata pentru chiria unei încăperi construite de reclamant, deși aceasta nu-i aparținea cu drept de proprietate.

A explicat că, toate încercările pîrîtului de a negocia un nou contract de locațiune pentru anul 2024 au eșuat. Ori, pîrîtului i-a fost propusă semnarea, pentru anul 2024, a unui contract de locațiune în care a fost introdusă inclusiv suprafața de teren necesară pentru parcare, fapt care este inadmisibil avînd în vedere că această

suprafață asigură accesul la suprafața amenajată locaționată, pe care, SRL ”Nika”, o deține în proprietate două încăperi. Ședințele comisiei de negocieri directe întrunite au avut mai mult un caracter formal, ori, în cadrul acestora nu au fost abordate, sub nici un aspect, propunerile înaintate de către administratorul pîrîtului. Pe cale de consecință, refuzul semnării contractului de locațiune pentru anul 2024 de către pîrît, a fost considerat nejustificat, deși condițiile propuse de reclamant sunt vădit dezavantajoase și împovărătoare pentru acesta.

Cu privire la pretenția ce vizează încasarea cheltuielilor de judecată, a menționat că, reclamantul neîntemeiat solicită încasarea sumei de 95608,36 lei, astfel urmează a fi încasate cheltuielile suportate de reclamant proporțional părții care va fi admisă de instanța de judecată, iar pîrîtului proporțional părții respinse.

Argumentele participanţilor la proces:

Reprezentantul reclamantului/pârât, avocatul Onoferi Vitalie în ședința de judecată a menționat că, între părți a fost încheiat un contract de locațiune pentru perioada anului 2023, care a expirat. Corespunzător a fost solicitată achitarea chiriei, având în vedere că s-a acumulat o datorie, totodată a fost solicitată evacuarea de pe teritoriul închiriat. În privința eliberării terenului, a fost depusă și cererea privind completarea și concretizarea acțiunii, temeiul acesteia fiind majorarea cuantumului pretențiilor. Până la etapa actuală, nu a fost dat un răspuns nici în legătură cu referința, nici în legătură cu acțiunea reconvențională, iar motivul pentru care se refuză eliberarea terenului nu a fost clarificat. În esență, terenul face obiectul unui contract care a ajuns la scadență, iar noi nu avem obligația de a prelungi acest contract. La etapa actuală, se solicită doar încasarea sumei datorate conform contractului și evacuarea bunurilor companiei în cauză. Totodată, a menționat că, până în prezent, nu au fost prezentate acte concrete de măsurare care să demonstreze diferența de metraj invocată de partea pârâtă/reclamantă, deși consideră că acest aspect nu face obiectul acțiunii noastre. În plus, făcând trimitere la înregistrările cadastrale, menționează că acestea pot conține devieri și posibile erori, prin urmare nu le consideră o probă admisibilă. Cât privește cuantumul plăților comerciale, s-a efectuat un calcul care a fost, în esență, admis de către SRL „Nica”, conform căruia contractul a fost încheiat. Cât privește construcțiile pe teritoriu, investițiile la care face trimitere partea pârâtă/reclamantă, până în prezent nu s-a prezentat nicio dovadă că Centrul de pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională, a oferit acordul scris pentru a fi edificată vreo construcție pe acest teritoriu. Menține poziția exprimată în cererea de chemare în judecată, precum și în cererea de concretizare, și susține cele enunțate anterior. Totodată, ÎS CPS AM nu și-a asumat obligații pe termen lung față de pârât; contractele de locațiune au fost revizuite și încheiate annual. În ceea ce privește calculele, reclamantul/pârât este o întreprindere comercială și nu are restricții în ceea ce privește efectuarea acestora. În contextul acțiunii reconvenționale, pârâtul nu este de acord cu calculul efectuat de reclamant și cu metrajul propus. Totuși, partea pârâtă solicită prelungirea contractului, dar nu înțelege sensul acestei solicitări, având în

vedere că au fost notificați că nu se dorește continuarea relațiilor contractuale. Nu există nicio probă concretă care să confirme încălcarea spațiului dat în locațiune. Se face doar referire la anumite măsurări cadastrale. În esență, având un dezacord pe acest subiect, pârâtul nu a prezentat niciun raport de efectuare a măsurătorilor, emis de un specialist autorizat în acest sens. În ceea ce privește relațiile contractuale, partea pârâtă a fost notificată cu privire la lipsa interesului de a prelungi relațiile contractuale. Partea pârâtă a depus numeroase plângeri către autoritățile publice și organele de drept, însă până în prezent nu a primit un răspuns concret care să susțină ilegalitatea acțiunilor reclamantului. Nu este clar din ce motive pârâtul, până la această etapă, nu efectuează plăți pentru spațiile date în locațiune, având în vedere că, cel puțin în conformitate cu calculele pe care le consideră corecte, ajunge la concluzia că există o eschivare de la îndeplinirea obligațiilor contractuale. Consideră că acțiunea reconvențională este neîntemeiată. În replica a adăugat că, din ceea ce motivează colegul, se propune o poziție prin care se obligă întreprinderea să încheie un contract în condițiile pe care ei nu le consideră avantajoase. Corespunzător, SRL „Nica" va avea drept de preferință în cazul în care imobilul va fi dat din nou în locațiune. Partea a fost notificată din timp despre lipsa interesului economic de a prelungi relația contractuală, iar aceasta nu a fost continuată până la finalizarea contractului.

La întrebarea reprezentantului pîrîtului/reclamant, avocatului Enachi Vitalie, a indicat că, la moment, se referă la relațiile contractuale dintre părți din anul 2023. Nu cunoaște dacă a fost semnat un contract de locațiune în anul 2022. La moment nu poate face o descifrare detaliată a datoriei pentru anii 2023 și 2024. Penalitatea în sumă de 13.324,83 lei, care se solicită, este pentru suma indicată în cererea de chemare în judecată inițială. Penalitatea a fost calculată pentru perioada 01.01.2024 - 09.07.2024, pentru întârzierea ce a avut loc după finalizarea contractului.

