



**CURTEA SUPREMĂ  
DE JUSTIȚIE**

**ÎNCHEIERE**

**privind inadmisibilitatea recursului**

în cauza civilă

SC „VLAD-SERGIU” SRL vs. SA „UNCONS”

cu privire la încasarea sumei cu titlu de îmbunătățiri aduse bunului  
închiriat,

împotriva deciziei din 03 aprilie 2025 a Curții de Apel Nord,

*(Dosarul nr. 2rac-71/25*

*NR. PIGD 2-22024697-01-2rac-14072025)*

Recurs declarat după 01 septembrie 2023. Recursul este vădit neîntemeiat, în temeiul art. 433 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă. Dezacordul recurentului cu decizia instanței de apel nu constituie un temei de casare a ei.

Au examinat anterior cauza judecătoreii:

Prima instanță: Judecătoria Ungheni, jud. L. Poțînga

Instanța de apel: Curtea de Apel Nord, jud. S. Grosu, A. Țihonschi, R. Holban

11 martie 2026

*Textul corespunde originalului*

**Examinând, în lipsa părților, admisibilitatea recursului declarat de către SC „VLAD-SERGIU” SRL,**

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Stela Procopciuc, *Președinte,*

Gheorghe Stratulat,

Ion Munteanu, *judcători,*

constată următoarele:

**ÎN FAPT**

1. La 18 februarie 2022, SC „VLAD-SERGIU” SRL a depus cerere de chemare în judecată împotriva SA „UNCONS” cu privire la încasarea sumei cu titlu de îmbunătățiri aduse bunului închiriat.
2. În motivarea cererii de chemare în judecată s-a menționat că, la 01.02.1996 între SA „UNCONS” și SRL „Vlad Sergiu” a fost încheiat un contract de arendă/locațiune a suprafeței de 358 m.p., pe o perioadă de 30 ani, în scopul exercitării unei activități de antreprenariat, contra sumei de 3 978 lei anual, iar la 24.09.2002 a fost încheiat un acord adițional, prin care SA „UNCONS” i-a transmis reclamantului în folosință terenul aferent cu suprafața de 300 m.p., la prețul de 1 500 lei anual.
3. Precizează că, potrivit pct. 1.1 din contractul menționat, SA „UNCONS” i-a transmis în arendă baia cu suprafața de 358 m.p., pentru prestarea serviciilor populației cu achitarea sumei plății de locațiune în mărime de 3 978 lei pe an.
4. Evidențiază că, prin prisma contractului menționat, arendașul-locatarul a fost în drept să efectueze lucrări de îmbunătățire și reparații capitale cu acordul persoanei care dă în arendă/locațiune.
5. Astfel, prin Dispoziția nr. 9 din 12.03.1996 a Primăriei Ungheni, s-a permis efectuarea lucrărilor de modernizare fără autorizație de construcție a băii existente.
6. La 10.04.1996 a fost întocmit un deviz de cheltuieli a lucrărilor de construcție și modernizare a spațiului închiriat pentru a putea desfășura activitatea prevăzută.
7. Respectiv, în baza procesului-verbal de recepție nr. 1 din 18.03.1998, Primăria Ungheni a recepționat lucrările obiectului „Sauna bar” în valoare de 204 115 lei (la acel moment).
8. Menționează că, SRL „Vlad Sergiu” a desfășurat activitate comercială până la 30 decembrie 2016, când a expirat autorizația, iar deși la

26.01.2017 SRL „Vlad Sergiu” a depus cerere pentru eliberarea autorizației pentru perioada ulterioară, nu a reușit s-o obțină.

