



CURTEA SUPREMĂ DE JUSTIȚIE

DECIZIE

cu privire la admiterea recursului declarat de Penitenciarul nr. 9 Pruncul,
în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Maria
Barbă împotriva Penitenciarului nr. 9 Pruncul, privind obligarea încheierii
contractului de locațiune și compensarea cheltuielilor de judecată,
și acțiunea reconvențională înaintată de Penitenciarul nr. 9 Pruncul împotriva
Mariei Barbă, privind obligarea încheierii contractului de locațiune, încasarea
sumei și compensarea cheltuielilor de judecată,
împotriva deciziei din 12 septembrie 2023 a Curții de Apel Chișinău

*(Dosarul nr. 2ra-1761/23
NR. PIGD 2-22103080-01-2ra-26012024)*

Notificarea locatarului nu constituie temeiul nașterii obligației de plată a chiriei pentru bunurile proprietate publică folosite fără contract. Perioada pretinsă se delimitează prin aplicarea prescripției extinctive de 3 ani calculată de la data cererii. Folosința bunului nu constituie, în lipsa unui temei legal sau convențional expres, temei pentru obligarea locatarului la încheierea contractului.

Au examinat anterior cauza judecătorești:

Judecătoria Chișinău, sediul Centru, jud. I. Chironet,
Curtea de Apel Chișinău, jud. N. Budăi, I. Cotruță, I. Țurcan,

29 mai 2026

Textul corespunde originalului

Examinând în lipsa părților recursul declarat de Penitenciarul nr. 9 Pruncul

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Stela Procopciuc, *Președinte*,

Oxana Parfeni,

Ion Munteanu, *judcători*,

constată următoarele:

ÎN FAPT

1. La 18 iulie 2022, avocatul Valeriu Pelin, în interesele reclamantei Maria Barbă, a depus cerere de chemare în judecată împotriva Penitenciarului nr. 9 Pruncul, solicitând recunoașterea ca neîntemeiat a refuzului nr. 2/B-52/22 din 10.06.2022, obligarea la încheierea contractului de locațiune cu plata lunară a serviciilor locativ-comunale în sumă de 561,74 de lei și compensarea cheltuielilor de judecată.

2. În motivarea acțiunii, reclamanta a invocat că, fiind soția unui fost colaborator și pensionar al Penitenciarului nr. 9, a primit în folosință o odaie în căminul din mun. Chișinău, str. Ion Pruncul 44, cu suprafața totală de 39,7 m.p., unde locuiește cu familia în baza bonului de repartiție, achitând anterior circa 40 lei lunar pentru servicii comunale, fără a avea încheiat un contract de locațiune.

3. Penitenciarul nr. 9 i-ar fi solicitat ulterior achitarea sumei de 3.562,64 de lei lunar pentru serviciile locativ-comunale, sumă considerată neîntemeiată de reclamantă. Aceasta a depus cerere prealabilă în vederea încheierii unui contract de locațiune cu stabilirea plății lunare la 348,08 lei, invocând că imobilul se află, de fapt, în or. Vatra, unde tarifele sunt inferioare celor din mun. Chișinău.

4. Reclamanta a justificat suma de 561,74 lei în baza tarifelor aplicabile imobilelor din or. Vatra potrivit Hotărârii Guvernului nr. 338 din 21.03.2003 și coeficienților reduși K3 și K4, invocând lipsa condițiilor locative minime (bucătărie, baie, WC), precum și starea avansată de uzură a clădirii. Cererea prealabilă a fost respinsă.

5. La 5 decembrie 2022, Penitenciarul nr. 9 Pruncul a depus cerere reconvențională, solicitând obligarea Mariei Barbă la încheierea contractului de locațiune, încasarea sumei de 46.688,23 de lei pentru perioada 01.07.2019 - 30.10.2022 și compensarea cheltuielilor de judecată.

