



**CURTEA SUPREMĂ
DE JUSTIȚIE**

DECIZIE

cu privire la admiterea recursului declarat de Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „PROFIFORM-CODRU” împotriva Consiliului municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău, intervenient accesoriu Întreprinderea Comercială de Stat „Magazinul Nr.5/48 Sideral-Birou de Comandă” cu privire la constatarea faptelor; la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău împotriva SRL „PROFIFORM-CODRU” cu privire la evacuarea și repararea prejudiciului material; și la acțiunea reconvențională depusă de SRL „PROFIFORM-CODRU” împotriva Consiliului municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău cu privire la încasarea sumei,

împotriva deciziei din 29 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău

*(Dosarul nr. 2rac-252/22
PIGD 2-19135759-01-2rac-27102022)*

Recursul declarat până la 01 septembrie 2023. Neelucidarea tuturor circumstanțelor cauzei. Aplicarea eronată a normelor de drept material.

Judecătoria Chișinău, sediul Centru, jud. N. Mazur
Curtea de Apel Chișinău, jud. M. Guzun, V. Sîrbu, V. Buhnaci

16 iulie 2025

Textul corespunde originalului

Examinând în lipsa părților, în fond, recursul declarat de Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău,

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Stela Procopciuc, *Președinte,*

Oxana Parfeni,

Ion Munteanu, *judcători,*

constată următoarele:

ÎN FAPT

1. La 19 august 2019, SRL „PROFIFORM-CODRU” a depus în adresa Judecătoriei Chișinău cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău cu privire la constatarea faptelor.

2. În susținerea cererii de chemare în judecată s-a menționat că, din anul 1996, Magazinul Nr.5/48 Sideral-Birou de Comandă, închiriaza spațiul cu o suprafață totală de XXX m.p., care se află pe adresa din XXXXX; XXX m.p., XXX și XXX m.p., XXX.

3. Evidențiază că, la 16 iunie 2003, Magazinul Nr.5/48 Sideral-Birou de Comandă, reprezentat de directorul Irina Ostrovscaia, a încheiat cu Primăria mun. Chișinău, reprezentată de viceprimarul Mihai Furtuna, contractul de închiriere nr. 1/03044 a spațiilor menționate pe durata de trei ani, valabilitatea contractului fiind până la 15 iunie 2006.

4. Susține că, la 22 mai 2006, Magazinul Nr.5/48 Sideral-Birou de Comandă a solicitat Primăriei mun. Chișinău prelungirea duratei contractului nr. 1/03044 sau încheierea unui nou contract. Cererea a fost înregistrată la Primăria mun. Chișinău la 23 mai 2006 cu nr. 120/4018, dar a rămas fără răspuns.

5. Notează că, prin decizia din 25 septembrie 2007 a Judecătoriei Economice de Circumscripție nr. 2e-158/2007, a fost admisă acțiunea Magazinului Nr.5/48 Sideral-Birou de Comandă, prin care a fost obligată Primăria mun. Chișinău să re-încheie contractul de locațiune cu Magazinul Nr.5/48 Sideral-Birou de Comandă, fiind emis titlu executoriu în acest sens, însă această decizie nu a fost executată de către Primărie.

6. Invocă faptul că, în prezent, Primăria mun. Chișinău recunoaște tacit valabilitatea contractului nr. 01/03/044, ceea ce reiese din conținutul cererilor de chemare în judecată privind încasarea datoriilor pentru chirie înaintate după anul 2006.

7. Menționează că, conform art. 904 alin. (1) din Codul civil, în cazul continuării relațiilor contractuale tacit după expirarea termenului de locațiune, contractul se consideră prelungit pe termen nedeterminat.

8. Remarcă faptul că, în anul 2009, Magazinul Nr.5/48 Sideral-Birou de Comandă, a fost nevoit, conform art. 894 alin. (2) și art. 911 alin. (3) din Codul civil, să încheie cu SRL „PROFIFORM-CODRU” acordul de cedare a locațiunii încheiate cu Primăria, în baza contractului nr. 1/03044.

9. Susține că, din anul 2002 și până în prezent, spațiul cu suprafața de XXX m.p., este folosit doar de către SRL „PROFIFORM-CODRU”, fapt confirmat prin ultimul act de control efectuat de Primăria mun. Chișinău din 14 septembrie 2018 și prin alte acte din perioada 2004 – 2015.

10. Afirmă că, la 10 iulie 2002, SRL „PROFIFORM-CODRU” a stins datoriile Magazinului Nr.5/48 Sideral-Birou de Comandă privind cheltuielile de chirie a spațiului care se află pe adresa XXXXX, în suma de 8000 lei și până la 31 decembrie 2014 a transferat la contul Primăriei suma de 224071,41 lei, pentru achitarea plăților de locațiune a spațiului cu suprafața de XXX m.p.

11. Pretinde faptul că, Primăria a știut că aceste spații sunt folosite de către SRL „PROFIFORM-CODRU”, care nemijlocit achită chiria, însă necătând la acest fapt, înainta facturi pentru achitare Magazinului Nr.5/48 Sideral-Birou de Comandă, indicând ca plătitor acest magazin, și niciodată nu elibera facturi fiscale către SRL „PROFIFORM-CODRU”, ca dovadă de încasare a plăților.

12. Afirmă că, s-a adresat către Primărie de mai multe ori cu cereri de a i se prezenta facturi pentru plata chiriei și pentru încheierea unui contract direct, însă cererile au fost respinse.

13. Menționează că, SRL „PROFIFORM-CODRU” a transferat costul chiriei în locul Magazinului Nr.5/48 Sideral-Birou de Comandă, a efectuat reparații curente și capitale, lucrări de întreținere a încăperilor, a acordat Magazinului Nr.5/48 Sideral-Birou de Comandă asistentă juridică, în anul 2014 SRL „PROFIFORM-CODRU” a elaborat proiectul documentelor de restructurare a magazinului de stat în societate pe acțiuni (proiectul statutului și business plan); în 2009 SRL „PROFIFORM-CODRU” a stins datoriile Magazinului în sumă de 8757,98 lei, iar mijloacele bănești ale SRL „PROFIFORM-CODRU” i-au permis Magazinului să stingă datoriile sale față de creditorii de stat și față de furnizori. Magazinul a obținut posibilitatea și timpul pentru reînnoirea activității.

14. Consideră că, existența relațiilor contractuale între SRL „PROFIFORM-CODRU” și Primărie rezultă din totalitatea faptelor juridice, și anume: posesie fizică de către SRL „PROFIFORM-CODRU” a mijloacelor fixe timp de 17 ani, care se confirmă prin actul Primăriei mun. Chișinău; atitudinea de bună credință a SRL „PROFIFORM-CODRU” față de mijlocul fix (întreținerea în condiții corespunzătoare a localului, efectuarea reparațiilor curente și capitale la timp și efectuarea plăților corespunzătoare până la interdicția impusă de către Inspectoratul Fiscal); existența bazei legale privind folosirea spațiului (Acordurile nr. 1 din 05 iulie 2002, 15 noiembrie 2004, 16 iunie 2006, nr. 1/03044 din 16 iunie 2003) care a fost încheiat între SRL

„PROFIFORM-CODRU” și Magazinul Nr.5/48 Sideral-Birou de Comandă, care este locatorul conform contractului nr. 1/03/044 din 16 iunie 2003.

15. Totodată, susține că, Primăria primea plățile pentru locațiune conform Contractului nr. 1/03044 din 16 iunie 2003 și nu împiedica folosirea spațiului respectiv, însă refuză să recunoască faptul relațiilor contractuale și refuză să elibereze facturile fiscale în sumă de 224 071,41 lei pe numele reclamantei.

