



**CURTEA SUPREMĂ
DE JUSTIȚIE**

ÎN C H E I E R E

privind inadmisibilitatea recursului

în cauza civilă

Instituția Publică „Direcția Generală pentru Administrarea Clădirilor Guvernului
Republicii Moldova” împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Lisente”

(încasarea datoriei, penalității și evacuarea din imobil)

împotriva deciziei din 6 aprilie 2023 a Curții de Apel Chișinău,

(Dosarul nr. 2rac-176/23

NR. PIGD 2-20064208-01-2rac-27072023)

Dezacordul recurentului cu decizia instanței de apel nu constituie un temei de casare a ei.

Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud. I. Țonov)
Curtea de Apel Chișinău (jud. N. Budăi, A. Bostan, G. Dașchevici)

1 octombrie 2025

Textul corespunde originalului

Examinând în lipsa părților recursul declarat de Instituția Publică „Direcția Generală pentru Administrarea Clădirilor Guvernului Republicii Moldova”,

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Stela Procopciuc, *Președinte,*

Ion Munteanu,

Gheorghe Stratulat, *judcători,*

constată următoarele:

ÎN FAPT

1. La 10 iunie 2020, Instituția Publică „Direcția Generală pentru Administrarea Clădirilor Guvernului Republicii Moldova” a depus împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Lisente” o cerere de chemare în judecată privind încasarea datoriei la plata chiriei, datoria pentru serviciile comunale (energie termică 10%) și a penalității de întârziere și evacuarea pârâtului, inclusiv a bunurilor acesteia, din încăperea nelocuibilă cu suprafața totală de 16,5 m.p. amplasată în clădirea din *****.

2. În motivarea acțiunii, reclamanta a indicat că a transmis pârâtei încăperi nelocuibile su suprafața totală de 543,63 mp în baza unui contract de locațiune. Termenul acestui contract ar fi expirat la 31 decembrie 2016, iar pârâtul nu ar fi restituit încăperile, deși reclamantul a transmis mai multe somații.

3. Astfel, reclamantul indică că a apărut datoria pretinsă și dreptul de a solicita încasarea despăgubirilor și eliberarea încăperilor cu transmiterea locatorului a bunurilor vizate în contractul de locațiune, cu semnarea obligatorie a actului de primire-predare.

POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE

4. Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 28 iunie 2022, acțiunea a fost respinsă.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE APEL

5. La 1 iulie 2022, IP „Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova”, a depus o cerere de apel împotriva hotărârii din 28 iunie 2022 prin care au solicitat casarea acesteia și emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea să fie admisă integral.

POZIȚIA INSTANȚEI DE APEL

6. Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 6 aprilie 2023, cererea de apel a fost respinsă, iar hotărârea din 28 iunie 2022 menținută.

7. În motivarea deciziei, instanța de apel a constatat că reclamanta/apelantă nu a adus nicio probă din care să rezulte că SRL „Lisente” nu ar fi restituit și continuă să folosească spațiile nelocuibile închiriate conform contractului de locațiune nr. 242 din 31 decembrie 2015. Lipsa unui act de predare-primire prin care ar fi probat faptul restituirii încăperilor nelocuibile închiriate de SRL „Lisente” nu afectează obligația apelante/reclamante de a proba faptele pe care își întemeiază pretențiile din acțiune.

8. Curtea de Apel Chișinău a subliniat că în lipsa reflectării contabile a contractului de locațiune între doi agenți economici în evidența contabilă, legalizarea unor plăți în afara contabilității și legislației fiscale, nu ține de competența instanței de judecată. Instanța de apel nu a luat în calcul nici faptul emiterii facturii fiscale din 28 decembrie 2017, or aceasta nu a fost semnată de SRL „Lisente” și nu se atestă probe în privința expedierii ei către ultima. La fel, instanța de apel a atestat și o contradicție vădită dintre pretenția de încasare a sumei de 2 240 001,85 lei cu titlu de chirie și sumele reflectate în actele de verificare a decontărilor reciproce.

9. Instanța de apel a mai constatat că situația privind spațiile nelocuibile închiriate de SRL „Lisente” după încetarea raporturilor contractuale de locațiune, este fixată de comun acord în cuprinsul procesului-verbal din 15 ianuarie 2020 de constatare a suprafețelor reale utilizate de SRL „Lisente”. Din conținutul acestui proces-verbal, Curtea de Apel Chișinău a dedus că apelanta/reclamantă recunoaște expres faptul că SRL „Lisente” începând cu 1 ianuarie 2017 nu utilizează spațiile anterior închiriate cu excepția oficiului cu suprafața de 16,5 m.p. amplasat la *****.