6. În motivarea cererii reconvenționale, Penitenciarul nr. 9 a indicat că reclamanta utilizează spațiul din anul 2011 fără a achita chiria stabilită de lege, achitând doar unele servicii comunale în quantum redus. Instituția a susținut că, potrivit Hotărârii Guvernului nr. 351 din 09.06.2005, imobilul se află în administrarea sa, iar suprafața folosită de reclamantă (39,7 m.p.) este identificată ca patru încăperi numerotate 12-15.

7. Penitenciarul a arătat că tariful chiriei a fost calculat în conformitate cu Anexa nr. 9 la Legea nr. 205/2021, aplicând formula legală și coeficienții corespunzători, rezultând o taxă lunară de 1.378,82 lei și o chirie anuală de 16.545,85 lei. În consecință, suma de 46.688,23 lei reprezintă chiria datorată pentru ultimii trei ani.

8. Pârâtul a invocat hotărârile irevocabile din 2016-2017, prin care instanțele au respins cererea de chemare în judecată depusă de către Penitenciarul nr. 9 către Maria Barbă, privind evacuarea, fără acordarea altui spațiu locativ, și au admis parțial cererea reconvențională a Mariei Barbă către Penitenciarul nr. 9, despre obligarea de a nu crea obstacole în folosința imobilului, obligarea la încheierea contractului de chirie a spațiului locativ și prestarea serviciilor comunale.

9. Penitenciarul a susținut că, începând cu anul 2017, Maria Barbă a fost invitată repetat să se prezinte pentru încheierea contractului de chirie, inclusiv prin notificări scrise și în cadrul ședințelor cu locatarii; însă aceasta ar fi refuzat constant încheierea contractului, depunând în schimb cereri prealabile cu propriile calcule de chirie.

10. Reclamanta a contestat calculele penitenciarului și a continuat să utilizeze încăperea fără contract, propunând tarife inferioare celor stabilite de lege. Penitenciarul a considerat că astfel reclamanta a beneficiat de o economie nejustificată din fondurile instituției, motiv pentru care a solicitat obligarea la încheierea contractului și achitarea chiriei restante.

POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE

11. Prin hotărârea din 5 iunie 2023 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de avocatul Valeriu Pelin în interesele reclamantei Maria Barbă către Penitenciarul nr. 9 Pruncul privind recunoașterea ca fiind neîntemeiat răspunsul nr. 2/B-52/22 din 10.06.2022, obligarea la încheierea contractului de locațiune cu indicarea sumei lunare de achitare a serviciilor comunale în mărime de 561,74 de lei și compensarea cheltuielilor de judecată.

12. S-a admis parțial cererea reconvențională depusă de Penitenciarul nr. 9 Pruncul către Maria Barbă privind obligarea de a încheia contractul de locațiune pentru folosirea locuinței, încasarea sumei pentru folosirea suprafețelor locuibile a imobilului și încasarea cheltuielilor de judecată.

13. S-a încasat de la Maria Barbă în beneficiul Penitenciarului nr. 9 Pruncul, plata pentru folosirea suprafețelor locuibile a imobilului pentru perioada de la 17.07.2022 până la 30.10.2022 în sumă totală de 6.158,72 de lei.

14. În rest, pretențiile din cererea reconvențională a Penitenciarului nr. 9 Pruncul către Maria Barbă privind obligarea de a încheia contractul de locațiune pentru folosirea locuinței, încasarea sumei pentru folosirea suprafețelor locuibile a imobilului și încasarea cheltuielilor de judecată, au fost respinse ca neîntemeiate.

15. S-a încasat de la Maria Barbă în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 184,76 de lei.

16. În motivarea soluției, prima instanță a reținut că imobilul ocupat de Maria Barbă se află în gestiunea Penitenciarului nr. 9 - Pruncul în temeiul Hotărârii Guvernului nr. 351 din 23.03.2005, iar cuantumul minim al chiriei se calculează obligatoriu conform formulei stabilite de legea bugetului de stat, aplicând coeficienții corespunzători caracteristicilor imobilului, rezultând o plată lunară de 1.378,82 lei. Argumentele reclamantei privind reducerea coeficienților K3 și K4 au fost respinse ca lipsite de suport legal.