9. Susține că, reclamantul a solicitat pârâtului întreprinderea acțiunilor pentru înregistrarea contractului, însă fără un rezultat pozitiv.
10. Astfel, contractul de arendă așa și nu a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile, pentru a face opozabilă aflarea în posesie și folosință a spațiului arendat, pentru a putea obține autorizația de funcționare a unității respective.
11. Ulterior, în baza notificării din 26.04.2021, SA „UNCONS” a informat SRL „Vlad Sergiu” despre rezilierea unilaterală a contractului de arendă nr. 159 din 01.02.1996 și a acordului adițional din 24.09.2021, făcându-se referire la faptul că, potrivit prevederilor p.1 lit. V, cap. IV din contractul de arendă nr. 159 din 01.02.1996, arendatorul are dreptul de a rezilia anticipat și unilateral contractul de arendă în cazul în care arendașul nu achită integral plata de arendă pentru mai multe luni consecutiv.
12. Ca urmare, la 07.05.2021 de către SRL „Vlad Sergiu” în adresa SA „UNCONS” a fost expediată o cerere, prin care a fost confirmată voința de reziliere a contractului de locațiune nr. 159 din 01.02.1996 și a acordului adițional din 24.09.2002, din motiv că SRL „Vlad Sergiu” nu poate desfășura activitatea economică.
13. Notează că, pentru a stabili costul aferent îmbunătățirilor efectuate la încăperile închiriate, a fost efectuată o expertiză extrajudiciară, iar expertul a concluzionat că costul lucrărilor de reparații/îmbunătățiri a obiectului examinat, situat pe XXXXXXXXXXXX, executate de SRL „Vlad Sergiu”, constituie suma de 1 413 620 lei.
14. Prin urmare, solicită încasarea sumei de 1 413 620 lei cu titlu de compensare bănească a îmbunătățirilor efectuate bunului închiriat, situat în XXXXXXXXXXXX, în baza contractului nr. 159 din 01.02.1996.
15. Prin hotărârea din 25 ianuarie 2024 a Judecătoriei Ungheni, s-a admis parțial acțiunea. S-a încasat de la SA „UNCONS” în beneficiul SC „Vlad-Sergiu” SRL suma de 670 538,88 (șase sute șaptezeci mii cinci sute treizeci și opt) lei, 88 bani cu titlu de compensare bănească a îmbunătățirilor efectuate bunului închiriat, în rest s-a respins. S-a încasat de la SA „UNCONS” în beneficiul SC „Vlad-Sergiu” SRL cheltuieli de judecată compuse din taxa de stat proporțional părții admise în mărime de 20 116,16 (douăzeci mii una sută șaisprezece) lei, 16 bani, a cheltuielilor pentru serviciile executorului judecătoresc în mărime de 3000 (trei mii) lei. S-a respins pretenția privind încasarea de la SA „UNCONS” în beneficiul SC „Vlad-Sergiu” SRL a cheltuielilor

pentru expertize extrajudiciare în mărime de 15000 (cincisprezece mii) lei, precum și a diferenței taxei de stat în mărime de 883,84 lei. Măsura de asigurare (sechestrul) aplicată prin încheierea Judecătoriei Ungheni din 11 martie 2022 în limita valorii de 670 538,88 lei își păstrează efectul până la executarea hotărârii judecătorești, iar în partea în care s-a respins acțiunea se anulează odată cu rămânerea definitivă a hotărârii.