10. Nici prin controlul efectuat de către Inspectoratul de Poliție Rîșcani al DP a mun. Chișinău reflectate în răspunsul din 17 ianuarie 2019 nu s-ar fi constatat utilizarea de către SRL „Lisente” a spațiilor nelocuibile anterior închiriate.

11. Referitor la factura fiscală emisă la 4 aprilie 2022, instanța de apel a considerat-o ca fiind o probă nepertinentă, or cuprinsul acesteia nu ar permite stabilirea faptului că factura numită s-ar referi anume la oficiul cu suprafața de 16,5 m.p, *****.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE RECURS

12. La 4 iulie 2023, IP „Direcția generală pentru administrarea clădirilor Guvernului Republicii Moldova” de pus o cerere de recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 6 aprilie 2023 prin care a solicitat casarea integrală a acesteia și a hotărârii din 28 iunie 2022 cu restituirea cauzei spre rejudecare.

13. În susținerea poziției sale, recurenții au reiterat circumstanțele faptice și aceleași argumente din cererea de apel, insistând asupra faptului inexistenței unui act de predare-primire a spațiilor întocmit la expirarea termenului contractului de locațiune, conformitate cu prevederile acestuia.

14. Referitor la procesul verbal de constatare din 15 ianuarie 2020, recurentul invocă că acesta nu a fost executat de părți din motiv că nu l-au acceptat cumulativ.

15. Recurenta susține că până la moment, SRL „Lisente” ocupă abuziv încăperile nelocuibile cu suprafața de 16,5 m.p.

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

16. Art. 434 alin.(1) din Codul de procedură civilă:

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

17. Art. XI alin. (3) din Legea nr. 246 din 31 iulie 2023 pentru modificarea unor acte normative (modificarea cadrului normativ conex reformei Curții Supreme de Justiție):

„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 recursurilor”.

18. Art. 433 lit. a) din Codul de procedură civilă (în vigoare până la 1 septembrie 2023):

„Cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432, alin. (2), (3) și (4).”

19. Art. 432 alin. (1) din Codul de procedură civilă (în vigoare până la 1 septembrie 2023):

„Părțile și alți participanți la proces sunt 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 procesual.”

20. Art. 432 alin. (2) din Codul de procedură civilă (în vigoare până la 1 septembrie 2023):

„Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească: nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată; a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată; a aplicat o lege care a fost declarată neconstituțională; a interpretat în mod eronat legea; a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.”

21. Art. 432 alin. (3) din Codul de procedură civilă (în vigoare până la 1 septembrie 2023):

„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) hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.”

22. Art. 432 alin. (4) din Codul de procedură civilă (în vigoare până la 1 septembrie 2023):

„Săvârșirea altor încălcări decât 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.”

MOTIVAREA INSTANȚEI

23. Sub aspectul termenului de declarare a recursului, Completul de judecată menționează că, Curtea de Apel Chișinău a pronunțat dispozitivul deciziei în ședință publică la 6 aprilie 2023 (Vol. II, f.d. 61-65). La 13 iunie 2023, în adresa participanților la proces a fost expediată decizia motivată a Curții de Apel Chișinău (Vol. II, f.d. 75).

24. Astfel, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție constată că recursul declarat la 4 iulie 2023 de către Instituția Publică „Direcția Generală pentru Administrarea Clădirilor Guvernului Republicii Moldova” a fost declarat în termenul stabilit de art. 434 din Codul de procedură civilă.

25. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție notează că procedura admisibilității constă în verificarea faptului dacă motivele invocate în recurs se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 din Codul de procedură civilă.

26. Din analiza prevederilor legale reținute supra, rezultă că admisibilitatea/inadmisibilitatea recursului urmează să însușească în condițiile Codului de procedură civilă exercitarea efectivă a unui control de legalitate veritabil bazat pe temeiuri concludente și serioase. Astfel, normele citate oferă un drept exclusiv al instanței de recurs de a filtra cererile de recurs care nu prezintă o motivare suficient de serioasă.

27. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție menționează că prin Legea nr. 246 din 31 iulie 2023 pentru modificarea unor acte normative (modificarea cadrului normativ conex reformei Curții Supreme de Justiție) au fost operate modificări în Codul de procedură civilă, care au intrat în vigoare la 1 septembrie 2023.