17. Referitor la cererea reconvențională, prima instanță a reținut că Penitenciarul nr. 9 - Pruncul poate pretinde plata chiriei la tariful legal doar începând cu data la care Maria Barbă a fost notificată despre cuantumul acesteia, respectiv de la 17.06.2022, dată la care a recepționat scrisoarea nr. 2/B-52/22 din 10.06.2022 (f.d.6-7). Anterior acestei date, Penitenciarul acceptase fără obiecții plățile efectuate la tariful stabilit de Consiliul municipal Chișinău, astfel că pretențiile pentru perioada anterioară notificării au fost respinse ca neîntemeiate.

18. Capătul de cerere privind obligarea Mariei Barbă la încheierea contractului de locațiune a fost de asemenea respins, instanța reținând că nu există temei legal pentru obligarea locatarului la contract în condițiile unui dezacord privind cuantumul chiriei.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE APEL

19. La 3 iulie 2023, avocatul Valeriu Pelin, în interesele Mariei Barbă, a depus cerere de apel împotriva hotărârii din 5 iunie 2023, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii și emiterea unei hotărâri noi, prin care acțiunea depusă de Maria Barbă să fie admisă integral, iar acțiune reconvențională depusă de Penitenciarul nr. 9 Pruncul să fie respinsă.

20. La 4 iulie 2023, Penitenciarul nr. 9 Pruncul a depus o cerere de apel împotriva hotărârii din 5 iunie 2023, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii în partea respingerii acțiunii reconvenționale și emiterea unei hotărâri noi, prin care reconvențională depusă de Penitenciarul nr. 9 Pruncul să fie admisă integral.

POZIȚIA INSTANȚEI DE APEL

21. Prin decizia din 12 septembrie 2023 a Curții de Apel Chișinău, s-au respins cererile de apel declarate de avocatul Valeriu Pelin în interesele Mariei Barbă și de Penitenciarul nr. 9 Pruncul și s-a menținut fără modificări hotărârea din 5 iunie 2023 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

22. În motivarea soluției, instanța de apel a reținut că, în esență, prima instanță a constatat corect circumstanțele cauzei și a aplicat în mod adecvat prevederile

legale incidente, motiv pentru care nu există temei de a interveni în hotărârea atacată.

23. Astfel, instanța de apel a menționat că argumentele invocate în cererile de apel, atât de reclamanta Maria Barbă, cât și de Penitenciarul nr. 9 Pruncul, reiau în mare parte pozițiile prezentate în fața primei instanțe, fără a demonstra existența unor erori de fapt sau de drept care să atragă modificarea sau casarea hotărârii.

24. Instanța de apel a reținut că, potrivit actelor dosarului, reclamanta a continuat să folosească spațiul locativ aparținând Penitenciarului nr. 9 fără existența unui contract de locațiune, iar obligația de a încheia un asemenea contract fusese stabilită anterior prin hotărârile irevocabile ale instanțelor judecătorești din anii 2016 - 2017. Totodată, instanța de apel a subliniat că pârâtul a demonstrat efectuarea demersurilor necesare pentru a încheia contractul de locațiune, însă reclamanta a refuzat nejustificat semnarea acestuia.

25. Instanța a considerat întemeiată doar obligarea reclamantei la plata sumei de 6.158,72 lei pentru perioada 17.06.2022 - 30.10.2022, confirmând raționamentul primei instanțe potrivit căruia obligația de plată la tariful legal se naște de la data notificării Mariei Barbă, respectiv de la 17.06.2022, iar pretențiile pentru perioada anterioară acestei date au fost respinse ca neîntemeiate.

26. Totodată, instanța de apel a confirmat că plata lunară de 1.378,82 lei, calculată conform formulei stabilite de Anexa nr. 9 la Legea bugetului de stat, reprezintă cuantumul minim legal al chiriei pentru spațiul ocupat de Maria Barbă, reținând că argumentele acesteia privind aplicarea coeficienților reduși K3 și K4 și stabilirea unei plăți lunare de 561,74 lei sunt lipsite de suport legal.