La întrebarea pîrîtului/reclamant, Corabliov Denis, a explicat că, nu cunoaște că la materialele cauzei se regăsește un proces verbal de constatare. Nu deține informația, proces verbal de constare a bunurilor imobile date în locațiune SRL „Nica". Pârâtul
folosește suprafața de teren exact cât s-a indicat în contractat.

Susține penalitatea în mărime de 13324,83 lei, care constituie 0,1% din suma indicată inițal în cererea de chemare in judecată, pentru fiecare zi de întârziere începând cu data 09.01.2024 până la 09.06.2024. Cheltuielile de judecată sunt 5244.90. La 01.01.2024 datoria SRL „Nika" pentru anul 2023 constituia 62 671,88, conform calculului de la f.d.60. Partea adversă au recunoscut acestă la data de 01.01.2024. Corespunzător acesta a fost suma de start, de la acesta sumă, lunar s-a adăugat suma de 7356 lei, sumă ce reprezintă plata lunară pentru locațiune conform contractului. Partea opusă a achitat la data de 9 ianuarie suma de 10 000 lei. Din această datoriei solicit încasarea penalității după calculul formulat de la f.d.60-63. Susțin penalitatea solicitată de 13 324,83 lei. Ulterior din iulie datoria era de 95 mii suma datoriei și suma acțiunii. De la această sumă, lunar a adăugat cîte 7 356 lei până

în luna noiembrie și s-au oprit. Penalitatea o solicită conform cererii de chemare în judecată la suma inițială si conform calculului ulterior de la f.d.60-63. Susține cererea cu privire la mărirea cuantumului datoriei de bază.

Reprezentantul pîrîtului/reclamant, avocatul Enachi Vitalie, în ședința de judecată a explicat că, în fiecare an, între părți se semna un contract de locațiune distinct. Contractul de locațiune era pregătit de către ÎS CP PAM până în anul 2023, când prețurile au început să crească semnificativ datorită legii bugetului de stat, reclamantul, de bună-credință, nu a verificat în detaliu toate suprafețele. În anul 2024, când a apărut un conflict început de la închiderea accesului pe teritoriu, s-a întocmit acest proces-verbal și schița cu participarea tuturor părților. În anul 2023-2024, poziția reclamantului era că urmează să se facă un recalcul, deoarece obiectul contractului nu corespunde cu suprafața. Motivul pentru care în 2024 nu s-a reușit semnarea contractului de locațiune este divergența dintre părți și actele care au fost întocmite cu participarea acestora. Totodată, obiectul contractului, inițial reprezenta o suprafață amenajată conform copiei dosarului tehnic, de tip TIR, fiind o suprafață deschisă. Cu acordul ÎS CP PAM, aceste încăperi au fost reutilate. Dacă nu ar fi existat acordul, contractele de locațiune nu s-ar fi semnat în anii 2022; 2023. Astfel, prin semnarea contractului, ÎS CP PAM a confirmat existența acestor reamenajări temporare. De asemenea, pe lângă viciile juridice ale acestui contract de locațiune, invocă și următoarele: suprafața confirmată prin măsurările efectuate de comisia reclamantului și metodologia greșită aplicată. Însă, ÎS CPSPAM ar trebui să se ghideze după contractul de locațiune pe care tot ei îl propuneau, respectiv Anexa nr. 11 din Legea bugetului de stat, care prevede expres coeficienții care se aplică suprafețelor amenajate. Însă, totuși, ei permit reutilarea acestui tip de încăpere și, fără a efectua lucrări cadastrale, le califică în anexă drept încăperi sau oficii. Dosarul cadastral confirmă că, până la acest moment, nu există oficii în respectiva locație, ci este vorba despre un TIR. Totuși, ei îl introduc în metodologia de calcul ca oficiu. De asemenea, consideră că suprafața de 80 m² pentru anul 2024, invocată de părți, este ilegală, întrucât SRL „Nica" deține în proprietate o încăpere, iar ÎS CPSPAM deține în proprietate anumite încăperi. Există și teren, însă, începând cu anul 2019, Codul civil a modificat conceptul și a introdus dreptul de acces și dreptul de superficie. În acest context, parcarea nu poate face obiectul unui contract de locațiune, deoarece acest tip de contracte se semnează cu APP, nu cu ÎS CP PAM. Suprafața de teren calificată ca parcare, fără un dosar tehnic, nu poate face obiectul acestui contract. Parcarea a fost introdusă intenționat pentru a demonstra această suprafață. Consideră că cererea de chemare în judecată este neîntemeiată și urmează a fi respinsă, deoarece, la data depunerii cererii, dacă se accepta poziția ambelor părți, nu exista nicio datorie. De asemenea, părțile urmează să stabilească modalitatea în care va avea loc evacuarea și care este regimul juridic al investițiilor, deoarece reclamantul nu este proprietar al niciunei încăperi cu destinație de oficiu sau producție, fiind proprietar doar al suprafeței amenajate cu destinația TIR. A mai adăugat că, nu sunt de acord cu cererea