16. La 25 ianuarie 2024, SA „UNCONS” a depus cerere de apel împotriva hotărârii din 25 ianuarie 2024 a Judecătoriei Ungheni, iar la 29 martie 2024 a depus cerere de apel (motivată), prin care s-a solicitat casarea integrală a hotărârii din 25 ianuarie 2024 a Judecătoriei Ungheni și emiterea unei noi hotărâri de respingere integrală a acțiunii.
17. Prin decizia din 03 aprilie 2025 a Curții de Apel Nord, cererea de apel depusă de avocatul Andrei Onofrei în interesele SA „UNCONS” s-a admis. S-a casat parțial hotărârea Judecătoriei Ungheni (sediul Central) din 25 ianuarie 2024 în latura admiterii parțiale a acțiunii și încasării de la SA „UNCONS” în beneficiul SRL „Vlad Sergiu” a sumei 670 538,88 lei cu titlu de compensare bănească a îmbunătățirilor efectuate, sumei de 20 116,16 lei cu titlu de taxă de stat și sumei de 3 000 lei cu titlu de cheltuieli pentru serviciile executorului judecătoresc, cu emiterea în latura respectivă a unei noi hotărâri, după cum urmează: s-a respins integral cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Vlad Sergiu” către SA „UNCONS” privind compensarea bănească a îmbunătățirilor efectuate bunului imobil și încasarea cheltuielilor de judecată. În rest, dispozițiile primei instanțe s-au menținut.
18. Pentru a decide astfel, instanța de apel a constatat următoarele circumstanțe.
19. Potrivit materialelor cauzei rezultă că, în perioada anului 1996 între SA „UNCONS” și SRL „Vlad Sergiu” a fost încheiat un contract de arendă cu durata de 30 de ani a încăperii cu suprafața totală de 358 m.p., contract care reglementează în mod expres drepturile și obligațiile părților privind folosirea și gestionarea bunului transmis în folosință.
20. În temeiul acestui contract, reclamantul SRL „Vlad Sergiu” a beneficiat de dreptul de folosință asupra bunului imobil în cauză, asumându-și în același timp riscul investițiilor efectuate pe parcursul derulării raportului obligațional.
21. Instanța de apel a notat că, din declarațiile părților rezultă că, activitatea reclamantului/intimatului s-a desfășurat în mod continuu până în anul 2003, an în care a avut loc un prim incendiu, în urma căruia a fost afectată doar cazangeria. Ulterior, în cursul anului 2015, a avut loc un al doilea incendiu, care a condus la distrugerea totală a imobilului.

Respectiv, SRL „Vlad Sergiu” asumându-și responsabilitatea producerii incendiilor.

22. Astfel, instanța de apel a constatat că, reparațiile efectuate anterior acestui eveniment, inclusiv cele realizate între 1996 – 2015, nu mai există în prezent și acestea nu mai aduc nici un beneficiu patrimonial pârâtului la momentul rezilierii contractului.
23. Colegiul civil al Curții de Apel Nord a menționat că, clauza contractuală prevăzută la pct. 5.1, conform căreia: „în cazul rezilierii contractului de arendă SA „UNCONS” restituie arendașului toate cheltuielile pentru efectuarea reparației capitale, conform devizului de cheltuieli”, nu poate fi interpretată în mod izolat și abstract, ci în contextul scopului său economic, acela de a restitui locatarului valoarea investițiilor care există și produc efecte la data încetării contractului.
24. Astfel, instanța de apel a constatat că, bunul imobil vizat nu există în natură, în forma sa originală, fapt care face imposibilă restituirea în natură a îmbunătățirilor, fie evaluarea obiectivă și echitabilă a valorii lor la momentul pretinselor investiții. Lipsa bunului în natură conduce, astfel, la imposibilitatea constatării unei îmbogățiri fără just temei în sarcina proprietarului (arendatorului), întrucât nu se poate face dovada că acesta a beneficiat efectiv de respectivele îmbunătățiri.
25. Prin urmare, în lipsa existenței materiale și a oricărui folos patrimonial actual pentru locator, nu se poate reține o obligație de plată în temeiul contractului.
26. În altă ordine de idei instanța de apel a constatat că, reclamantul SRL „Vlad Sergiu” a prezentat doar o listă de lucrări și valoarea estimativă a acestora, fără facturi, devize de execuție sau alte documente justificative, dovezi ale efectuării efective a lucrărilor în forma și conținutul descris.
27. Instanța de apel a reținut că, în lipsa unor probe concludente privind realitatea, necesitatea și valoarea lucrărilor, simpla listare a acestora nu este suficientă pentru a angaja obligația de plată a SA „UNCONS”.
28. Mai mult decât atât, în ipoteza că lucrările ar fi fost efectuate, din dosar rezultă că în anul 2015, clădirea a fost complet distrusă prin incendiu, fapt recunoscut de ambele părți. Astfel, la data rezilierii contractului, aceste lucrări nu mai existau fizic, iar pârâtul nu mai beneficiază de ele în nici un mod.
29. Prin urmare, instanța de apel a constatat că prima instanță a interpretat izolat clauza contractuală privind compensarea lucrărilor capitale, fără a ține cont de realitatea faptică și de scopul ei economic, aceasta

presupune existența unor îmbunătățiri durabile, prezente, utile în patrimoniul locatorului, ceea ce nu este prezent în speță.