27. În concluzie, instanța de apel a constatat că hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, este legală și întemeiată, iar criticile formulate în apel sunt nefondate, motiv pentru care, apelurile au fost respinse.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE RECURS

28. La 29 decembrie 2023, Penitenciarul nr. 9 - Pruncul a declarat recurs împotriva deciziei din 12 septembrie 2023 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 5 iunie 2023, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe și pronunțarea unei noi hotărâri prin care cererea reconvențională privind obligarea Mariei Barbă la încheierea contractului de locațiune și încasarea sumei pentru folosirea suprafețelor locuibile să fie admisă integral.

29. În motivarea recursului, recurentul a invocat că instanțele de fond și de apel nu au constatat și nu au elucidat pe deplin circumstanțele importante ale cauzei, ignorând hotărârile irevocabile pronunțate anterior între aceleași părți.

30. A indicat că prin încheierea Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție din 01.02.2017 s-a stabilit că Penitenciarul nr. 9 - Pruncul a fost obligat să încheie cu Maria Barbă contractul de

chirie și prestare a serviciilor locativ-comunale, însă aceasta a refuzat nejustificat încheierea contractului începând cu data de 01.02.2017 până în prezent, deși instituția a întreprins demersuri verbale și scrise în acest scop, inclusiv notificarea nr. 2/1787 din 20.07.2020.

31. Recurentul a arătat că, potrivit art. 1000 din Codul civil, în cazul neexecutării fără justificare a obligației de a încheia contractul definitiv, beneficiarul poate cere instanței să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract, iar în conformitate cu art. 1251 și 1252 din Codul civil, locatarul este obligat să achite chiria pentru folosirea bunului.

32. A menționat că, în conformitate cu calculul efectuat în baza legii bugetului de stat pentru cel puțin ultimii 3 ani, suma veniturilor neîncasate ca urmare a refuzului de încheiere a contractului de locațiune alcătuiește 46.688,23 lei pentru perioada 01.07.2019 - 30.10.2022.

33. Recurentul a subliniat că instanțele inferioare nu au dat eficiență hotărârii Judecătorei Buiucani din 18.03.2016 și deciziei Curții de Apel Chișinău din 04.10.2016, prin care Penitenciarul nr. 9 - Pruncul a fost obligat să încheie contractul de chirie și prestare a serviciilor locativ-comunale cu Maria Barbă, ignorând astfel autoritatea de lucru judecat a acestor hotărâri.

34. Intimata Maria Barbă nu a depus referință la cererea de recurs.

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

35. Art. 431 alin. (1), (2) 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”.

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

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

37. Art. 432 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă:

„Recursul este admis dacă: a) interpretarea legii din hotărârea contestată este contrară jurisprudenței uniforme a Curții Supreme de Justiție; b) prin admiterea recursului, se schimbă sau se consolidează jurisprudența Curții Supreme de Justiție; c) a fost admis neîntemeiat un apel introdus tardiv sau a fost respins ca fiind tardiv un apel depus în termen; d) hotărârea sau decizia vizează drepturile persoanei care nu a fost atrasă în proces; e) hotărârea sau decizia este arbitrară ori se bazează în mod determinant pe aprecierea vădit nerezonabilă a probelor; f) instanța nu a fost compusă potrivit legii sau hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

Temeiurile menționate la alin. (1) lit. d)–f) pot fi invocate în recurs doar dacă au fost invocate în apel sau dacă încălcarea a avut loc în instanța de apel.”

38. Art. 442 alin. (1), (2) din Codul de procedură civilă:

„(1) Judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs, legalitatea hotărârii contestate prin prisma temeiurilor

prevăzute la art. 432. Instanța invocă, din oficiu, neatragera în proces a persoanelor ale căror drepturi sunt lezate prin hotărâre.