16. În drept, cererea de chemare în judecată a fost întemeiată pe prevederile art. 2 alin. (1) și (3), art. 64 alin. (3), art. 206, 209 din Codul administrativ, art. 894 și 904 din Codul civil.

17. Pe parcursul examinării cauzei, prin încheierea protocolară a instanței din 09 noiembrie 2020, a fost primită spre examinare cererea de chemare în judecată concretizată, prin care s-a solicitat: constatarea faptului prelungirii în mod tacit a contractului de arendare nr. 1/03/044 din 16 iunie 2003 cu Magazinul Nr.5/48 Sideral-Birou de Comandă pe termen nedeterminat; constatarea faptului deținerii de către Magazinul Nr.5/48 Sideral-Birou de Comandă a calității de locatar/arendaș în contractul de arendare nr. 1/03/044 din 16 iunie 2003 până la 11 iulie 2019, inclusiv; constatarea faptului consimțirii de către Primăria mun. Chișinău și Consiliul mun. Chișinău a cesiunii locațiunii din contractul de arendare nr. 1/03/044 din 16 iunie 2003 de la Magazinul Nr.5/48 Sideral-Birou de Comandă, în calitate de locatar/arendaș, către SRL „PROFIFORM-CODRU” în calitate de locatar/arendaș, începând cu 12 iulie 2019; constatarea faptului subrogării de către SRL „PROFIFORM-CODRU” în calitate de locatar/arendaș în drepturile Magazinului Nr.5/48 Sideral-Birou de Comandă, în calitate de locatar/arendaș, în contractul de arendare nr. 1/03/044 din 16 iunie 2003, începând cu 12 iulie 2019; precum și încasarea de la Primăria mun. Chișinău în beneficiul SRL „PROFIFORM-CODRU” a taxei de stat în sumă de 400 lei.

18. La 02 ianuarie 2020, Consiliul municipal Chișinău s-a adresat în instanță cu cerere de chemare în judecată împotriva SRL „PROFIFORM-CODRU” cu privire la evacuarea și repararea prejudiciului material.

19. În susținerea cererii de chemare în judecată s-a menționat că, în urma controlului efectuat privind stabilirea modului de exploatare a încăperilor proprietate municipală din XXXXX, s-a stabilit că SRL „PROFIFORM-CODRU” ocupă fără temeii juridic încăperile amplasate la XXX, cu suprafața de XXX m.p.

20. Evidențiază că, în adresa pârâtului a fost expediată reclamația nr. 04-120/516 din 31 iulie 2018, prin care s-a solicitat eliberarea încăperilor ocupate abuziv, cu restituirea bunului închiriat proprietarului și achitarea prejudiciului, însă până în prezent cerințele nu au fost îndeplinite.

21. Susține că, în temeiul deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 3/13-1 din 25 martie 2003, între Primăria municipiului Chișinău și Întreprinderea Comercială de Stat „Magazinul Nr.5/48 Sideral-Birou de Comandă”, la 16

iunie 2003 a fost încheiat contractul de locațiune nr. 1/03/044 a încăperilor cu altă destinație decât cea locativă nr. 1-13, 9a, 12-20, 18a, cu suprafața de XXX m.p., situat pe adresa XXXXX, amplasarea încăperilor XXX XXX m.p., și XXX cu geamuri XXX m.p.

22. Precizează că, având în vedere situația economică financiară precară, Întreprinderea Comercială de Stat „Magazinul Nr.5/48 Sideral-Birou de Comandă”, a fost lichidată prin ordinul nr. 30 din 06.07.2012, iar încăperile menționate au fost ocupate abuziv de SRL „PROFIFORM-CODRU”, care desfășoară activitate economică ilicit, în lipsa autorizației de funcționare, fapt confirmat prin răspunsul nr. 01-16/01-574 din 13 iulie 2015 a Direcției generale comerț, alimentație publică și prestări servicii.

23. Notează că, SRL „PROFIFORM-CODRU” a înaintat acțiune în instanța de judecată către Consiliul municipal Chișinău privind obligarea atribuirii în locațiune a încăperilor. În acțiunea înaintată, SRL „PROFIFORM-CODRU” a menționat că, folosește încăperile, însă din cauza că nu le deține în locațiune legal, nu poate obține autorizația de funcționare.

24. Respectiv, prin hotărârea din 16 iunie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, s-a respins acțiunea înaintată de SRL „PROFIFORM-CODRU” către Consiliul municipal Chișinău privind obligarea emiterii actului administrativ, ulterior fiind emisă decizia din 21 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău.

25. Susține că, prin acțiunile ilicite, SRL „PROFIFORM-CODRU” a adus prejudiciu material considerabil bugetului Consiliului municipal Chișinău. Pornind de la calculul efectuat în baza Regulamentului gestionării clădirilor construcțiilor și încăperilor cu altă destinație decât cea locativă – proprietate municipală, și deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 11/55 din 23 decembrie 2014, plata privind chiria încăperilor este după cum urmează: pentru anul 2016 – 185 851,14 lei; pentru anul 2017 – 200 045,57 lei; pentru anul 2018 – 202 391,29 lei. Astfel, suma prejudiciului material adus Consiliului municipal Chișinău este de 588 288 lei.

26. În drept, cererea de chemare în judecată a fost întemeiată pe prevederile art. 1389 și 1398 din Codul civil, art. 5, art. 85 alin. (1) lit. i), art. 166-167 din Codul de procedură civilă.

27. Prin urmare, s-a solicitat evacuarea SRL „PROFIFORM-CODRU” din încăperile cu altă destinație decât cea locativă din XXXXX, amplasarea încăperilor: XXX – XXX m.p., și încasarea prejudiciului material în sumă de 588 288 lei.

28. Prin încheierea din 27 octombrie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, s-a conexat cauza civilă nr. 2c-13/2020 la cererea de chemare în judecată înaintată de Consiliul municipal Chișinău către SRL „PROFIFORM-CODRU” privind evacuarea din încăperea ocupată abuziv cu suprafața de XXX m.p., din XXXXX, mun. Chișinău, și încasarea prejudiciului material,

la cauza civilă nr. 2c-3072/2019 la acțiunea SRL „PROFIFORM-CODRU” către Consiliul municipal Chișinău, Primăria municipiului Chișinău privind recunoașterea tacită a faptului de prelungire a contractului de locațiune nr. 1/03/044 din 16 iunie 2003 pe termen nelimitat, cu atribuirea dosarului numărului unic 2c-3072/2019.

29. La 26 februarie 2020, SRL „PROFIFORM-CODRU” a înaintat acțiune reconvențională împotriva Consiliului municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău, prin care în conformitate cu art. 9-11, 1270, 1979 din Codul civil și art. 94, 172 din Codul de procedură civilă, s-a solicitat restituirea sumei de 224 071,41 lei cu titlu de îmbogățire fără justă cauză și încasarea taxei de stat în sumă de 6722,14 lei.

30. Prin încheierea protocolară a instanței din 09 noiembrie 2020, acțiunea reconvențională a fost primită spre examinare.

31. Totodată, prin încheierea protocolară a instanței din 09 noiembrie 2020, s-a dispus atragerea în proces a Întreprinderii Comerciale de Stat „Magazinul Nr.5/48 Sideral-Birou de Comandă” în calitate de intervenient accesoriu din partea SRL „PROFIFORM-CODRU” (reclamantului).

POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE

32. Prin hotărârea din 01 noiembrie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de SRL „PROFIFORM-CODRU” împotriva Consiliului municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău, intervenient accesoriu Întreprinderea Comercială de Stat „Magazinul Nr.5/48 Sideral-Birou de Comandă” cu privire la constatarea faptelor. S-a admis acțiunea Consiliului municipal Chișinău. S-a dispus evacuarea SRL „PROFIFORM-CODRU” din încăperile cu altă destinație decât cea locativă din XXXXX, amplasarea încăperilor: XXX – XXX metri pătrați. S-a încasat de la SRL „PROFIFORM-CODRU”, în beneficiul Consiliului municipal Chișinău, prejudiciul material în mărime de 588 288 (cinci sute optzeci și opt mii două sute optzeci și opt) lei. S-a respins ca neîntemeiată acțiunea reconvențională a SRL „PROFIFORM-CODRU” către Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău privind restituirea îmbogățirii fără justă cauză și încasarea sumei de 224071,41 lei, și taxei de stat de 6722,14 lei. S-a încasat de la SRL „PROFIFORM-CODRU”, în beneficiul statului, taxa de stat în mărime de 17848 (șaptesprezece mii opt sute patruzeci și opt) lei, 64 bani.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE APEL

33. La 26 noiembrie 2021, SRL „PROFIFORM-CODRU” a depus cerere de apel împotriva hotărârii din 01 noiembrie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, solicitând casarea hotărârii instanței de fond și pronunțarea unei noi hotărâri, prin care cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul

municipal Chișinău împotriva SRL „PROFIFORM-CODRU” cu privire la evacuarea și repararea prejudiciului material să fie respinsă ca fiind neîntemeiată, iar cererea de chemare în judecată depusă de SRL „PROFIFORM-CODRU” împotriva Consiliului municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău, intervenient accesoriu Întreprinderea Comercială de Stat „Magazinul Nr.5/48 Sideral-Birou de Comandă” cu privire la constatarea faptelor și acțiunea reconvențională depusă de SRL „PROFIFORM-CODRU” împotriva Consiliului municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău cu privire la încasarea sumei, să fie admise.

34. La 24 martie 2022, SRL „PROFIFORM-CODRU” a depus cerere de apel suplimentară, în care a indicat motivele de fapt și de drept pe care se întemeiază apelul.

POZIȚIA INSTANȚEI DE APEL

35. Prin decizia din 29 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău, s-a admis apelul declarat de SRL „PROFIFORM-CODRU”. S-a casat hotărârea din 01 noiembrie 2021 a Judecătoria Chișinău, sediul Centru, și s-a emis o hotărâre nouă, prin care: S-a respins ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de SRL „PROFIFORM-CODRU” împotriva Consiliului municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău, intervenient accesoriu Întreprinderea Comercială de Stat „Magazinul Nr.5/48 Sideral-Birou de Comandă” cu privire la constatarea faptelor. S-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău către SRL „PROFIFORM-CODRU” privind evacuarea din încăperea ocupată abuziv și încasarea prejudiciului material. S-a respins cererea reconvențională depusă de SRL „PROFIFORM-CODRU” către Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău privind restituirea îmbogățirii fără justă cauză și încasarea sumei de 224071,41 lei, și taxei de stat de 6722,14 lei.

36. În motivarea deciziei, Curtea de Apel Chișinău a reținut că, relațiile contractuale au fost între Primăria municipiului Chișinău și Întreprinderea Comercială de Stat „Magazinul nr. 5/48 Sideral - Birou de Comandă”, și au fost reglementate prin contractul de arendare nr. 1/03/044 din 16.06.2003. SRL „PROFIFORM-CODRU” nu a fost parte a acestui contract și nu are careva raporturi juridice directe cu Consiliul mun. Chișinău.

37. În asemenea circumstanțe, Colegiul a apreciat ca fiind neîntemeiate solicitările SRL „PROFIFORM-CODRU” cu privire la constatarea faptului prelungirii în mod tacit a contractului de arendare nr. 1/03/044 din 16.06.2003 cu Magazinul nr. 5/48 „Sideral-Birou de Comandă” pe termen nedeterminat, și deținerii de către Magazinul nr. 5/48 „Sideral-Birou de Comandă” a calității de locatar/arendaș în contractul de arendare nr.1/03/044 din 16.06.2003 până la 11.07.2019 inclusiv, precum și constatarea faptului consimțirii de către Primăria mun. Chișinău și Consiliului mun. Chișinău a cesiunii locațiunii din contractul de arendare nr.1/03/044 din 16.06.2003 de la Magazinul nr. 5/48

„Sideral-Birou de Comandă”, în calitate de locatar/arendaș către SRL „PROFIFORM-CODRU” în calitate de locatar/arendaș, începând cu data de 12.07.2019 și faptului subrogării de către SRL „PROFIFORM-CODRU” în calitate de locatar/arendaș în drepturile Magazinului nr. 5/48 „Sideral-Birou de Comandă”, în calitate de locatar/arendaș în contractul de arendare nr. 1/03/044 din 16.06.2003, începând cu data de 12.07.2019. Or, după cum s-a constatat, SRL „PROFIFORM-CODRU” nu este parte a contractului de arendare, nu este subiect al acestui raport juridic, iar astfel de solicitări poate formula doar partea actului juridic, la caz Magazinul nr. 5/48 „Sideral-Birou de Comandă”.

38. Prin urmare, acțiunea formulată de SRL „PROFIFORM-CODRU” către Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău, intervenient accesoriu Magazinul nr. 5/48 „Sideral-Birou de Comandă” privind constatarea faptelor, este neîntemeiată și pasibilă de a fi respinsă.

39. Cât privește pretenția formulată de SRL „PROFIFORM-CODRU” în acțiunea reconvențională, privind restituirea îmbogățirii fără justă cauză prin încasarea sumei de 224 071,41 lei, Colegiul conchide că aceasta este neîntemeiată și pasibilă de a fi respinsă.

40. La caz se atestă că, SRL „PROFIFORM-CODRU” nu a prezentat probe pertinente și concludente întru confirmarea celor invocate. Or, actul de verificare prezentat, este un act unilateral, fiind semnat doar de către SRL „PROFIFORM-CODRU”, iar ordinele de plată anexate sânt pe o sumă mult mai mică și achitate pentru Întreprinderea Comercială de Stat „Magazinul nr. 5/48 Sideral – Birou de Comandă” în perioada anilor 2010, 2012.

41. Cât privește pretenția formulată de Consiliul municipal Chișinău privind încasarea de la SRL „PROFIFORM-CODRU” a prejudiciului material cauzat, calculat pentru anii 2016-2018, reieșind din calculul efectuat în baza Regulamentului gestionării clădirilor, construcțiilor și încăperilor cu altă destinație, decât cea locativă-proprietate municipală” și anume: pentru anul 2016 - 185851,14 lei; pentru anul 2017 - 200045,57 lei; pentru anul 2018 - 202391,29 lei, în total 588 288 lei, Colegiul conchide că aceasta este neîntemeiată, iar instanța de fond eronat a admis-o.

42. La caz, Consiliul municipal Chișinău și-a întemeiat acțiunea pe prevederile art. 1389 și 1398 Cod civil (în redacția până la 01.03.2019).

43. Prin urmare, la caz, Consiliul municipal Chișinău solicită repararea prejudiciului, ca modalitate de răspundere civilă delictuală.

44. În sensul art. 1398 alin. (1) din Codul civil, pentru apariția răspunderii delictuale este necesar un fapt juridic. Acest rol îl îndeplinește temeiul răspunderii delictuale. Temeiul răspunderii delictuale este componenta delictului civil. Componenta delictului civil constituie o totalitate de elemente esențiale formulate de legiuitor ca necesare și suficiente pentru angajarea răspunderii delictuale.

45. Componenta delictului civil include următoarele elemente (condiții): prejudiciul, fapta ilicită, raportul causal dintre faptă și prejudiciu și vinovăție. Acestea sunt condițiile generale necesare pentru antrenarea răspunderii delictuale. Lipsa unei condiții, conform regulii generale, exclude răspunderea delictuală. Nu poate exista răspundere delictuală dacă nu s-a produs un prejudiciu. Prejudiciul constituie consecințele negative cu caracter patrimonial sau nepatrimonial (moral) ale faptei ilicite, apărute ca urmare a lezării drepturilor subiective.