depusă de partea reclamantă și susține cererea reconvențională, precum și poziția clientului expusă în dezbateri și în referință. Ei au două întreprinderi: una din sectorul privat și una gestionării al spațiilor proprietate MA. Afirmația reprezentantului reclamantului, conform căreia ei pun orice vor ei în contract, nu este adevărată. Legea bugetului de stat prevede că coeficientul KTB, K2, K3 nu se negociază, ci se stabilește, se constată și se determină în funcție de coeficientul de amplasare a încăperii și amenajare. Conform anexelor, pe parcursul anilor observă că doar coeficientul TB se modifică anual, iar coeficientul admis este K4, care are o valoare minimă pentru suprafața amenajată. Astfel, pentru depozite se începe de la 0,5, iar pentru încăperi de la 0,1. Legea permite ca părțile să negocieze. Raporturile contractuale, deși au fost stabilite de părți anual, au durat o perioadă mai mare de timp. A argumentat că este absurd ca reprezentantul reclamantului să susțină că nu au știut că acolo există lucrări fără acordul întreprinderii. Din toate contractele pe care le-a vizualizat, nu a găsit nicio clauză propusă de către SRL ”Nica” pentru a fi cel puțin negociată. Întreprinderea venea cu modelul de contract și solicita semnătura, altfel se închidea accesul și se demola. Din 2019, a fost instituit dreptul de superficie și cale de acces, varianta în care se închid porțile nu există. În punctul 7 din cererea reconvențională se face referire la anexa nr. 22, care menționează un tir cu suprafața de 54,7 m². Gestionarul era într-o poziție dominată, iar în momentul în care SRL „Nica„ a încercat să negocieze și să constate suprafața, au început presiunile, iar aceștia au depus plângeri la primărie. Confirmă că contractul a fost pregătit de partea reclamantă fără a fi negociat. Obiectul contractului se referă la încăperile pentru oficiu de 32,77 m², care nu au fost construite de către gestionar la fel ca și încăperea auxiliară, suprafața amenajată. A încercat să invite partea opusă la mediere pentru modificarea contractului, însă nu a reușit, partea s-a opus modificărilor. La data depunerii cererii de chemare în judecată, SRL „Nica”, după ajustarea prețurilor, consideră că nu era în întârziere. SRL „Nica” beneficiază de un drept de preferință, cu două condiții. Una dintre ele este să execute obligațiile corespunzător. A doua condiție nu ține de ei, în cazul în care imobilul nu este dat în locațiune. În ceea ce privește contractul primit în anul 2024, ei l-au interpretat ca fiind intenția de a da imobilul în locațiune pentru anul 2024.

Pîrîtul/reclamant fondator S.R.L. „Nika”, Corabliov Denis, la întrebarea instanței a menționat că, nu deține un acord scris din partea ÎS CPSPAM cu privire la edificarea construcției pe spațiul amenajat. A înaintat o cerere către ÎS CPSPAM, însă nu a primit un răspuns scris. Cineva din administrația ÎS „CP SPAM” s-a prezentat la ei și le-a spus să continuă construcția, deoarece vor hotărî la minister. A început a edifica construcția în lipsa acordului ÎS CPS AM, ei urmau în 15 zile să-i prezinte acordul dar nu i-a răspuns deloc, doar s-au prezentat. El a luat credite, a gajat apartamentul. A ajuns la calculul de 206 m² din procesul-verbal de constatare din 01.04.2024, inclusiv cu debara de 21 m², care a fost construită de el. În urma negocierilor, ÎS „CP SPAM” îi impuneau să ia apă de la ei, însă le-a demonstrat că nu

le ia apă de la ei. Când a solicitat să fie excluși 51 m², considerându-i neîntemeiați, ÎS CPSPAM nu au acceptat. Astfel, el, fiind agent economic, achită impozite și are angajați. Încăperea de 20 m^2 este construită în 2017, cu acordul ÎS CPS AM. În anul 2021 și anul 2022 a existat contract de locațiune cu ÎS CPS AM doar pe debara 21m^2. Construcția de 21 m^2 a fost construită în 2017. Din 2017 - 2024 din partea ÎS CPS AM nu au existat pretenții, somații de demolare. Din anul 2017- 2024 au fost achitate de către SRL „Nica" această chirie.

La întrebarea instanței, a explicat că, primul contract de locațiune a fost încheiat în anul 2017, pentru suprafața de 21 m^2. Când au venit reprezentanții ÎS CPS AM și au constat această suprafață au inclus și suprafața de 21 m^2 în suprafața de 206 m^2. Înainte de a semna contractul de locațiune din anul 2023, reprezentanții ÎS CPS AM au fost la fața locului. Sunt și martori care pot confirma aceasta. A invocat că terenul folosit are o suprafață mai mică bazându-se pe procesul verbal de constatare din 03.04.2024. De fapt, folosesc o suprafață de 206 m^2. Acești 80 m^2sunt în fața clădirii, este o cale de acces, parcare.

Reprezentantul pîrîtului/reclamant, avocatul Secrieru Anton, *la întrebarea instanței* a explicat că, facturile incluse în calculul penalității nu au fost acceptate. O parte de facturi s-au admis o parte nu. Datoria a fost calculată corespunzător din obligația contractuală lunară de 7356 lei. Contractul se finisează la anul 2023. În anul 2024, a fost calculată plata lunară care revenea după contractul pe care dlor abuziv îl continuau. Pentru facturile din anul 2024, calculează penalitatea în temeiul contractului care a fost prelungit tacit de către partea adversă. Contractul a fost tacit prelungit de către partea adversă. Obligația lor de a-l informa cu solicitarea de a elibera a fost făcută până la finisarea contractului. A ma atenționat că, pentru penalitatea care s-a menționat astăzi au fost incluse niște facturi – în lipsa unui contract. În anul 2024, nu a fost încheiat nici un contract. Cu toate că în acțiunea reconvențională a menționat că, la acel moment nici datoria nu exista conform calculului prezentat. Ori, suprafața utilizată în baza contractului de locațiune este mai mică, respectiv și plata urmează a fi mai mică adaptată la 206 m^2 ceia ce este demonstrat cert prin proces verbal de constatare la fața locului. Totodată, partea adversă a recunoscut că cumva contractul este prelungit în mod tacit.

La întrebarea instanței a indicat că, este un drept de superficii. Nu au un contract încheiat pentru acest drept de superficii. Nici nu este înregistrat. Acesta este accesul la clădire, altă cale de acces nici nu este.