28. Astfel, că procedura admisibilității recursului va consta în verificarea existenței unuia dintre temeiurile prevăzute la art. 433 din Codul de procedură civilă, în vigoare la momentul depunerii recursului, la caz, 4 iulie 2022.

29. Totodată, completul de judecată al Curții Supreme de Justiție, verificând din oficiu, existența circumstanțelor expuse în art. 432 alin. (3) din Codul de procedură civilă (în vigoare până la 1 septembrie 2023), nu a stabilit încălcarea de către instanța de apel a acestor circumstanțe. Cu atât mai mult cu cât recurentul nu indică în mod concret încălcări de ordin procedural care ar putea influența soluția instanței de apel.

30. Instanța de recurs atestă că, în condițiile speței, motivele de casare invocate în recurs se referă la dezacordul recurentului cu soluția pronunțată de Curtea de Apel Chișinău.

31. La fel, Completul de judecată menționează că conținutul deciziei, motivarea și soluția adoptată sunt clare, instanța de apel efectuând o analiză detaliată a argumentelor părților, a probatoriului administrat și a dispozițiilor legale incidente, inclusiv în ceea ce privește existența raportului contractual, derularea acestui raport între recurenți și intimată.

32. În această ordine de idei, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție apreciază critic argumentul că simplul fapt al absenței la materialele dosarului a unui act de predare-primire a încăperilor reprezintă o dovadă a faptului că bunurile nu au fost restituite.

33. Or, potrivit art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

34. Astfel, chiar și în situația în care recurenta invocă lipsa unui act de predare-primire a bunurilor, aceasta nu este exonerată de sarcina procesuală de a-și susține pretențiile prin probe. Simpla absență a unui asemenea act nu constituie, în sine, dovada că bunurile nu au fost restituite, și nu poate fi utilizată ca temei exclusiv pentru a inversa sarcina probei în detrimentul părții pârâte.

35. În acest sens, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reține în mod justificat că instanța de apel a evaluat corect probatoriul cauzei. Instanța de apel a constatat că, deși reclamanta pretinde că SRL „Lisente” nu ar fi restituit spațiile nelocuibile, aceasta nu a administrat niciun mijloc de probă care să confirme această susținere. Mai mult, existența procesului-verbal din 15 ianuarie 2020, semnat de ambele părți, atestă recunoașterea expresă a faptului că, începând cu 1 ianuarie 2017, SRL „Lisente” nu a mai utilizat spațiile respective. Astfel, înscrisul respectiv contrazice pretenția reclamantei. Prin urmare, instanța de recurs consideră corectă și concluzia instanței de apel că nici deținerea în fapt a încăperii

cu suprafața totală de 16,5 m.p. la data depunerii cererii de chemare în judecată nu a fost demonstrată.

36. În acest context, completul de judecată reține că recursul exercitat conform Secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt. În prezenta cauză, însă, criticile recurente se rezumă la un simplu dezacord cu soluțiile instanțelor inferioare.

37. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție notează faptul că dezvoltarea recursului trebuie să cuprindă o motivare corespunzătoare, în sensul arătării cu claritate a acelor critici, care sunt de natură a învedera netemeinicia hotărârii/deciziei și care se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 din Codul de procedură civilă

38. Recursul trebuie să conțină determinarea greșelilor imputate Curții de Apel Chișinău și o minimă argumentare a criticii în fapt și în drept, precum și indicarea probelor pe care se bazează aceste critici. Simpla trimitere la un text de lege, fără explicarea pretensei interpretării și/sau aplicării eronate a prevederilor legale de către Curtea de Apel Chișinău, nu echivalează cu un argument.

39. În concluzie Curtea Supremă de Justiție consideră că recursul depus de Instituția Publică „Direcția Generală pentru Administrarea Clădirilor Guvernului Republicii Moldova” este inadmisibil, din motiv că nu se încadrează în prevederile art. 432, alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă (în vigoare până la 1 septembrie 2023).

40. Ținând cont de cele expuse și în temeiul art. 431 alin. (1) și (2), 433 lit. a) din Codul de procedură civilă, în vigoare la data depunerii recursului, art. 440 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă,

COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Consideră inadmisibil recursul declarat de Instituția Publică „Direcția Generală pentru Administrarea Clădirilor Guvernului Republicii Moldova”.

Încheierea este irevocabilă.

Președinte, judecător

Stela Procopciuc

Judecători

Ion Munteanu

Gheorghe Stratulat