46. Pentru antrenarea răspunderii delictuale este necesar ca între fapta ilicită și prejudiciu să existe un raport causal. Raportul causal este și condiția în funcție de care se determină mărimea despăgubirii. Se repară numai prejudiciul care este consecința directă a faptei ilicite. Pentru angajarea răspunderii delictuale este necesară, potrivit regulii generale, vinovăția autorului faptei ilicite.

47. Astfel, în cazul înaintării unei acțiuni cu privire la repararea prejudiciului material cauzat, reclamantul, are obligația de a prezenta instanței de judecată în acord cu art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, probe care să confirme cauzarea prejudiciului material, și întinderea acestuia precum și probe privind vinovăția autorului faptei ilicite.

48. Colegiul a conchis că, în speță, contrar concluziilor primei instanțe, Consiliul municipal Chișinău nu a probat întrunirea temeiurilor pentru angajarea răspunderii delictuale a SRL „PROFIFORM-CODRU” și repararea de către aceasta a prejudiciului material în sumă de 588 288 lei. Astfel, această pretenție este neîntemeiată și urmează a fi respinsă.

49. Totodată, în cadrul examinării cauzei s-a stabilit că, la data de 01.06.2009 între Întreprinderea Comercială de Stat „Magazinul nr. 5/48 Sideral - Birou de Comandă” și SRL „PROFIFORM-CODRU”, a fost încheiat acordul nr. 4, de cesiune a arendării încăperilor ne-locative (f. d. 14-15, vol. I).

50. Colegiul a reținut că, în motivarea cerinței de evacuare, Consiliul municipal Chișinău a invocat faptul că, SRL „PROFIFORM-CODRU” nu are nici un temei legal de a folosi spațiile, dat fiind faptul că, „arendașul” Întreprinderea Comercială de Stat „Magazinul nr. 5/48 Sideral - Birou de Comandă”, nu era în drept să transmită, să dea în sublocățiune sau să cesioneze locațiunea altor persoane, fără consimțământul proprietarului (locatorului), la caz a Primăriei mun. Chișinău.

51. Colegiul a notat că, nici Primăria mun. Chișinău și nici Consiliul municipal Chișinău nu au contestat acordul nr. 4, de cesiune a arendării încăperilor nelocative, încheiat la 01.06.2009 între Întreprinderea Comercială de Stat „Magazinul nr. 5/48 Sideral - Birou de Comandă” și SRL „PROFIFORM-CODRU”, acesta fiind un act juridic valabil și a produs efecte juridice.

52. Prin urmare, în opinia instanței de apel, instanța de fond eronat a conchis că, acordul încheiat între SRL „PROFIFORM-CODRU” și arendașul Întreprinderea Comercială de Stat „Magazinul nr. 5/48 Sideral - Birou de Comandă”, nu poate fi reținut ca temei legal pentru folosirea, darea în arendă, sublocațiune, cesiunea locațiunii încăperilor nelocative.

53. Din aceste considerente, Colegiul conchide că, capătul de cerere a Consiliului municipal Chișinău privind evacuarea SRL „PROFIFORM-CODRU” din încăperile cu altă destinație decât cea locativă din XXXXX, lit. A, este neîntemeiat și pasibil de a fi respins.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE RECURS

54. La 04 octombrie 2022, Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău, au declarat recurs împotriva deciziei din 29 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea acesteia și menținerea hotărârii primei instanțe.

55. Referitor la termenul de declarare a recursului, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție menționează că, recursul declarat de către Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău, a fost înaintat în termen. Or, decizia integrală din 29 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău, i-a fost comunicată recurenților prin intermediul poștei electronice la 12 septembrie 2022, iar cererea de recurs a fost depusă la 04 octombrie 2022, adică în interiorul termenului de 2 luni de la data comunicării deciziei integrale, prevăzut de art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă.

56. În motivarea recursului s-a menționat că, instanța de apel nu a cercetat pe deplin starea de fapt, nu a determinat circumstanțele reale, a dat o calificare greșită raportului material litigios, respectiv greșit a soluționat conflictul dintre normele cuprinse în diferite acte normative și respectiv greșit a interpretat legea și analogia ei. Drept consecință, decizia instanței de apel a fost adoptată cu încălcarea normelor de drept material, și anume instanța a interpretat în mod eronat legea.

57. Evidențiază că, este eronată concluzia instanței de apel precum că, Consiliul municipal Chișinău nu a probat întrunirea temeiurilor pentru angajarea răspunderii delictuale a SRL „PROFIFORM-CODRU” și repararea de către aceasta a prejudiciului material în sumă de 588 288 lei, din următoarele motive.

58. Prin prisma art. 500 din Codul civil, fapta prejudiciabilă a SRL „PROFIFORM-CODRU” este ocuparea abuzivă a încăperilor proprietate municipală, cu altă destinație decât cea locativă, din XXXXX, amplasarea încăperilor: XXX, XXX m.p., fapt probat prin actul de control din 14 septembrie 2018.

59. Valoarea prejudiciului este de 588 288 lei, conform calculului efectuat în baza Regulamentului gestionării clădirilor, construcțiilor și încăperilor cu

altă destinație decât cea locativă, proprietate municipală, și Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 11/55 din 23 decembrie 2014, plata privind chiria încăperilor este după cum urmează: pentru anul 2016 – 185 851,14 lei, pentru anul 2017 – 200 045,57 lei, pentru anul 2018 – 202 391,29 lei.

60. Sumele menționate *supra* sunt probate prin fișa de evaluare a arendei încăperilor 2016, fișa de evaluare a arendei încăperilor 2017, fișa de evaluare a arendei încăperilor 2018, anexate la materialele cauzei. Quantumul chiriei bunurilor instituțiilor finanțate de la buget se calculează conform Legii bugetului pe anul respectiv, dacă aceasta conține astfel de prevederi.

61. Invocă faptul că, este eronată concluzia instanței de apel precum că, nici Primăria mun. Chișinău și nici Consiliul municipal Chișinău nu au contestat acordul nr. 4 de cesiune a arendării încăperilor ne-locative, încheiat la 01.06.2009 între Întreprinderea Comercială de Stat „Magazinul nr.5-48 Sideral - Birou de Comandă” și SRL „PROFIFORM-CODRU”, acesta fiind un act juridic valabil și a produs efecte juridice, din următoarele motive.

62. Această concluzie a instanței de apel a fost formulată în contradicție cu norme juridice, recunoscându-se un act vădit ilegal ca fiind valabil și producător de efecte.

63. Notează că, nu poate fi reținut și urmează a fi respins argumentul precum că, prin contractul de colaborare a fost transmis spațiul arendat către SRL „PROFIFORM-CODRU”, deoarece nu putea o persoană fără asemenea competențe și împuterniciri să încheie un contract de cesiune asupra proprietății altei persoane. Acest act este din oficiu lovit de nulitate absolută și nu poate fi reținut de instanță ca valabil și producător de efecte. La caz, autoritatea publică locală cu certitudine nu și-a manifestat acordul la încheierea unui contract de cesiune asupra bunului său.

64. În această ordine de idei invocă prevederile art. 11 din Legea cu privire la proprietatea publică, art. 327 alin. (1), art. 328 alin. (1), art. 334 alin. (1) și (3), art. 1270 alin. (1) din Codul civil, pct. 1.4 și 1.8 din Regulamentul gestionării clădirilor, construcțiilor și încăperilor cu altă destinație decât cea locativă, aprobat prin decizia CMC nr. 11/55 din 23 decembrie 2014.