Aprecierea instanței de judecată:

Audiind explicaţiile participanţilor la proces, examinând materialele cauzei, analizând probele administrate întru dovedirea celor invocate şi raportându-le per ansamblu la prevederile legale ce guvernează speţa, instanţa de judecată consideră necesar să admită acțiunea depusă de Î.S. „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională" împotriva SRL „Nica" și Corabliov Denis privind încasarea

datoriei, evacuarea pârâtei și a bunurilor acesteia și să respingă acțiunea reconvențională depusă de SRL „Nica” și Corabliov Denis împotriva Î.S. „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” privind restituirea prestației achitate în surplus în temeiul contractului de locațiune nr. 22/167/2022 și nr. 23/75/2023 din următoarele considerente.

Conform art. 5 alin. (1) Cod de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.

Potrivit art. 118 alin. (1), (3) Cod de procedură civilă, 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 pricinii sunt 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.

Conform art.130 alin.(1) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Conform art. 240 alin. (1) și (3) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea acţiunii. Instanţa judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.

Potrivit art. 241 alin. (5) Cod de procedură civilă, în motivare se indică circumstanţele pricinii, constatate de instanţă, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanţe, argumentele invocate de instanţă la respingerea unor probe, legile de care s-a călăuzit instanţa.

Art. 858 al.(2) Cod Civil, Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

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.

Art. 1284 Cod Civil, 1) După încetarea raporturilor contractuale, locatarul este obligat să restituie bunul închiriat în starea în care i-a fost dat sau în starea prevăzută de contract. (2) Prejudiciul cauzat prin înrăutăţirea stării bunului se repară de către locatar dacă nu dovedeşte lipsa vinovăţiei sale. Locatarul poartă răspundere în aceeaşi măsură pentru înrăutăţirea admisă de membrii familiei sale, de sublocatar sau de terţi, cărora le-a permis accesul la bunul închiriat. (3) Locatarul răspunde pentru deteriorarea bunului în mărimea în care s-a micşorat valoarea lui dacă în contract nu este prevăzut altfel.

Din materialele cauzei civile s-a stabilit, la data de 30.12.2022 reclamanta Î.S. „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” în calitate de locator și pârâta SRL „Nica” în calitate de locatar, au încheiat contractul de locațiune nr. 23/75/2023, având ca obiect locațiunea temporară contra plată a activelor neutilizate după cum urmează: - încăpere auxiliară cu S = 20 m^2; - suprafața amenajată = 238 m^2, parte din perimetrul bunului imobil, înregistrat cu (tir), pe care „Locatarul” a edificat o construcție neautorizată, utilizată ca spații de producere, fără a coordona prealabil cu „Locatorul” conform schemei anexate la prezentul contract. (15-19).

În temeiul contractului de locațiune, părțile au semnat actul de predare-primire în locațiune prin care Î.S. „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională”, în proces de reorganizare, în persoana administratorului interimar Octavian Varzari transmis temporar în locațiune, iar SRL „Nica”, denumită în continuare ”Locatar”, în persoana administratorului Corabliov Denis, a primit bunul imobil încăpere auxiliară cu suprafața de S = 20 m^2 și suprafața amenajată cu S = 238 m^2, parte din perimetrul bunului imobil, înregistrat cu (tir), pe care ”Locatarul” a edificat o construcție neautorizată, utilizată ca spații de producere, fără a coordona prealabil cu ”Locatorul”. (f.d. 17 verso)

Potrivit pct. 3.1. al contractului, plata anuală pentru locațiune se stabilește în sumă totală de 88 273 lei, (7 356, 08 lei lunar), inclusiv TVA, conform calculului din (anexa nr. 1) care este parte inerentă a prezentului contract de locațiune.

În temeiul prevederilor pct. 3.2 din contract „Locatorul este în drept de a modifica cuantumul chiriei în cazul schimbării tarifelor, prețurilor sau normelor de amortizare alte cazuri prevăzute de actele normative.

Conform procesului-verbal nr. 1 din 02.01.2024 privind crearea comisiei de negocieri directe pentru încheierea și desfășurarea contractelor de locațiune unde este identificat SRL „Nika” cu propunerea de încheiere a contractului de locațiune pentru 2024
cu obligația de plată lunară – 7 861, 78 lei.

Astfel, pentru a oferi bunurile în locațiune pentru 2024, în adresa pîrîtului au fost expediate mai multe înștiințări, iar la 22.04.2024 a fost întocmit procesul-verbal nr. 1-1/2024 cu notificarea pîrîtului, cu formarea unei comisii pentru negocieri directe (f.d.37-42).

Aici instanța menționează că, până în final un contract de locațiune pentru anul 2024 între Î.S. „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” și SRL „Nica ” nu a fost semnat.

Prin somațiile nr. 156 din 14.05.2024 și nr. 179 din 24.05.2024, Î.S. „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională” a informat SRL „Nica ” și pe Denis Corabliov că urmează să achite benevol plata ajunsă la scadență și să predea bunul transmis în locațiune cu evacuarea bunurilor proprii în termen de 5 zile de la recepția prezentei notificări. (f.d. 40-41)

Pârâții au primit somațiile la data de 12.05.2024 și 24.05.2025, dar acestea au rămas fără răspuns (f.d.42).

Ulterior, la 22.04.2025, a fost transmisă notificare repetată cu nr. 135, către SRL „Nica”, administrator Corabliov Denis (f.d. 44), care la fel a rămas fără soluționare (f.d. 45)

Cu referire la solicitarea privind încasarea sumei restante la plata chiriei pentru perioada 01.01.2023 – 31.12.2023.

Din analiza materialului probator administrat la cauză, instanța reține, că între părțile în litigiu sunt prezente raporturi contractuale de locațiune, avînd ca obiect: încăperea auxiliară cu suprafața de S = 20 m^2 și suprafața amenajată cu S = 238 m^2, parte din perimetrul bunului imobil, înregistrat cu (tir), pe care ”Locatarul” a edificat o construcție neautorizată, utilizată ca spații de producere, fără a coordona prealabil cu ”Locatorul”.

Potrivit pct. 3.2 din contractul de locațiune locatarul poate modifica cuantumul chiriei în cazul schimbării tarifelor, prețurilor plăților sau normelor de amortizare alte cazuri prevăzute actele normative.

