



**CURTEA SUPREMĂ
DE JUSTIȚIE**

D E C I Z I E

cu privire la admiterea recursului

în cauza civilă

**Brigada nr.1 Infanterie Motorizată împotriva Î.I., Pușcari A.”, intervenient accesoriu
Ministerul Apărării
(încasarea datoriei și evacuarea forțată)**

împotriva deciziei din 30 aprilie 2024 a Curții de Apel Bălți,

*(Dosarul nr. 2rac-168/24
NR. PIGD 2-22099226-01-2rac-18092024)*

Recurs admis. Instanțele inferioare nu au verificat consecințele juridice ale folosirii bunului după încetarea locațiunii și nu au analizat aplicabilitatea art. 1286 din Codul civil, aspecte esențiale pentru soluționarea litigiului.

Judecătoria Bălți, sediul Central (jud. E. Balan)
Curtea de Apel Bălți (jud. E. Gurmeza, D. Corolevski, N. Chircu)

17 iunie 2026

Textul corespunde originalului

**Examinând în lipsa părților cererea de recurs declarată de Brigada nr.1
Infanterie Motorizată,**

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Stela Procopciuc, *Președinte,*

Gheorghe Stratulat,

Ion Munteanu, *judcători,*

constată următoarele:

ÎN FAPT

1. La 11 iulie 2022, Brigada nr. 1 Infanterie Motorizată a depus cerere de chemare în judecată împotriva Î.I. „Pușcari A.” solicitând încasarea datoriei aferente perioadei 1 ianuarie 2022 - 30 iunie 2022 în cuantum de 2 919 009,12 lei, evacuarea forțată a pârâtului din bunurile ocupate, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

2. În motivarea acțiunii, a indicat că la 4 ianuarie 2021, între Brigada nr. 1 Infanterie Motorizată, în calitate de locator, și Î.I. „Pușcari A.”, în calitate de locatar, a fost încheiat Contractul de locațiune nr. 4, având ca obiect transmiterea în posesiune și folosință temporară, cu plată, a următoarelor bunuri: încăperea de gardă nr. 3 cu suprafața de 21 m², instalația de alimentare cu benzină nr. 16 cu suprafața de 20 m.², clădirea nr. 1 cu suprafața de 345 m², terenul betonat cu suprafața de 560,7 m², gardul cu lungimea de 750 m și terenul adiacent cu suprafața de 35 878,3 m².

3. A menționat că, potrivit pct. 3.1 și 3.2 din contract, plata chiriei urma să fie stabilită anual și achitată în rate lunare eșalonate până la data de 5 a fiecărei luni pentru luna precedentă. Totodată, termenul de valabilitate al Contractului de locațiune nr. 4 a fost stabilit pentru perioada 1 ianuarie 2021 – 31 decembrie 2021, fără ca ulterior să fie încheiat un nou contract de locațiune.

4. De asemenea, a evidențiat că, prin scrisoarea nr. 41/73 din 18 ianuarie 2022, Î.I. „Pușcari A.” a fost informat despre expirarea termenului de valabilitate a contractului și i s-a acordat un termen de 14 zile de la recepționarea notificării pentru încheierea unui nou contract de locațiune sau pentru restituirea bunurilor transmise în folosință, cu întocmirea actului de predare-primire. Notificări similare au fost expediate și la 1 martie 2022 și 14 aprilie 2022, însă acestea au rămas fără rezultat.

5. A mai susținut că, potrivit pct. 1 din Anexa nr. 9 la Legea bugetului de stat pentru anul 2022 nr. 205/2021, agenții economici sunt obligați să achite plata pentru locațiune până la întocmirea actului de predare-primire a bunului sau până la prelungirea raportului contractual.

6. Totodată, a invocat că actul de predare-primire a bunului urma să fie întocmit în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 483 din 29 martie 2008 privind aprobarea Regulamentului cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate.

7. În acest context, a indicat că, potrivit calculelor prezentate șefului secției financiare, pentru perioada 1 ianuarie 2022 – 30 iunie 2022, Î.I. „Pușcari A.” datorează următoarele sume: 8 316,06 lei, conform calculului nr. 1 din 30 iunie 2022, pentru chiria încăperii nr. 3; 7 920,06 lei, conform calculului nr. 2 din 30 iunie 2022, pentru chiria obiectivului nr. 16; 68 310,72 lei, conform calculului nr. 3 din 30 iunie 2022, pentru chiria încăperii; 43 614,90 lei, conform calculului nr. 4 din 30 iunie 2022, pentru folosirea terenului betonat cu suprafața de 560,7 m²; 2 790 847,38 lei, conform calculului nr. 5 din 30 iunie 2022, pentru folosirea terenului pietruit cu suprafața de 35 878,3 m².