30. Instanța de apel a remarcat și faptul că, instanța de fond a dispus încasarea sumelor de la SA „UNCONS” pentru lucrările pretins efectuate în anii 1996 – 2019, cu indexarea valorii la coeficientul de conversie în prețurile anului 1991.
31. La acest capitol instanța de apel a reținut că, nu există temeii contractual sau legal care să justifice actualizarea valorii unor lucrări dispărute de 20 de ani; reclamantul nu a dovedit că pârâtul s-ar fi obligat să suporte indexarea sau că s-a produs o îmbogățire corespunzătoare valorii actualizate; într-un asemenea caz, actualizarea valorii nu este admisibilă, întrucât nu poate fi indexată o valoare a unui bun/serviciu care nu mai există și care nu mai aduce nici o utilitate.
32. Totodată, în contextul în care reclamantul/intimatul a utilizat bunul pe o perioadă îndelungată în baza unui contract valabil, iar eventualele îmbunătățiri au fost în beneficiul propriei activități economice, instanța de fond a apreciat în mod eronat natura și efectele juridice ale raportului obligațional dintre părți, atribuind o despăgubire pecuniară în lipsa unei justificări legale și a unui prejudiciu efectiv suferit.
33. În consecință, Colegiul civil al Curții de Apel Nord a concluzionat că, hotărârea instanței de fond urmează a fi casată în partea ce ține de admiterea parțială a acțiunii și dispunerea încasării sumelor menționate, cu respingerea acțiunii ca neîntemeiată.
34. La 14 iulie 2025, SC „VLAD-SERGIU” SRL a depus cerere de recurs împotriva deciziei din 03 aprilie 2025 a Curții de Apel Nord, prin care s-a solicitat casarea integrală a deciziei din 03 aprilie 2025 a Curții de Apel Nord și menținerea hotărârii din 25 ianuarie 2024 a Judecătoria Ungheni.
35. În motivarea recursului au fost reiterate circumstanțele invocate anterior la examinarea cauzei în prima instanță și instanța de apel, fiind accentuat că, prin rapoartele de expertiză extrajudiciară s-a constatat cuantumul îmbunătățirilor aduse bunului închiriat.
36. Pe parcurs, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa intimatului copia recursului, fiindu-i explicat dreptul de a depune referință la recursul declarat.
37. La 15 septembrie 2025, SA „UNCONS” a depus în adresa Curții Supreme de Justiție referința, prin care a solicitat declararea recursului ca fiind inadmisibil.

## LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

### 38. Art. 27 alin. (1) din Codul de procedură civilă:

„(1) Disponibilitatea în drepturi se afirmă în posibilitatea participanților la proces, în primul rînd a părților, de a dispune liber de dreptul subiectiv material sau de interesul legitim supus judecării, precum și de a dispune de drepturile procedurale, de a alege modalitatea și mijloacele procedurale de apărare.”

### 39. Art. 61 alin. (1) din Codul de procedură civilă:

„(1) Participanții la proces sînt obligați să se folosească cu bună-credință de drepturile lor procedurale. Instanța judecătorească pune capăt oricărui abuz de aceste drepturi dacă prin abuz se urmărește tergiversarea procesului sau inducerea sa în eroare.”

### 40. Art. 434 alin.(1) – (2) din Codul de procedură civilă:

„(1) Recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărîrii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.  
(2) Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.”

### 41. Art. 433 alin.(1) lit. f) din Codul de procedură civilă:

„(1) Cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care:  
f) recursul este vădit neîntemeiat.”