Conform anexei nr. 9 din Legea bugetului de stat pentru anul 2023 cuantumul minim al chiriei anuale pentru folosirea încăperilor şi suprafeţelor amenajate se calculează după formula: $\boldsymbol{P_{ai} = T_b \times (1 + K_1 + K_2 + K_3) \times K_4 \times S}$, în care:

P_{ai} – cuantumul chiriei anuale;

T_b – tariful de bază pentru chiria anuală a unui metru pătrat de spaţiu;

K_1 – coeficientul de amplasare a încăperii/suprafeţei amenajate;

K_2 – coeficientul de amenajare tehnică;

K_3 – coeficientul de ramură privind utilizarea încăperii/suprafeţei amenajate;

K_4 – coeficientul de piaţă;

S – suprafaţa închiriată.

Astfel, în speță plata pentru anul 2023 al locațiunii pentru folosirea încăperii auxiliare cu suprafața totală de 20 m^2, amplasată pe adresa ***** constituie P_{ai} = 236, 53 x (1+0, 45+0, 2+2, 4) x 1, 2 x 20 = 11 637, 28 lei + 2 327, 46 = 13 964, 74 lei anual (1 163, 73 lei lunar).

Totodată, cuantumul anual al locațiunii a suprafaței amenajate de 238 m^2, amplasată pe adresa ***** constituie: P_{ai} = 236, 53 x (1+0+0+0,1) x 1 x 238 = 61 923, 55 lei + 12 384, 71 = 74 308, 26 lei anual (6 192, 36 lei lunar).

În total, conform contractului de locațiune plata pentru anul 2023 a constitui 88 273 lei.

Potrivit actului de verificare privind decontările reciproce pe perioada 01.01.2023-21.12.2023, pârâta SRL „Nica” a acumulat o restanță la plata locațiunii pentru anul 2023 în sumă de 51 471,88 lei.

Conform art. 775 alin. (1) Cod Civil, debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.

Potrivit art. 858 alin. (1, 2) Cod Civil, temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii și obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

Obligația contractuală se stinge prin efectuarea plății, la acest aspect, pîrîta nu a probat că și-a onorat obligația de plată a restanței chiriei locațiunii pentru perioada 01.01.2023 – 31.12.2023 în sumă de 51 471,88 lei, or, la cazul concret, pârâții urmau să prezinte o dovadă scrisă de achitare a plății chiriei pentru perioada menționată, pentru a combate cele invocate de partea reclamantă.

Neprobând executarea obligației privind plata chiriei pentru perioada 01.01.2023 – 31.12.2023, instanța admite cerința reclamantului și dispune încasarea în mod solidar de la SRL „Nica" și Corabliov Denis, a sumei de 51 471,88, cu titlu de plată a chiriei pentru perioada menționată.

Cu referire la încasarea plății chiriei pentru reținerea bunului transmis în locațiune pentru perioada 01.01.2024-15.11.2024, instanța de judecată relevă următoarele:

Art. 1286 Cod Civil prevede că, dacă, după încetarea raporturilor contractuale, locatarul nu restituie bunul închiriat, locatorul are dreptul să ceară plata chiriei pentru toată durata întîrzierii.

Instanța constată că potrivit somațiilor din 14.05.2024 și 24.05.2024 (f.d.40-41) și notificării nr. 135 din 22.04.2024 (f.d.44), recepționate de către SRL „Nica" (f.d.42,45) reclamantul a înștiințat pârâta despre faptul că contractul de locațiune nr. 23/75/2023 a expirat, iar SRL „Nica" înregistrează restanțe la plata locațiunii. Totodată pârâta a fost informată că ținând cont de faptul că contractul de locațiune a expirat, iar încercările de a negocia un nou contract de locațiune nu s-au soldat cu suces SRL „Nica", urmează să restituie bunurile aflate în locațiune în conformitate cu prevederile 6.2.7 din contract.

Necătând la faptul că SRL „Nica" a recepționat somațiile și notificarea nr. 135 (f.d.42,45) aceasta fără nici un temei legal nu a restituit bunul locatorului și a continuat să-l utilizeze în perioada 01.01.2024-15.11.2024.

Prin urmare, reieșind din cele menționate precum și ținând cont de prevederile art. 1286 Cod civil, instanța concluzionează că Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională este îndreptățit de a solicita de la pârâți încasarea sumei de 77 238,84 lei, cu titlu de chirie pentru reținerea predării imobilului. Suma de 77 238,84 lei, instanța o consideră ca fiind una rezonabilă și argumentată, or aceasta rezultă din cuantumul minim al chiriei anuale pentru folosirea încăperilor şi suprafeţelor amenajate stabilite prin Legea nr. 359 a bugetului de stat pentru anul 2023.

Cu privire la solicitările reclamantului ce vizează încasarea din contul pârâtului a sumei de 13 324, 83 lei cu titlu de penalitate contractuală pentru perioada 01.01.2024 – 09.07.2024, se evidențiază următoarele:

Conform pct. 3.3 din contractul nr. 23/75/2023 din 30.12.2022 privind locațiunea, plata pentru prima lună de locațiune, locatarul o achită 100% în avans. Pentru perioada următoare de locațiune, locatarul achită 100% din plata locațiunii stabilite în pct. 2.1 al contractului în avans, până la data de 15 a lunii curente, pentru luna următoare de locațiune.

Potrivit pct. 5.3. din același contract, rezultă că, în cazul neachitării plăților în termenii stabiliți de prezentul contract, se aplică penalități în mărime de 0, 1 % din suma plății neachitatepentru fiecare zi de întîrziere.

Potrivit articolului 901 alin. (1), lit. a) - f) Cod civil, atunci când, fără justificare, debitorul nu își execută obligaţia, creditorul poate, în condiţiile legii şi, după caz, ale contractului, la alegerea sa: a) să ceară executarea silită a obligaţiei; b) să suspende executarea obligației corelative; c) să reducă obligația sa corelativă; d) să recurgă la rezoluțiunea contractului; e) să ceară plata de despăgubiri pentru prejudiciul suferit prin neexecutare; f) să exercite orice alt mijloc juridic de apărare, prevăzut de lege sau contract, pentru realizarea dreptului său încălcat prin neexecutare.