65. Menționează că, instanța de apel nu a luat în considerație faptul că, prin emiterea deciziei nu doar se prejudiciază bugetul municipal, dar și se încalcă garanțiile dreptului de proprietate, or prin decizie se limitează dreptul de posesie, folosință și dispoziție asupra bunului.

66. Susține că, prin respingerea cerinței de evacuare din încăperea ocupată abuziv, instanța de apel dispune în continuare ocuparea ilegală și abuzivă a încăperii proprietate municipală, fiind încălcate normele juridice imperative și aduse prejudicii considerabile bugetului municipal, fiind substituite atribuțiile Consiliului municipal Chișinău. Or, încăperea ocupată abuziv constituie proprietate municipală și doar Consiliile locale sunt în drept să le gestioneze, în condițiile procedurii de emitere a actelor autorităților publice

locale, urmează a fi respectată procedura de elaborare, fundamentare, avizare, consultare și definitivare a proiectului conform procedurii prevăzute.

67. Subsecvent, evidențiază prevederile art. 315 alin. (1), art. 316 din Codul civil, art. 46, 109, 127 al Constituției Republicii Moldova, art. 3 alin. (2) din Legea privind administrația publică locală.

68. În drept, s-au invocat prevederile art. 430, 431, art. 432 (1) și (2), art. 436, 437 din Codul de procedură civilă.

69. Pe parcurs, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa SRL „PROFIFORM-CODRU” și Întreprinderii Comerciale de Stat „Magazinul Nr.5/48 Sideral-Birou de Comandă”, copia recursului depus de Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău, fiindu-i explicat dreptul de a depune referința la recursul declarat.

70. La 04 noiembrie 2022, SRL „PROFIFORM-CODRU” a recepționat scrisoarea, iar la 28 noiembrie 2022 a depus referința, prin care a solicitat declararea recursului ca fiind inadmisibil.

71. Iar, la 16 noiembrie 2022, factorul poștal a constatat nereclamarea corespondenței de către Întreprinderea Comercială de Stat „Magazinul Nr.5/48 Sideral-Birou de Comandă”.

72. Respectiv, Întreprinderea Comercială de Stat „Magazinul Nr.5/48 Sideral-Birou de Comandă” nu a făcut uz de dreptul său procedural de a depune referința.

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

73. Prin Legea nr. 246 din 31 iulie 2023 pentru modificarea unor acte normative (modificarea cadrului normativ conexe reformei Curții Supreme de Justiție) au fost operate modificări în Codul de procedură civilă, care au intrat în vigoare la 01 septembrie 2023.

74. Art. XI alin. (1) din Legea nr. 246 din 31 iulie 2023 pentru modificarea unor acte normative:

„(1) Prezenta lege intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, cu excepția art. IV, V pct. 1–9 și 11–16 și art. VII, care vor intra în vigoare la 1 septembrie 2023.”

75. Art. XI alin. (3) din Legea nr. 246 din 31 iulie 2023 pentru modificarea unor acte normative, prevede că:

„(3) Recursurile depuse la Curtea Supremă de Justiție până la data intrării în vigoare a prezentei legi vor fi examinate în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii recursului.”

76. Din sensul normei de drept citate *supra* rezultă că, legiuitorul a optat pentru principiul aplicării imediate a noilor reglementări procedurale, cu excepția temeiurilor în baza cărora se vor examina recursurile depuse la Curtea Supremă de Justiție până la data intrării în vigoare a prezentei legi.

77. Recursul declarat de către Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău a fost depus la 04 octombrie 2022, adică până la data intrării în vigoare a Legii nr. 246 din 31 iulie 2023, motiv pentru care va fi examinat în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii recursului.

78. Art. 13 alin. (5¹) din Legea nr. 64 din 30 martie 2023 cu privire la Curtea Supremă de Justiție:

„(5¹) Până la începerea activității Curții Supreme de Justiție în noua componență, președintele Curții formează completele de judecată. Curtea Supremă de Justiție va examina în complete de 3 judecători cererile de recurs, cererile de recurs în anulare și cererile de revizuire, care au fost inițial repartizate spre examinare completelor din 5 judecători. Acestea vor fi examinate de completul de judecători din care face parte judecătorul raportor.”

79. Art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă (în vigoare la data depunerii recursului):

„(1) Recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.”

80. Art. 431 alin. (1) – (4) din Codul de procedură civilă:

„(1) Examinarea recursului împotriva deciziilor instanțelor de apel ține de competența Curții Supreme de Justiție.

(2) Asupra admisibilității recursului decide un complet din 3 judecători.

(3) Recursul considerat admisibil se examinează într-un complet din 5 judecători de la Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție.

(4) Judecătorii care au examinat admisibilitatea recursului pot participa și la examinarea recursului în cauză.”

81. Art. 432 alin. (1) – (5) din Codul de procedură civilă (în vigoare până la 01 septembrie 2023):

„(1) Părțile și alți participanți la proces sînt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

(2) Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească:

a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată;

b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată;

b¹) a aplicat o lege care a fost declarată neconstituțională;

c) a interpretat în mod eronat legea;

d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

(3) Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care:

a) cauza a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei;

b) cauza a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată;

c) în judecarea cauzei au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului;

d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces;

- e) în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată;
- f) hotărîrea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

(4) Săvîrșirea altor încălcări decît cele indicate la alin.(3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a cauzei sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

(5) Temeiurile prevăzute la alin.(3) se iau în considerare de către instanță din oficiu.”

82. Art. 445 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă:

„(1) Instanța, după ce judecă recursul, este în drept:

f) să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărîrea primei instanțe”.

83. Art. 205 alin. (1) și (2) din Codul civil (în vigoare la data încheierii acordului de cesiune a locațiunii încăperilor nelocative nr. 4 din 01 iunie 2009):

„(1) Un act de dispoziție încheiat cu privire la un lucru de o persoană neîndreptățită produce efecte dacă este încheiat cu încuviințarea celui îndreptățit.

(2) Actul de dispoziție al celui neîndreptățit produce efecte dacă cel îndreptățit îl confirmă sau dacă cel care încheie actul dobîndește ulterior bunul sau îl moștenește de la cel îndreptățit și răspunde nelimitat pentru obligațiile succesoriale. În cazul dobîndirii sau moștenirii, dacă au fost încheiate succesiv mai multe acte de dispoziție incompatibile între ele, produce efecte doar actul care a fost încheiat primul.”

84. Art. 216 alin. (1) și (2) din Codul civil (în vigoare la data încheierii acordului de cesiune a locațiunii încăperilor nelocative nr. 4 din 01 iunie 2009):

„(1) Actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).

(2) Actul juridic poate fi declarat nul, în temeiurile prevăzute de prezentul cod, de către instanța de judecată sau prin acordul părților (nulitate relativă).”

85. Art. 217 alin. (1) și (2) din Codul civil (în vigoare la data încheierii acordului de cesiune a locațiunii încăperilor nelocative nr. 4 din 01 iunie 2009):

„(1) Nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată o invocă din oficiu.

(2) Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părți a actului lovit de nulitate.”

86. Art. 219 alin. (1) din Codul civil (în vigoare la data încheierii acordului de cesiune a locațiunii încăperilor nelocative nr. 4 din 01 iunie 2009):

„(1) Actul juridic nul încetează cu efect retroactiv din momentul încheierii. Dacă din conținutul său rezultă că poate înceta numai pentru viitor, actul juridic nu va produce efecte pentru viitor.”

87. Art. 220 alin. (1) din Codul civil (în vigoare la data încheierii acordului de cesiune a locațiunii încăperilor nelocative nr. 4 din 01 iunie 2009):

„(1) Actul juridic sau clauza care contravine normelor imperative sînt nule dacă legea nu prevede altfel.”