(2) În recurs nu pot fi administrate noi probe, cu excepția celor care dovedesc cheltuielile de judecată și despăgubirile menționate la art. 372 alin. (3). Aprecierea probelor dată de prima instanță și de instanța de apel este obligatorie pentru instanța de recurs, cu excepția cazului în care se invocă temeinic art. 432 alin. (1) lit. e) sau în care Curtea Supremă de Justiție examinează cauza după trimitere la rejudecare. La examinarea recursului, prevederile art. 372 se aplică în mod corespunzător.”

39. Art. 440 alin. (3) din Codul de procedură civilă:

„(3) Dacă este considerat admisibil, completul examinează recursul în fond.”

40. Art. 444 din Codul de procedură civilă:

„Recursul considerat admisibil se examinează fără înștiințarea și audierea participanților la proces, cu excepția recursului în care se invocă întemeiat art.432 alin.(1) lit.b) și e). Completul poate decide și în alte cazuri invitarea participanților în ședință pentru a se pronunța cu privire la recursul considerat admisibil.”

41. Art. 445 alin. (1) lit. b) din Codul de procedură civilă:

„(1) Instanța, după ce judecă recursul, este în drept: b) să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre;”

42. Art. 239 din Codul de procedură civilă:

„Hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.”

43. Art. 391 alin. (1) din Codul civil:

„(1) Termenul general în interiorul căruia persoana poate să-și apere, pe calea intentării unei acțiuni în instanță de judecată, dreptul încălcat este de 3 ani.”

44. Art. 1000 alin. (1) din Codul civil:

„(1) În cazul neexecutării fără justificare a obligației promitentului de a încheia contractul definitiv, beneficiarul poate cere instanței de judecată să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract definitiv. Data a încheierii contractului se va considera data rămânerii definitive a hotărârii judecătorești.”

45. Art. 993 alin. (7) din Codul civil:

(7) Obligarea la încheierea unui contract este interzisă, cu excepția cazului în care obligația de a contracta este prevăzută de lege sau dacă reiese dintr-o obligație asumată benevol.

46. Art. 395 alin. (1) și (6) din Codul civil:

„(1) Termenul de prescripție extinctivă începe să curgă de la data nașterii dreptului la acțiune. Dreptul la acțiune se naște la data când persoana a aflat sau trebuia să afle despre încălcarea dreptului.

(6) În cazul în care un debitor este obligat la prestații succesive, dreptul la acțiune cu privire la fiecare dintre aceste prestații se stinge printr-o prescripție extinctivă separată, chiar dacă debitorul continuă să execute una sau alta dintre prestațiile datorate.”

47. Pct. 3 din Regulamentul cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 483 din 29 martie 2008:

„Chiria se stabilește în contractul de locațiune pentru toate activele închiriate. Cuantumul chiriei nu poate fi mai mic decât cuantumul minim al chiriei, calculat conform legii bugetului de stat pe anul respectiv.”

48. Pct. 3.2 din contractul-model anexat la Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 483 din 29 martie 2008: „Chiria se achită lunar în rate eșalonate până la data de ____ a următoarei luni.”

49. Anexele privind determinarea cuantumului minim al chiriei bunurilor proprietate publică din legile bugetului de stat pentru anii 2019 - 2022 stabilesc formula de calcul a cuantumului minim al chiriei: $P_{ai} = T_b \times (1 + K_1 + K_2 + K_3) \times K_4 \times S$, tariful de bază (T_b) pentru orașele și localitățile suburbane din componența municipiilor constituind: 136,60 lei/m² pentru anul 2019; 144,40 lei/m² pentru anul 2020; 144,40 lei/m² pentru anul 2021; 154,36 lei/m² pentru anul 2022.

MOTIVAREA INSTANȚEI

50. Cu referire la termenul de declarare a recursului, Completul de judecată reține că dispozitivul deciziei Curții de Apel Chișinău a fost pronunțat în ședință publică la 12 septembrie 2023, iar copia integrală a deciziei motivate a fost expediată participanților la proces la 9 octombrie 2023. Totodată, la materialele cauzei lipsesc date privind recepționarea efectivă a deciziei de către recurent, acesta indicând că a recepționat hotărârea la 1 noiembrie 2023. În aceste circumstanțe, Completul de judecată constată că recursul declarat la 29 decembrie 2023 a fost depus în termen.