Conform prevederilor articolului 947 alin. (1) Cod civil, clauza penală este o prevedere contractuală prin care părţile evaluează anticipat prejudiciul, stipulând că debitorul, în cazul neexecutării obligaţiei, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun (penalitate).

Astfel, din materialele cauzei și din contractul de locațiune încheiat între părți, rezultă că a fost stabilită o penalitate de 0, 1 % pe zi din suma neachitată. Reclamantul a prezentat instanței un calcul al penalității efectuat, prin care se confirmă că, pentru perioada de la 01.01.2024 – 09.07.2024, a fost acumulată o penalitate de întârziere în sumă de 13 324, 83 lei (f.d. 46-48).

Generalizând cele menționate, ținând cont de prevederile art. 901,947 Cod civil, raporte la pct.3.3 și 5.3 din Contractul de locațiune nr. 23/75/2023 din 30.12.2022 și la actul de verificare a decontărilor reciproce pntru perioada 11.01.2023-14.11.2024 (f.d.110), instanța de judecată consideră întemeiată pretenția Centrului de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională cu privire la încasarea penalității în mărime de 13 324, 83 lei, devreme ce aceasta se încadrează în limitele legale și corespunde calculului prezentat (f.d.60-62).

Mai mult ca atât, debitorul este ţinut să plătească clauza penală atunci când sunt întrunite toate condiţiile acordării de despăgubiri. Totodată, neexecutarea condițiilor contractuale, derivă din vina debitorului, fiindu-i imputabilă. Or, recurgerea la clauza penală, presupune neexecutarea obligaţiei principale, ceea ce se denotă din specificul speței judecate.

Cu referire la soluția cu privire la încasarea datoriei în mod solidar, instanța de judecată reține că potrivit art. 1628 alin. (2) Cod civil, fridejusiunea este obligația garantului (fidejusorul) asumată în folosul unui creditor cu scopul de a garanta obligația pe care debitorul o datorează creditorului (obligația garantată) și care apare și devine scadentă doar dacă apare și devine scadentă obligația garantată.

Conform pct.11.1 –11.8 din Contractul de locațiune nr.23/75/2023 din 30.12.2022 Corabliov Denis în calitate de fidejusor a garantat executarea obligației de plată ce decurge din contractul de locațiune menționat. Garantând atât obligația principală cât și cele accesorii, cum ar fi dobânzi de întârziere, penalități, cheltuieli de urmărire și alte sume ce pot fi pretinse de la debitor în legătură cu executarea contractului de locațiune.

Cu referire la solicitarea privind evacuarea.

Potrivit art. 1279 Cod Civil, locaţiunea încetează: a) la expirarea termenului locațiunii; b) în cazul pieirii bunului închiriat; c) în alte cazuri prevăzute de lege sau de
contract.

Potrivit art. 581 Cod civil (1) proprietarul unui bun are dreptul de a i se recunoaște dreptul de proprietate și de a obține sau recupera posesia sa de la oricare persoană care îl stăpânește de fapt, cu excepția cazului în care acea persoană are un drept de a poseda bunul, în sensul art. 484 alin. (3), opozabil proprietarului. (2) Acțiunea în revendicare se înaintează contra persoanei care exercită stăpânirea de fapt a bunului la data înaintării.

În ședință de judecată s-a constatat că, potrivit notificărilor nr. 156 din 14.05.2024, nr.176 din 24.05.2024 și nr. 135 din 22.04.2024, recepționate de pîrît la data de 12.05.2024, 24.05.2024 și, respectiv la 28.04.2024, reclamantul l-a atenționat asupra faptului că nu intenționează să prelungească relațiile contractuale cu SRL „Nica” la expirarea termenului contractului.

Totodată, conform pct. 7.3. al Contractului de locațiune nr. 23/75/2023 din 30.12.2022, „După expirarea termenului de valabilitate a contractului Locatarul este obligat să restituie bunurile Locatorului în starea în care le-a primit, ținîndu-se cont de uzura normal, sau în starea prevăzută în contract, și să dispună evacuarea construcțiilor ușor montabile-demontabile”.

Astfel, ținând cont de circumstanțele constatate și normele de drept reținute supra, instanța de judecată ajunge la concluzia de admite acțiunea cu privire la evacuarea SRL „Nica”, precum și a tuturor bunurilor acesteia de pe terenul amplasat pe adresa *****, or după expirarea termenului locațiunii prevăzut în contractul nr. 23/75/2023 din 30.12.2022 pârâtul fără nici un temei, în mod abuziv, folosește bunul imobil sus menționat.

Cu referire la acțiunea reconvențională privind restituirea prestației achitate în surplus în temeiul contractului de locațiune nr. 22/167/2022 și nr. 23/75/2023, urmare a reclaculării.

La data de 30.12.2021, între SRL „Nika” și Î.S. Centrul de pregătire a specialiștilor pentru Armata Națională, a fost încheiat contractul de locațiune nr. 22/167/2022, iar la 30.12.2022 între aceleași părți a fost încheiat contractul de locațiune nr. 23/75/2023 (f.d.15-20;157-163).

Conform ambelor contracte, obiectul contractului de locațiune îl constituie transmiterea în locațiune temporară contra plată a activelor neutilizate după cum urmează: încăperii auxiliare cu S = 20 m^2, inclusiv suprafața amenajată S = 238 m^2, parte din perimetrul bunului imobil, înregisrat ca tir, pe care Locatarul a edificat o construcție neautorizată fără a coordona în prealabil cu Locatorul.

Faptul recepției bunului aflat în locațiune se confirmă prin actele de predare – primire în locațiune, identificat drept anexa nr. 1 la contractele de locațiune nr. 22/167/2022 din 30.12.2021 și nr. 23/75/2023 din 30.12.2022 (f.d.17-verso,161).