88. Art. 667 alin. (1)  i (2) din Codul civil ( n vigoare la data încheierii acordului de arendare nr. 1/03/044 din 16 iunie 2003):

„(1) Părțile contractante pot încheia în mod liber, în limitele normelor imperative de drept, contracte  i pot stabili conținutul lor. Dacă, în scopul protecției intereselor prioritare ale societății sau ale unui individ, efectele unui contract depind de încuviințarea autorităților statului, limitările  i condiționările trebuie reglementate prin lege.

(2) Obligarea la încheierea unui contract este interzisă, cu excepția cazurilor c nd obligația de a contracta este prevăzută de prezentul cod, de lege sau dacă reiese dintr-o obligație asumată benevol.”

89. Art. 875 din Codul civil ( n vigoare la data încheierii contractului de arendare nr. 1/03/044 din 16 iunie 2003):

„Prin contractul de locațiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință  i posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.”

90. Art. 77 alin. (3)  i (5) din Legea privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28.12.2006 ( n vigoare la data încheierii contractului de cesiune a locațiunii încăperilor nelocative nr. 4 din 01 iunie 2009):

„(3) Bunurile domeniului privat al unității administrativ-teritoriale pot fi înstrăinate, date în administrare, în arendă ori în locațiune, în condițiile legii.

(5)  nstr inarea, concesiunea, darea în arendă ori în locațiune a bunurilor proprietate a unității administrativ-teritoriale se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.”

91. Art. 1389 alin. (1) din Codul civil:

„(1) Persoana care, fără temei legal sau contractual, a dob ndit ceva (acceptant) ca urmare a executării unei prestații de către o altă persoană (prestator) sau a realizat în alt mod o economie din contul altuia este obligată să restituie acestei alte persoane ceea ce a primit sau a economisit. Nu este relevant faptul dacă îmbogățirea fără justă cauză a avut loc ca rezultat al comportamentului uneia dintre părți, a unui terț sau ca urmare a unei cauze independente de voința lor.”

ASPECTE DE PROCEDURĂ

92. Prin  ncheierea din 21 decembrie 2022 a Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de Consiliul  i Primăria municipiului Chișinău, a fost considerat admisibil.

93. Însă, pornind de la prevederile art. 13 alin. (5¹) din Legea nr. 64 din 30 martie 2023 cu privire la Curtea Supremă de Justiție (introdus prin Legea nr. 224 din 31 iulie 2024, în vigoare din 16 august 2024), prezenta cauză va fi examinată în ordine de recurs în complet de 3 judecători, de completul de judecători din care face parte judecătorul raportor, format prin dispoziția Președintelui interimar al Curții Supreme de Justiție nr. 111 din 04 iulie 2025 cu privire la modificarea dispoziției nr. 214 din 20 decembrie 2024 privind

constituirea completelor de judecată pentru anul 2025 și încheierii din 11 iulie 2025 a Președintelui interimar al Curții Supreme de Justiție.

94. La caz, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție nu a considerat oportun de a cita participanții la proces pentru a se pronunța cu privire la problemele invocate în recurs, deoarece criticele recurenților au fost expuse cu suficientă claritate.

MOTIVAREA INSTANȚEI

95. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție consideră că, concluziile instanței de apel expuse în decizie în latura respingerii cererii de chemare în judecată a Consiliului municipal Chișinău către SRL „PROFIFORM-CODRU” privind evacuarea din încăperea ocupata abuziv, încasarea prejudiciului material și în latura încasării taxei de stat în beneficiul statului sunt neîntemeiate, rezultate din aprecierea greșită a circumstanțelor cauzei și interpretarea eronată a normelor de drept material, pe când prima instanță, în această parte, întemeiat și argumentat, cu pronunțarea asupra tuturor aspectelor importante și cu trimitere la probele administrate, având la bază cadrul legal aplicabil speței, corect a ajuns la concluzia de a admite acțiunea formulată de Consiliul municipal Chișinău, fapt care constituie temei de casare a deciziei pronunțate în această latură, și în latura dată urmează a fi menținută hotărârea din 01 noiembrie 2021 a Judecătoria Chișinău, sediul Centru, iar în rest, decizia din 29 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău urmează a fi menținută.

96. Pentru a ajunge la această concluzie, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție a reținut următoarele circumstanțe.

97. În temeiul deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 3/13-1 din 25 martie 2003, între Primăria municipiului Chișinău și Întreprinderea Comercială de Stat „Magazinul nr.5/48 Sideral - birou de comandă”, la 16 iunie 2003 a fost încheiat contractul de arendare nr. 1/03/044 a încăperilor cu altă destinație decât cea locativă nr. 1-13, 9a, 12-20, 18a cu suprafața de XXX metri pătrați, situate pe adresa XXXXX, amplasarea încăperilor: XXX - XXX metri pătrați și XXX cu geamuri - XXX metri pătrați (vol. I, f. d. 10-11).

98. Potrivit pct. 4.1 din contractul de arendare nr. 1/03/044 din 16 iunie 2003, în conformitate cu decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 3/24 din 31 mai 2000, cuantumul chiriei anuale a fost stabilit în sumă de 17522,44 lei, iar potrivit pct. 6.1 din același contract, termenul de valabilitate al prezentului contract începe la 16 iunie 2003 și expiră la 15 iunie 2006 (vol. I, f. d. 10-11).

99. În temeiul hotărârii din 25 septembrie 2007 a Judecătoria Economice de Circumscripție, menținute prin decizia din 20 decembrie 2007 a Curții de Apel Economice, Consiliul municipal Chișinău a fost obligat să emită actul administrativ cu privire la prelungirea relațiilor contractuale pe un termen de cel puțin trei ani cu Întreprinderea Comercială de Stat „Magazinul nr.5/48

Sideral - birou de comandă”, din momentul intrării în vigoare a hotărârii. Circumstanțele respective au fost constatate prin hotărârea irevocabilă nr. 2e-1063/2010 din 03 decembrie 2010 a Curții de Apel Economice, rezultă din titlu executoriu nr. 2e-158/2007 și nu au fost negate de către participanții la proces (vol. I, f. d. 216, vol. II, f. d. 67-68).

100. Prin hotărârea irevocabilă nr. 2e-1063/2010 din 03 decembrie 2010 a Curții de Apel Economice, s-a admis parțial acțiunea Consiliului municipal Chișinău și s-a încasat de la Întreprinderea Comercială de Stat „Magazinul nr.5/48 Sideral - birou de comandă” în beneficiul Consiliului municipal Chișinău suma de 8757,98 lei cu titlu de datorie (vol. I, f. d. 216).

101. Potrivit răspunsului Direcției Generale economie, comerț și turism a Consiliului municipal Chișinău nr. 09-11/02-6577 din 22 octombrie 2021, din motivul inactivității de facto a Întreprinderii Comerciale de Stat „Magazinul nr. 5/48 Sideral - birou de comandă”, în temeiul art. 20, 34, 35 din Legea nr. 845-XII din 03 ianuarie 1992 „Cu privire la antreprenoriat și întreprinderi” și pct. 5.4.8 din Regulamentul Direcției generale comerț, alimentație publică și prestări servicii, aprobat prin decizia CMC nr. 50/4-1 din 04 iulie 2006, prin ordinul nr. 30 din 06 iulie 2012 s-a dispus lichidarea Întreprinderii Comerciale de Stat „Magazinul nr. 5/48 Sideral - birou de comandă” (ordinul de lichidare și avizul de lichidare a întreprinderii a fost publicat în Monitorul Oficial). La moment, Întreprinderea Comercială de Stat „Magazinul nr. 5/48 Sideral - birou de comandă” este la etapa de radiere din Registrul de Stat al persoanelor juridice, fiind inclusă de către Inspectoratul de Stat în anul 2018 în lista persoanelor inactive (vol. II, f. d. 61-65).