51. Completul de judecată consideră că argumentele invocate în recurs sunt formulate cu suficientă claritate și permit examinarea cauzei în baza materialelor existente la dosar, fără citarea participanților la proces. Totodată, având în vedere natura chestiunilor supuse examinării, care vizează aplicarea normelor de drept material referitoare la cuantumul chiriei și prescripția extinctivă, cauza poate fi examinată fără necesitatea administrării unor probe suplimentare sau a audierii participanților.

52. În jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului s-a statuat că desfășurarea unei ședințe publice nu este obligatorie în toate cauzele, în special atunci când instanța urmează să se pronunțe exclusiv asupra unor chestiuni de drept și când circumstanțele de fapt au fost deja stabilite de instanțele inferioare (a se vedea, *mutatis mutandis*, *Covalenco v. Moldova*, nr. 72164/14, 16 septembrie 2020).

53. Examinând recursul declarat, Completul de judecată constată că raportul litigios dintre părți privește folosirea de către Maria Barbă a spațiului locativ aflat în gestiunea Penitenciarului nr. 9 – Pruncul, în lipsa unui contract de locațiune perfectat în formă scrisă. Deși prin hotărârile irevocabile pronunțate anterior între

aceleași părți Penitenciarul nr. 9 – Pruncul a fost obligat să nu creeze obstacole în folosința spațiului locativ și să încheie contractul de chirie și prestare a serviciilor comunale, raporturile locative dintre părți au rămas neformalizate, iar cuantumul chiriei a devenit obiect al prezentului litigiu.

54. Completul de judecată reține că prima instanță și instanța de apel au constatat corect că imobilul utilizat de Maria Barbă face parte din domeniul public al statului și se află în administrarea Penitenciarului nr. 9 – Pruncul, astfel încât cuantumul minim al chiriei urmează a fi determinat în conformitate cu prevederile imperative ale legii bugetului de stat și ale pct. 3 din Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 483 din 29 martie 2008. În acest context, instanțele inferioare au respins întemeiat argumentele reclamantei privind aplicarea coeficienților reduși și stabilirea unei plăți lunare de 561,74 lei, întrucât caracteristicile spațiului locativ nu justifică derogarea de la formula legală aplicabilă bunurilor proprietate publică.

55. Prin urmare, Completul de judecată consideră corectă concluzia instanțelor inferioare potrivit căreia plata lunară pentru folosirea suprafețelor locuibile urmează a fi calculată conform formulei prevăzute de anexele la legile bugetului de stat pentru anii corespunzători, cuantumul de 1.378,82 lei lunar pentru anul 2022 fiind stabilit în conformitate cu criteriile și coeficienții prevăzuți de lege.

56. În ceea ce privește perioada pentru care poate fi pretinsă plata chiriei, Completul de judecată nu poate reține concluzia instanțelor inferioare potrivit căreia obligația de plată a luat naștere doar de la data notificării Mariei Barbă prin scrisoarea nr. 2/B-52/22 din 10.06.2022. Or, notificarea nu constituie izvorul obligației de plată, ci reprezintă doar modalitatea prin care Penitenciarul nr. 9 – Pruncul a adus la cunoștința locatarii existența datoriilor la chirie. Obligația de plată pentru folosirea bunului proprietate publică există independent de notificare și rezultă din dispozițiile legale care reglementează cuantumul minim al chiriei pentru bunurile aflate în proprietatea statului.

57. Completul de judecată reține că instanța de apel a preluat concluzia primei instanțe privind data notificării fără a examina distinct incidența normelor referitoare la prescripția extinctivă și fără a aprecia dacă limitarea creanței exclusiv la perioada ulterioară notificării are suport legal. Această omisiune a determinat menținerea unei soluții parțial eronate sub aspectul întinderii perioadei pentru care se cuvine plata chiriei.