8. Prin urmare, a susținut că suma totală datorată de Î.I. „Pușcari A.” se ridică la 2 919 009,12 lei.

9. Totodată, a invocat că, în pofida apelurilor și avertizărilor formulate de administrația Brigăzii nr. 1 Infanterie Motorizată în vederea executării obligațiilor asumate, Î.I. „Pușcari A.” nu și-a onorat obligațiile de plată și nu a întreprins măsuri pentru eliberarea bunurilor aflate în folosință.

POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE

10. Prin hotărârea Judecătoreiei Bălți, sediul Central din 2 martie 2023, cererea de chemare în judecată depusă de Brigada nr. 1 Infanterie Motorizată împotriva Î.I. „Pușcari A.” a fost admisă parțial, fiind încasată de la Î.I. „Pușcari A.” în beneficiul Brigăzii nr. 1 Infanterie Motorizată suma de 87 540,63 lei cu titlu de datorie, precum și s-a încasat din contul Î.I. „Pușcari A.” în beneficiul statului a taxei de stat în cuantum de 2 626,21 lei.

11. Pentru a hotărî astfel, prima instanță a reținut că între Brigada nr. 1 Infanterie Motorizată și Î.I. „Pușcari A.” a fost încheiat Contractul de locațiune nr. 4 din 4 ianuarie 2021, prin care Î.I. „Pușcari A.” i-au fost transmise în folosință mai multe bunuri imobile aparținând proprietății publice, inclusiv clădiri, terenuri și alte construcții, pentru care a fost stabilită o chirie anuală în cuantum de 262 621,27 lei.

12. Instanța a constatat că, deși termenul contractual a expirat la 31 decembrie 2021, raporturile de locațiune au continuat și după această dată, Î.I. „Pușcari A.” menținând posesia și folosința bunurilor, iar Brigada nr. 1 Infanterie Motorizată tolerând această situație și pretinzând în continuare plata chiriei.

13. Raportând aceste circumstanțe la prevederile art. 1280 alin. (1) din Codul civil, instanța a apreciat că între părți a operat prelungirea tacită a contractului de locațiune pe durată nedeterminată, întrucât, după expirarea termenului contractual, locatorul a continuat să asigure folosința bunurilor, iar locatarul a continuat să le utilizeze și să execute obligațiile izvorâte din contract.

14. Prima instanță a mai reținut că însuși Brigada nr. 1 Infanterie Motorizată și-a întemeiat pretențiile pe existența raporturilor de locațiune și a solicitat încasarea chiriei aferente perioadei 1 ianuarie 2022 – 30 iunie 2022, ceea ce confirmă recunoașterea continuării relațiilor contractuale dintre părți. De asemenea, actele de predare-primire semnate ulterior au făcut trimitere expresă la Contractul de locațiune nr. 4 din 4 ianuarie

2021, constituind un argument suplimentar în sensul existenței unei locațiuni tacit prelungite.

15. În aceste condiții, instanța a considerat neîntemeiată pretenția Brigăzii nr. 1 Infanterie Motorizată de a calcula chiria exclusiv în baza pct. 1 din Anexa nr. 9 la Legea bugetului de stat pentru anul 2022 și a apreciat că drepturile și obligațiile părților urmau a fi determinate potrivit clauzelor Contractului de locațiune nr. 4 din 4 ianuarie 2021, prelungit tacit.

16. Pornind de la cuantumul chiriei prevăzut de contract și ținând cont de plățile efectuate de Î.I. „Pușcari A.” în sumă totală de 43 770 lei, instanța a concluzionat că Brigada nr. 1 Infanterie Motorizată este îndreptățită să obțină doar diferența neachitată aferentă perioadei litigioase, în cuantum de 87 540,63 lei, motiv pentru care a admis parțial acțiunea și a dispus încasarea acestei sume de la pârât.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE APEL

17. Nefiind de acord cu hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul Central din 2 martie 2023, la 24 martie 2023, Brigada 1 Infanterie Motorizată a depus cerere de apel, prin care a solicitat casarea hotărârii instanței de fond cu pronunțarea unei noi hotărâri prin care acțiunea să fie admisă integral.

18. În motivarea apelului, apelanta a reiterat argumentele invocate în cererea de chemare în judecată, menționând suplimentar că hotărârea primei instanțe este neîntemeiată și lipsită de suport juridic.

19. În acest sens, a menționat că, potrivit pct. 4.5.6 din Contractul de locațiune nr. 4 din 4 ianuarie 2021, încheiat între părți, locatarul era obligat să restituie locatorului bunurile închiriate în termen de 10 zile de la încetarea efectelor contractului.

20. A susținut că, după expirarea termenului contractului de locațiune, la 31 decembrie 2021, conducerea Brigăzii nr. 1 Infanterie Motorizată a întreprins multiple demersuri, atât verbale, cât și scrise, în vederea încheierii unui nou contract de locațiune cu Î.I. „A. Pușcari” sau, după caz, pentru restituirea bunurilor transmise în folosință.