102. Încăperile alocate Întreprinderii Comerciale de Stat „Magazinul nr. 5/48 Sideral - birou de comandă” în locațiune, la zi, sânt folosite de SRL „PROFIFORM-CODRU”, fapt confirmat de aceasta în acțiunile sale și prin actele întocmite de către Direcția generală comerț, alimentație publică și prestări servicii nr. 139 din 25 mai 2012, nr. 103 din 25 iunie 2015 și fără număr din 14 septembrie 2018 (vol. I, f. d. 31-33).

103. Temeiul invocat de SRL „PROFIFORM-CODRU” pentru folosirea încăperilor respective, este acordul de cesiune a arendării încăperilor nelocative nr. 4 din 01 iunie 2009, încheiate între SRL „PROFIFORM-CODRU” și Întreprinderea Comercială de Stat „Magazinul nr. 5/48 Sideral - birou de comandă” (vol. I, f. d. 14-15).

104. Potrivit pct. 1.1 din acordul de cesiune a arendării încăperilor nelocative nr. 4 din 01 iunie 2009, în conformitate cu art. 894 alin. (2), art. 911 alin. (3) din Codul civil, Întreprinderea Comercială de Stat „Magazinul nr. 5/48 Sideral - birou de comandă” cesionează toate drepturile și obligațiile sale din contractul de arendare nr. 1/03/044 din 16 iunie 2003 a încăperilor situate în mun. Chișinău, str. N. Titulescu 24 A, cu suprafața totală de XXX m.p., către SRL „PROFIFORM-CODRU”, care se obligă să execute pentru

Întreprinderea Comercială de Stat „Magazinul nr. 5/48 Sideral - birou de comandă” lucrări și servicii prevăzute de prezentul acord (vol. I, f. d. 14-15).

105. Însă, potrivit pct. 2.2.5 din contractul de arendare nr.1/03/044 din 16 iunie 2003, arendașul (Întreprinderea Comercială de Stat „Magazinul nr. 5/48 Sideral - birou de comandă”) este obligat să nu dea în folosință fără autorizația proprietarului (Primăria mun. Chișinău) încăperile arendate, altor persoane juridice sau fizice, inclusiv în subarendă (vol. I, f. d. 10-11).

106. Totodată, potrivit pct. 2.2.11 din contractul de arendare nr.1/03/044 din 16 iunie 2003, arendașul (Întreprinderea Comercială de Stat „Magazinul nr. 5/48 Sideral - birou de comandă”) este obligat să înapoieze proprietarului la data încetării efectului contractului sau la data rezilierii lui anticipate, în baza unui proces-verbal de predare-primire averea arendată (...) (vol. I, f. d. 10-11).

107. Subsecvent, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție apreciază ca fiind întemeiată concluzia primei instanțe în ceea ce ține de faptul că, Întreprinderea Comercială de Stat „Magazinul nr. 5/48 Sideral - birou de comandă”, în calitate de arendaș/locatar, chiar și după prelungirea tacită a contractului de arendare, nu era în drept să transmită, să dea în sublocațiune sau să cesioneze locațiunea altor persoane, fără consimțământul proprietarului (locatorului), la caz a Primăriei mun. Chișinău.

108. În această ordine de idei, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție apreciază ca fiind neîntemeiată concluzia instanței de apel cu privire la faptul că, nici Primăria mun. Chișinău și nici Consiliul municipal Chișinău nu au contestat acordul nr. 4, de cesiune a arendării încăperilor nelocative, încheiat la 01.06.2009 între Întreprinderea Comercială de Stat „Magazinul nr. 5/48 Sideral - Birou de Comandă” și SRL „PROFIFORM-CODRU”, considerându-l un act juridic valabil, care a produs efecte juridice.

109. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție evidențiază că, pentru a aprecia asupra valabilității unui contract (acord), este necesar de stabilit respectarea condițiilor de valabilitate ale acestuia, care pot fi împărțite în două categorii: condiții de formă și condiții de conținut (fond).

110. În materia de drept civil, prin condițiile de valabilitate a contractului se înțeleg toate cerințele stabilite de lege sau de părți pentru valabilitatea actului juridic civil. În cazul când nu sunt întrunite aceste condiții, actul nu poate exista sau dacă există, nu este valabil.

111. După cum s-a menționat, condițiile esențiale pentru valabilitatea oricărui act juridic civil se împart în condiții de fond și de formă. Cerințele cu privire la consimțământ, capacitate, obiect și cauză reprezintă condiții de fond, iar cele de formă se referă la modalitatea de exteriorizare a manifestării de voință, cum ar fi forma scrisă, verbală sau autentică.

112. Se atestă că, nerespectarea condițiilor de valabilitate a unui act juridic (contract), atrage după sine nulitatea acestuia.

113. Completul de judecată reiterează că, nulitatea este sancțiunea de drept civil, prin care actul juridic ce nu îndeplinește condițiile de validitate cerute de lege, este lipsit de efectele ce contravin legii, ordinii publice sau bunelor moravuri.

114. Analizând normele legale citate *supra* în raport cu circumstanțele de fapt ale speței, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție constată că, acordul nr. 4, de cesiune a arendării încăperilor nelocative, încheiat la 01.06.2009 între Întreprinderea Comercială de Stat „Magazinul nr. 5/48 Sideral - Birou de Comandă” și SRL „PROFIFORM-CODRU”, este lovit de nulitate absolută.

115. Sub acest aspect, Completul de judecată enunță că, pentru încheierea acordului de cesiune nr. 4 din 01 iunie 2009, este necesar ca cedentul să dețină în patrimoniul său dreptul de a dispune de bunul ce formează obiectul contractului.

116. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție notează că, un act juridic civil, încheiat între două persoane, ce are ca obiect un drept în privința căruia partea nu poate tranzacționa, nu este susceptibil să producă efecte juridice scontate, dacă nu a fost încuviințat sau confirmat de titularul dreptului.

117. Iar, din probatoriul administrat la actele cauzei cu certitudine rezultă că, Consiliul municipal Chișinău și nici Primăria municipiului Chișinău nu și-au exprimat acordul la cesiunea dreptului de locațiune de Întreprinderea Comercială de Stat „Magazinul nr. 5/48 Sideral - Birou de Comandă” către SRL „PROFIFORM-CODRU”.

118. În această ordine de idei, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție apreciază ca fiind justă concluzia primei instanțe cu privire la faptul că, SRL „PROFIFORM-CODRU” nu a prezentat nici o probă pertinentă ce ar demonstra faptul că, Primăria mun. Chișinău și-a dat acordul la darea de către arendașul Întreprinderea Comercială de Stat „Magazinul nr. 5/48 Sideral - birou de comandă”, în subarendă a încăperilor nelocative. Prin urmare, acordul încheiat între SRL „PROFIFORM-CODRU” și arendașul Întreprinderea Comercială de Stat „Magazinul nr. 5/48 Sideral - birou de comandă”, nu poate fi reținut ca temei legal pentru folosirea, darea în arendă, sublocațiune, cesiunea locațiunii încăperilor nelocative.

119. Subsecvent, acordul nr. 4 de cesiune a arendării încăperilor nelocative, încheiat la 01 iunie 2009 între Întreprinderea Comercială de Stat „Magazinul nr. 5/48 Sideral - Birou de Comandă” și SRL „PROFIFORM-CODRU”, nu întrunește condițiile de valabilitate al actului juridic civil, fiind lovit de nulitate absolută și nicidecum nu poate fi apreciat în sensul expus în decizia din 29 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău.

120. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reține și concluzia primei instanțe în partea ce ține de faptul că, SRL „PROFIFORM-CODRU” ocupă încăperile nelocative din XXXXX, ilegal. Or, consimțirea Consiliului municipal Chișinău și a Primăriei mun. Chișinău la trecerea locațiunii pe numele SRL „PROFIFORM-CODRU” nu a fost, fapt ce nu a fost negat nici de reprezentanții reclamantei în ședința de judecată, care au afirmat că cererilor de acordare a acestor bunuri lor în locațiune au fost respinse.

121. Iar, prin prisma art. 77 alin. (3) și (5) din Legea privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28.12.2006, un nou contract de locațiune, cu un alt agent economic, poate fi încheiat numai după desfășurarea licitației publice.

122. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție evidențiază că, relațiile contractuale sunt guvernate de principiul libertății contractuale, iar obligarea la încheierea unui contract este interzisă.

123. Raportând normele de drept citate la actele cauzei, instanța de recurs conchide că, prima instanță corect a ajuns la concluzia admiterii acțiunii Consiliului municipal Chișinău cu privire la evacuarea SRL „PROFIFORM-CODRU” din încăperile cu altă destinație decât cea locativă din XXXXX, lit. A, amplasarea încăperilor: XXX – XXX metri pătrați.

124. Or, proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului, iar ocuparea în continuare, fără temei legal, de către SRL „PROFIFORM-CODRU” a bunului imobil ce aparține cu drept de proprietate Primăriei mun. Chișinău, este de natură să-i aducă proprietarului o ingerință nejustificată în exercitarea atributelor dreptului de proprietate.

125. În ceea ce ține de pretențiile Consiliului municipal Chișinău cu privire la repararea prejudiciului material (îmbogățire fără justă cauză), Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție menționează următoarele.

126. Fiind investită cu examinarea pretențiilor respective, instanța de fond a reținut că, din cererea de chemare în judecată și acordul nr. 4 încheiat la 01 iunie 2009 între Întreprinderea Comercială de Stat „Magazinul nr. 5/48 Sideral - birou de comandă” și SRL „PROFIFORM-CODRU” rezultă că, ultimii în anii 2010, 2012 se foloseau de încăperile nelocative, date în arendă Întreprinderii Comerciale de Stat „Magazinul nr. 5/48 Sideral - birou de comandă”, în baza acordului. Prin urmare, SRL „PROFIFORM-CODRU”, care folosea încăperile, era în drept de a achita plata pentru locațiune, ceea ce a și făcut-o benevol. SRL „PROFIFORM-CODRU” și în prezent folosește încăperile nelocative, proprietate a Consiliului municipal Chișinău, date anterior în locațiune Întreprinderii Comerciale de Stat „Magazinul nr. 5/48 Sideral - birou de comandă”, dar nu achită plată pentru folosirea bunului imobil nelocativ, prin ce aduce proprietarului prejudicii materiale, iar SRL „PROFIFORM-CODRU” are o îmbogățire fără justă cauză.

127. Totodată, instanța de fond a constatat că, SRL „PROFIFORM-CODRU” a anexat la cererea sa de concretizare a acțiunii fișa de evaluare a încăperilor, din care rezultă că, pentru anul 2015 tariful unui metru pătrat de chirie este de 309 lei și pentru suprafața de care se folosește, care este de XXX m.p., pe an urmează a fi achitată suma de 185851,14 lei, pentru anul 2017 – 200045,57 lei, pentru anul 2018 – 202391,29 lei, fișele fiind primite de SRL „PROFIFORM-CODRU”, care nu le-a contestat, dar nici nu a achitat (vol. I, f. d. 138-140, 221).

128. Instanța de recurs conchide că, prima instanță corect a ajuns la concluzia de a admite pretențiile Consiliului municipal Chișinău cu privire la încasarea sumei cu titlu de îmbogățire fără justă cauză.

129. Subsecvent, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție apreciază ca fiind neîntemeiată concluzia instanței de apel cu privire la faptul că, Consiliul municipal Chișinău nu a probat întrunirea temeiurilor pentru angajarea răspunderii delictuale a SRL „PROFIFORM-CODRU” și repararea de către aceasta a prejudiciului material în sumă de 588 288 lei. Or, suma respectivă are natura juridică de îmbogățire fără justă cauză, dar nu și prejudiciu survenit în urma unui delict.

130. Prin urmare, instanța de fond corect a stabilit faptul realizării de către SRL „PROFIFORM-CODRU” a unei economii din contul Consiliului municipal Chișinău, SRL „PROFIFORM-CODRU” fiind obligată să restituie Consiliului municipal Chișinău ceea ce a economisit.

131. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție notează că, nu este relevant faptul dacă îmbogățirea fără justă cauză a avut loc ca rezultat al comportamentului uneia dintre părți, a unui terț sau ca urmare a unei cauze independente de voința lor. Totodată, la caz, pretenția de restituire nu este exclusă.

132. În conexiunea celor relatate se constată că, instanța de apel nu a calificat corect, din punct de vedere juridic, acțiunile cu care a fost investită, ce a dus la emiterea unei soluții greșite, pe când instanța de fond, în mod temeinic și legal a ajuns la concluzia de a admite acțiunea formulată de Consiliul municipal Chișinău împotriva SRL „PROFIFORM-CODRU” cu privire la evacuarea și repararea prejudiciului material.

133. Prin urmare, având în vedere că, hotărârea primei instanțe în latura admiterii cererii de chemare în judecată a Consiliului municipal Chișinău către SRL „PROFIFORM-CODRU” privind evacuarea din încăperea ocupată abuziv, încasarea prejudiciului material și în latura încasării taxei de stat în beneficiul statului, este legală și întemeiată, iar decizia instanței de apel în această parte a fost pronunțată cu aprecierea greșită a circumstanțelor cauzei și interpretarea eronată a normelor de drept material, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reține caracterul întemeiat al recursului declarat de Consiliul municipal Chișinău și Primăria

municipiului Chișinău. În consecință, recursul urmează a fi admis, casată parțial decizia din 29 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău în latura respingerii cererii de chemare în judecată a Consiliului municipal Chișinău către SRL „PROFIFORM-CODRU” privind evacuarea din încăperea ocupata abuziv, încasarea prejudiciului material și în latura încasării taxei de stat în beneficiul statului, și în latura dată urmează a fi menținută hotărârea din 01 noiembrie 2021 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru. În rest, decizia din 29 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău urmează a fi menținută.

134. Ținând cont de cele expuse și în temeiul art. 445 alin. (1) lit. f), alin. (2) din Codul de procedură civilă

COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Admite recursul declarat de Consiliul municipal Chișinău și Primăria municipiului Chișinău.

Casează parțial decizia din 29 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SRL „PROFIFORM-CODRU” împotriva Consiliului municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău, intervenient accesoriu Întreprinderea Comercială de Stat „Magazinul Nr.5/48 Sideral-Birou de Comandă” cu privire la constatarea faptelor; la cererea de chemare în judecată depusă de Consiliul municipal Chișinău împotriva SRL „PROFIFORM-CODRU” cu privire la evacuarea și repararea prejudiciului material; și la acțiunea reconvențională depusă de SRL „PROFIFORM-CODRU” împotriva Consiliului municipal Chișinău și Primăriei municipiului Chișinău cu privire la încasarea sumei, în latura respingerii cererii de chemare în judecată a Consiliului municipal Chișinău către SRL „PROFIFORM-CODRU” privind evacuarea din încăperea ocupata abuziv, încasarea prejudiciului material și în latura încasării taxei de stat în beneficiul statului, și în latura dată se menține hotărârea din 01 noiembrie 2021 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru.

În rest, decizia din 29 iunie 2022 a Curții de Apel Chișinău se menține.

Decizia este irevocabilă.

Președinte

Stela Procopciuc

Judecători

Oxana Parfeni

Ion Munteanu