Conform art. 1251 Codul Civil, 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.

Principalul argument invocat în cererea reconvențională este că de facto suprafața care a fost transmisă în locațiune este mai mica (206, 22 m^2) decât suprafața indicată în contractele de locațiune menționate (238 m^2).

Potrivit art.992 din Codul Civil, contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

Un contract, conform Codului Civil, este considerat un act juridic civil, care presupune acordul de voință al părților cu intenția de a produce efecte juridice. Aceste efecte pot fi de creare, modificare sau stingere a unor raporturi juridice.

Astfel, instanța conchide că, în cazul în care pîrâtul/reclamant nu a fost de acord cu suprafața indicată în Contractele de locațiune întocmite în anul 2022 și anul 2023, urma să refuse semnarea acestora. Careva probe care ar confirma că pârâtul/reclamant a fost constrâns, dus în eroare sau impus să semneze contractele de locațiune instanței de judecată nu i-au fost prezentate.

În susținerea poziției sale pârâtul/reclamant Corabliov Denis face trimitere la procesul-verbal de constatare din 03.04.2024 (f.d. 223), care în opinia sa și confirmă că de fapt suprafața folosită de SRL „Nica”, este anume de 206, 22 m^2, și nu de 238 $m^{2.}$

Analizând conținutul procesul-verbal de constatare din 03.04.2024 (f.d.223), instanța de judecată a observat că, grupul de lucru la fața locului a constatat că suprafața utilizată de facto de SRL „Nica” pentru desfășurarea activității de antreprenoriat este: de 1) încăpere reprofilată în oficiu cu S-32,76 m^2; 2) încăperi auxiliare 21,0 m^2; 3) încăpere reprofilată în spațiu de producere 152,46 m^2 și o suprafață de teren de aproximativ 80 m^2. Un simplu calcul al suprafeților indicate în procesul verbal de constatare din 03.04.2024, utilizate de SRL „Nica” cu diferirte scopuri (parcare, încăperi auxiliare, etc. 32,76+21,0+152,46+80=286 m^2), combat de fapt versiunea invocată de pârâtul/ reclamant, care afirmă că prin acest proces verbal s-ar dovedi că de facto SRL „Nica” utilizează doar suprafața de 206,22 m 2 și nu 238 m^2 așa cum este indicat în contractele de locațiune din anul 2022 și anul 2023.

Argumentul invocat de pârâtul/ reclamant cu privire la faptul că SRL „Nica” are dreptul de a utiliza suprafața de aproximativ 80 m^2 pentru parcarea autovehicolelor, deoarece deține cu drept de proprietate 29% din construcția cu nr. cadastral 67012010.024.02 și deci, în viziunea sa beneficiază de dreptul de superficie, instanța îl va respinge.

La acest capitol, instanța de judecată remarcă, că potrivit art. 654 Codul Civil, (1) Superficie este dreptul real imobiliar de a poseda şi folosi terenul altuia în vederea edificării şi exploatării unei construcţii a superficiarului, deasupra şi sub acest teren, sau a exploatării unei construcţii existente a superficiarului. Acest drept este alienabil, se transmite prin succesiune şi poate fi obiect al unui contract de locaţiune. (2) *Dacă nu se prevede altfel, dreptul de superficie nu se poate exercita decît asupra suprafeţei construite sau asupra suprafeţei pe care urmează să se ridice construcţia, precum şi asupra suprafeţei neconstruite, necesare, potrivit naturii sau destinaţiei construcţiei, exploatării ei normale*. (3) Întinderea dreptului superficiarului de a folosi terenul grevat este stabilită prin contract sau lege. În lipsa unor prevederi contractuale, terenul este grevat cu servitutea necesară exercitării dreptului de superficie. Servitutea încetează la stingerea dreptului de superficie. (4) Asupra dreptului de superficie se aplică în modul corespunzător regulile dreptului de proprietate asupra imobilelor dacă legea nu prevede altfel. (5) Construcţia este o parte componentă esenţială a dreptului de superficie. Dreptul de proprietate asupra construcției ridicate pe terenul grevat de superficie este exercitat de către superficiar pe durata existenței dreptului de superficie. În cazul în care construcția a fost înregistrată în registrul bunurilor imobile, superficiarul va fi arătat ca proprietar al construcției pe durata existenței dreptului de superficie. (6) Dreptul de superficie nu poate fi constituit sub condiţie rezolutorie. (7) Dreptul de superficie nu poate fi limitat la o parte din construcţie.

Iar art. 655 Codul Civil, prevede că, (1) *Dreptul de superficie se naşte în temeiul unui act juridic sau al unei dispoziţii legale, fiind opozabil terţilor din momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile*. (2) Dreptul de superficie se constituie pentru un termen de 99 de ani dacă nu a fost stabilit un alt termen. La împlinirea termenului, dreptul de superficie poate fi reînnoit. (3) Superficia se poate înregistra și în temeiul unui act juridic prin care proprietarul întregului imobil a transmis exclusiv construcția ori a transmis terenul și construcția, în mod separat, către două persoane, chiar dacă nu s-a stipulat expres constituirea superficiei. (4) În situația în care s-a construit pe terenul altuia, superficia se poate înregistra pe baza renunțării proprietarului terenului la dreptul de a invoca accesiunea, în favoarea constructorului. De asemenea, ea se poate înregistra în folosul unui terț pe baza cesiunii dreptului de a invoca accesiunea.

Potrivit Legii nr. 121/2007, privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice și Hotărârii de Guvern nr.91/2019 pentru aprobarea regulamentelor cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică, proprietarii bunurilor imobile (clădiri, edificii, construcţii nefinalizate) proprietate privată, amplasate pe terenurile

proprietate publică de stat, *sînt obligaţi*, pînă la data de 31.12.2019, să legifereze posesia/folosinţa terenului proprietate publică a statului aferent construcţiilor private prin încheierea cu Agenţia Proprietăţii Publice a contractului de locaţiune/arendă/superficie sau de vînzare-cumpărare.