58. Potrivit art. 391 alin. (1) din Codul civil, termenul general de prescripție extinctivă este de 3 ani. Totodată, conform art. 395 alin. (6) din Codul civil, în cazul prestațiilor succesive, fiecare prestație se stinge printr-o prescripție separată. În speță, obligația de plată a chiriei are caracter succesiv și periodic, fiecare lună de folosință generând o creanță distinctă. Potrivit pct. 3.2 din contractul-model anexat la Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 483 din 29 martie 2008, chiria se achită lunar în rate eşalonate până la data stabilită din luna următoare, ceea ce determină că exigibilitatea fiecărei prestații lunare intervine cel

târziu la sfârșitul lunii următoare perioadei de folosință. Prin urmare, termenul de prescripție extinctivă curge separat pentru fiecare prestație lunară, de la data la care aceasta devine exigibilă.

59. Completul de judecată reține că, în materia obligațiilor bănești, termenul de prescripție extinctivă nu se raportează la momentul în care creditorul formulează o notificare sau solicită executarea obligației, ci la momentul în care creanța devine exigibilă și poate fi valorificată pe cale judiciară.

60. În speță, folosirea spațiului locativ de către Maria Barbă nu este contestată, iar cuantumul minim al chiriei rezultă din normele imperative ale legii bugetului de stat aplicabile fiecărui an. Prin urmare, creanța privind plata chiriei nu a devenit exigibilă la data notificării din 17 iunie 2022, ci pe măsura folosirii succesive a spațiului locativ și a ajungerii la scadență a fiecărei prestații lunare, în conformitate cu pct. 3.2 din contractul-model anexat la Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 483 din 29 martie 2008.

61. A accepta că obligația de plată a devenit exigibilă doar la data notificării ar însemna că creditorul ar putea determina unilateral momentul de început al curgerii prescripției extinctive prin simpla amânare a notificării debitorului, concluzie incompatibilă cu rolul prescripției extinctive de a asigura stabilitatea raporturilor juridice și de a sancționa inacțiunea titularului dreptului.

62. Completul de judecată observă că Penitenciarul nr. 9 – Pruncul a solicitat recuperarea chiriei pentru ultimii 3 ani anterior introducerii acțiunii, însă instanțele inferioare au raportat greșit perioada recuperabilă la data notificării din 17 iunie 2022, iar nu la data depunerii cererii reconvenționale, respectiv 5 decembrie 2022. Aplicând regulile privind prestațiile succesive și scadența lunară a chiriei, rezultă că plata aferentă lunii octombrie 2019 a devenit exigibilă cel târziu la sfârșitul lunii noiembrie 2019, astfel încât termenul de prescripție de 3 ani s-a împlinit anterior datei de 5 decembrie 2022. În schimb, plata aferentă lunii noiembrie 2019 a devenit exigibilă cel târziu la sfârșitul lunii decembrie 2019, iar termenul de prescripție nu era împlinit la data depunerii cererii reconvenționale. Prin urmare, sunt prescrise pretențiile aferente perioadei iulie - octombrie 2019, iar perioada neprescrisă începe cu luna noiembrie 2019. Această concluzie este susținută de înscrisurile anexate la dosar, inclusiv tabelul de calcul al Secției financiare a Penitenciarului nr. 9 – Pruncul și chitanțele/dispozițiile de încasare întocmite pe numele reclamantei, care confirmă deopotrivă caracterul succesiv și lunar al obligației de plată, precum și cuantumul prestației datorate pentru fiecare lună în parte.