### 42. Art. 440 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă:

„(1) În cazul în care se constată existența unuia dintre temeiurile prevăzute la art.433, completul din 3 judecători, printr-o încheiere irevocabilă adoptată în lipsa părților, declară recursul inadmisibil.  
(2) Încheierea privind inadmisibilitatea recursului, care conține sumar faptele cauzei, motivele și temeiul inadmisibilității, se publică pe pagina web oficială a Curții Supreme de Justiție și se expediază părților.”

## MOTIVAREA INSTANȚEI

43. Referitor la termenul de declarare a recursului, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție menționează că, recursul declarat de către SC „VLAD-SERGIU” SRL a fost înaintat în termen. Or, decizia integrală din 03 aprilie 2025 a Curții de Apel Nord, i-a fost comunicată recurentului la 21 mai 2025, iar cererea de recurs a fost depusă la 14 iulie 2025, adică în interiorul termenului de 2 luni, prevăzut de art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă.

44. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție notează că, 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.

45. Astfel, procedura admisibilității recursului va consta în verificarea existenței unuia din temeiurile prevăzute la art. 433 din Codul de procedură civilă, în vigoare la data depunerii recursului.
46. Potrivit art. 433 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă, cererea de recurs se consideră inadmisibilă dacă este vădit neîntemeiată.
47. Această normă oferă Curții o prerogativă de filtrare a recursurilor care nu conțin o motivare suficientă în drept, nefiind apte să declanșeze un control de legalitate în sensul art. 432 din Codul de procedură civilă.
48. Într-o apreciere particulară a motivelor de recurs, Completul constată că acestea nu întrunesc exigențele unei motivări conforme cu cerințele legale, întrucât exprimă în esență dezacordul recurentului cu soluția instanței de apel, fără a invoca sau demonstra încălcări veritabile ale normelor de drept material sau procesual.
49. În ceea ce privește critica referitoare la o pretinsă apreciere arbitrară a probelor, art. 432 alin. (1) lit. e) din Codul de procedură civilă, instanța constată că probatoriul a fost analizat de instanța de apel în mod complet și motivat. Simpla reiterare sau reformulare a propriei versiuni asupra faptelor nu echivalează cu o apreciere vădit nerezonabilă a probelor.
50. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție menționează că, recursul depus de către SC „VLAD-SERGIU” SRL conține obiecții de fapt și de drept similare circumstanțelor expuse în fața instanței de apel, care au fost analizate minuțios de către Curtea de Apel Nord, fiind apreciate în modul corespunzător, iar în rezultat respinse.
51. Totodată, recurentul nu se poate limita la o simplă reiterare a circumstanțelor de fapt și/sau a textelor de lege, ci implică determinarea greșelilor imputate Curții de Apel Nord și o minimă argumentare a criticii în fapt și în drept, precum și indicarea probelor pe care se bazează aceste critici.
52. Completul menționează că, concluziile rapoartelor de expertiză extrajudiciară au fost analizate de către instanța de apel și coroborate cu alte circumstanțe relevante, care nu au fost combătute de către SC „VLAD-SERGIU” SRL în cerere de recurs.
53. La caz nu se identifică nici o eroare manifestă sau arbitrară în examinarea probelor, iar recurentul nu demonstrează caracterul determinant al presupusei erori asupra soluției adoptate.
54. Așadar, recursul nu tinde să declanșeze un control de legalitate veritabil, ci exprimă o nemulțumire subiectivă față de soluția instanțelor ierarhic inferioare, camuflând obiecțiile de fond, în argumente formale de procedură.

55. Ținând cont de cele expuse *supra* și în temeiul art. 431 alin. (1) și (2), art. 433 alin. (1) lit. f), art. 440 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă,

COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI

Declară inadmisibil recursul depus de SC „VLAD-SERGIU” SRL împotriva deciziei din 03 aprilie 2025 a Curții de Apel Nord.

Încheierea este irevocabilă.

Președinte

Stela Procopciuc

Judecători

Gheorghe Stratulat

Ion Munteanu