Astfel, SRL „Nica" în calitate de proprietar a 29% din clădirea amplasată pe terenul cu nr. cadastral 6701210.024 urma până la 31.12.2019, să încheie un contract de superficie conform anexei nr. 2 din Hotărârea de Guvern nr. 91/2019, în care urma a fi indicată suprafața concretă asupra căreia se stabilește dreptul de superficie, precum și mărimea redevenței anuale pe care SRL „Nica" urma să o achite.

Astfel, conform prervederilor legale enunțate mai sus, instanța constată că, superficia invocată de către pîrîtul/reclamantul nu este înregistrată în Registrul Bunurilor Imobile și nu este clar asupra cărei suprafețe din terenul aferent construcţiei proprietate private, SRL „Nica" invocă dreptul de superficie. Or, potrivit pct.7 Regulamentul cu privire la constituirea superficiei asupra terenurilor proprietate publică de stat aprobat prin Hotărârii de Guvern nr.91/2019, Suprafaţa terenului aferent construcţiei proprietate privată se stabileşte în baza planului de situaţie a terenului aferent, elaborat şi avizat de către un specialist atestat în domeniul amenajării teritoriului şi urbanismului, care va argumenta şi va determina necesarul de teren aferent, ţinând cont de destinaţia şi/sau modul de folosinţă al construcţiei, în conformitate cu prevederile cadrului normativ din domeniul construcţiilor şi urbanismului.

În baza circumstanțelor menționate, instanța ajunge la concluzia că acțiunea reconvențională depusă de către SRL „Nica" și Corabliov Denis împotriva Î.S. „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională" privind restituirea prestației achitate în surplus în temeiul contractului de locațiune nr. 22/167/2022 și nr. 23/75/2023 este neîntemeiată.

Cu referire la cheltuielile de judecată.

Potrivit art. 94 alin. (1) CPC, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată.

Conform ordinelor de plată cu nr. 992 și 990 din 09.07.2024 reclamantul a achitat în total suma de 4 067, 97 lei, cu titlu de taxă de stat și ordinul de plată cu nr. 993 din aceeași dată suma de 200 lei cu titlu de taxă de timbru, la depunerea cererii de chemare în judecată (f.d. 8-10). Ulterior, la data de 15.11.2024, reclamantul a depus o cerere de concretizare a cerințelor prin majorarea cuantumului acțiunii, pentru care a achitat taxa de stat în mărime de 1 226, 93 lei, fapt confirmat prin ordinul de plată nr. 2049 din 14.11.2024 și 148 lei fapt confirmat prin ordinul de plată nr. 221 din 21.01.2025 (f.d. 13, 221).

Astfel, instanța reține că, reclamantul a suportat cheltuieli de judecată pentru plata taxei de stat în sumă totală de 5 442, 90 lei și taxa de timbru în sumă de 200 lei.

Deoarece în speță, acțiunea civilă a fost admisă integral, instanța de judecată pe cale de consecință ajunge și la concluzia de a admite cerința reclamantului privind încasarea cheltuielilor de judecată în sumă de totală de 5 442, 90 lei, ceea ce constituie taxa de stat achitată la depunerea acțiunii și 200 lei pentru taxa de timbru.

În circumstanțele expuse, instanța de judecată concluzionează că cererea de chemare în judecată depusă de Î.S. „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională" împotriva SRL „Nica" și Corabliov Denis privind încasarea datoriei, evacuarea pârâtei și a bunurilor acesteia să o admită și să respingă acțiunea reconvențională depusă de SRL „Nica" și Corabliov Denis împotriva Î.S. „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională" privind restituirea prestației achitate în surplus în temeiul contractului de locațiune nr. 22/167/2022 și nr. 23/75/2023.

în conformitate cu prevederile art.82, 94, 100-106, 236-241 din Codul de procedură civilă, instanţa de judecată,

H O T Ă R Ă Ş T E :

Se admite cererea de chemare în judecată înaintată de Î.S. „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională" împotriva împotriva SRL „Nica" și Corabliov Denis privind încasarea datoriei și evacuarea pârâtei și a bunurilor acesteia.

Se încasează în mod solidar de la SRL „Nica", cu sediul în *****, cod fiscal ***** și Corabliov Denis născut la *****, cod personal *****, în beneficiul Î.S. „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională", cu sediul în mun. Chișinău, str. Dosoftei nr. 124, cod fiscal 1003600152514, IBAN:MD18EX0000000225139022MD, suma restantă la plata chiriei pentru perioada 01.01.2023-15.11.2024 în mărime de 128 710, 72 (o sută douăzeci și opt mii șapte sute zece lei, 72 bani), penalitatea contractuală pentru perioada 01.01.2024-09.07.2024 în sumă de 13 324,83 (treisprezece mii trei sute douăzeci și patru lei, 83 bani) și cheltuielile de judecată pentru plata taxei de stat în mărime de 5 442, 90 (cinci mii patru sute patruzeci și doi lei, 90 bani), și taxei de timbru în mărime de 200 (două sute) lei.

Se evacuează SRL „Nica", cod fiscal ***** și toate bunurile acesteia de pe terenul amplasat pe adresa în *****.

Se respinge acțiunea reconvențională depusă SRL „Nica" și Corabliov Denis împotriva Î.S. „Centrul de Pregătire a Specialiștilor pentru Armata Națională" privind restituirea prestației achitate în surplus în temeiul contractelor de locațiune nr. 22/167/2022 și nr. 23/75/2023, ca neîntemeiată.

Hotărîrea poate fi atacată cu apel în Curtea de Apel Nord în termen de 30 (treizeci) zile, prin intermediul judecătoriei Orhei, sediu Rezina.

Preşedintele şedinţei,
judecător /semnătură/ Veronica Cuculescu
Copia corespunde originalului

Preşedintele şedinţei,
Judecător Veronica Cuculescu