63. Din calculele financiare anexate la dosar, acceptate de instanțele inferioare sub aspectul metodologiei de calcul și necontestate efectiv de reclamantă, rezultă că pentru perioada neprescrisă cuantumul plății pentru folosirea suprafețelor locuibile se calculează după cum urmează: pentru lunile noiembrie - decembrie 2019 - 2.440,36 lei ($2 \times 1.220,18$ lei); pentru anul 2020 integral - 15.478,24 lei; pentru anul 2021 integral - 15.478,24 lei; pentru perioada ianuarie - octombrie 2022 - 13.788,20 lei, rezultând o sumă brută totală de 47.185,04 lei. Din această

sumă urmează a fi deduse plățile efectuate de Maria Barbă în cuantum de 5.377,54 lei, astfel încât suma restantă datorată constituie 41.807,50 lei.

64. Cu privire la capătul de cerere privind obligarea Mariei Barbă la încheierea contractului de locațiune, Completul de judecată constată că instanțele inferioare au reținut corect lipsa unui temei legal pentru obligarea acesteia la încheiere contractului. Potrivit art. 993 alin. (7) din Codul civil, obligarea la încheierea unui contract este admisibilă doar în cazurile expres prevăzute de lege sau atunci când rezultă dintr-o obligație asumată benevol.

65. În speță, dezacordul dintre părți privind cuantumul chiriei nu poate constitui, prin el însuși, temei pentru obligarea reclamantei la încheierea contractului de locațiune. Totodată, art. 1000 din Codul civil, invocat de recurent, reglementează efectele neexecutării unui antecontract și presupune existența unei obligații asumate reciproc de a contracta. Or, între părți nu există un antecontract, iar prin hotărârile irevocabile pronunțate anterior obligația de a încheia contractul de chirie a fost stabilită în sarcina Penitenciarului nr. 9 – Pruncul, nu în sarcina Mariei Barbă.

66. Prin urmare, Completul de judecată constată că instanțele inferioare au stabilit corect natura raportului juridic dintre părți, aplicabilitatea formulei legale de calcul a chiriei și lipsa temeiului pentru obligarea Mariei Barbă la încheierea contractului de locațiune. Eroarea admisă privește doar perioada pentru care s-a dispus încasarea plății pentru folosirea suprafețelor locuibile, instanțele limitând nejustificat creanța la intervalul ulterior notificării din 17 iunie 2022, fără a aplica normele privind prescripția extinctivă.

67. În aceste condiții, decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe urmează a fi casate parțial, doar în partea referitoare la perioada și cuantumul plății pentru folosirea suprafețelor locuibile, cu pronunțarea unei noi hotărâri în această parte.

68. În conformitate cu art. 391 alin. (1), art. 395 alin. (1) și (6), art. 993 alin. (7), art. 1000 alin. (1) din Codul civil, pct. 3 din Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 483 din 29 martie 2008 și pct. 3.2 din contractul-model anexat la Regulament, Anexele la legile bugetului de stat pentru anii 2019-2022, art. 432, 442, 444, 445 alin. (1) lit. b) din Codul de procedură civilă,

COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI

Admite recursul declarat de Penitenciarul nr. 9 – Pruncul.

Casează parțial decizia din 12 septembrie 2023 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 5 iunie 2023 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, în partea ce ține de perioada și cuantumul plății pentru folosirea suprafețelor locuibile și, în această parte, pronunță o nouă hotărâre, prin care:

Se admite parțial cererea reconvențională depusă de Penitenciarul nr. 9 – Pruncul împotriva Mariei Barbă.

Se încasează de la Maria Barbă, născută la xxxxx, cod personal xxxxx, în beneficiul Penitenciarului nr. 9 – Pruncul, cod fiscal 1006601001919, plata pentru folosirea suprafețelor locuibile a imobilului pentru perioada noiembrie 2019 – 30 octombrie 2022 în sumă totală de 41.807 (patruzeci și una mii opt sute șapte) lei 50 bani.

Se resping ca prescrise pretențiile privind plata chiriei pentru perioada 1 iulie 2019 – 31 octombrie 2019.

În rest, decizia din 12 septembrie 2023 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 5 iunie 2023 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, se mențin.

Decizia este irevocabilă.

Președinte

Stela Procopciuc

Judecători

Oxana Parfeni

Ion Munteanu