21. A menționat că locatarul a fost avertizat în repetate rânduri despre acumularea unei datorii pentru locațiune, calculate în conformitate cu prevederile Legii bugetului de stat pentru anul 2022 nr. 205/2021. Cu toate acestea, adresările au rămas fără răspuns, iar Î.I. „A. Pușcari” a continuat să utilizeze bunurile închiriate fără a achita chiria aferentă.

22. A mai invocat că Î.I. „A. Pușcari”, printr-o serie de demersuri succesive și contradictorii (scrisorile nr. 27/12-2021-1 din 27 decembrie 2021, nr. 30/01-2022-1 din 30 ianuarie 2022, nr. 16/02-2022-1 din 16 februarie 2022, nr. 17/02-2022 din 17 februarie 2022, nr. 17/02-2022-2 din 17 februarie 2022 și nr. 26/02-2022-1 din 26 februarie 2022), a solicitat, pe de o parte, darea în locațiune a bunurilor, iar pe de altă parte, reducerea suprafeței bunurilor închiriate, menținerea nivelului chiriei aferente anului 2021 și acordarea unui termen până la 31 mai 2022 pentru restituirea bunurilor închiriate.

23. A mai susținut că, prin scrisoarea nr. 17/02-2022-2 din 17 februarie 2022, Î.I. „A. Pușcari” a prezentat spre semnare un proiect de act de predare-primire a bunurilor închiriate, în care era indicată data de 4 ianuarie 2022, urmărind astfel semnarea actului cu efect retroactiv și, implicit, exonerarea sa de obligația de plată a chiriei.

24. În același timp, acesta solicita acordarea unui termen până la 31 mai 2022 pentru evacuarea bunurilor tehnico-materiale, demers care, contravenea prevederilor Regulamentului cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 483/2008.

25. De asemenea, a subliniat că actul de predare-primire a bunurilor închiriate a fost întocmit și semnat de părți abia la 21 noiembrie 2022, până la acea dată Î.I. „A. Pușcari” continuând să utilizeze bunurile proprietate publică.

26. A invocat că cuantumul minim al chiriei pentru bunurile proprietate publică aferent anului 2022 a fost stabilit în conformitate cu art. 11 și Anexa nr. 9 la Legea bugetului de stat pentru anul 2022 nr. 205/2021.

27. În acest context, a evidențiat că obligația respectării nivelului minim al chiriei prevăzut de legile bugetare anuale este comunicată în mod constant unităților militare și autorităților administrative din subordinea Ministerului Apărării de către serviciul financiar al instituției, aspect confirmat prin scrisorile Direcției planificare resurse financiare și tehnico-materiale nr. 14/213 din 13 septembrie 2021 și nr. 14/342 din 24 decembrie 2021.

28. Astfel, aceste instrucțiuni au fost emise inclusiv în considerarea recomandărilor formulate de Curtea de Conturi în Hotărârea nr. 33/2021 privind auditul rapoartelor financiare consolidate ale Ministerului Apărării pentru exercițiul financiar încheiat la 31 decembrie 2020, prin care s-a indicat că stabilirea chiriei pentru contractele de locațiune prelungite sau încheiate pe parcursul anului bugetar trebuie efectuată în conformitate cu pct. 1 din Anexa nr. 9 la Legea bugetului de stat pentru anul 2022 nr. 205/2021, inclusiv pentru suprafețele amenajate și terenurile aferente clădirilor.

29. A conchis că, având în vedere că bunurile utilizate de Î.I. „A. Pușcari” fac parte din proprietatea publică a statului, cuantumul chiriei nu putea fi stabilit sub nivelul minim prevăzut de lege, iar instanța de fond a interpretat și aplicat eronat normele de drept incidente.

30. Nefiind de acord cu hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul Central din 2 martie 2023, la 30 martie 2023, avocatul Dodon Nicoale, acționând în interesele apelantului Î.I. „Pușcari A.” a depus cerere de apel, prin care a solicitat casarea hotărârii instanței de fond cu pronunțarea unei noi hotărâri prin care acțiunea să fie respinsă integral.

31. În motivarea apelului, a reținut că raporturile de locațiune dintre părți au o durată îndelungată, acestea fiind menținute începând cu anul 2001.

32. În acest context, a evidențiat că la 16 decembrie 2021, în adresa Brigăzii nr. 1 Infanterie Motorizată a fost depusă cererea nr. 15/12-2021-1 din 15 decembrie 2021, prin care s-a solicitat prelungirea Contractului de locațiune nr. 4 din 4 ianuarie 2021 sau încheierea unui nou contract.

33. A susținut că, la 28 decembrie 2021, Brigada nr. 1 Infanterie Motorizată a prezentat Î.I. "Pușcari A." spre semnare un proiect al contractului de locațiune pentru anul 2022, care a fost semnat de acesta și remis ulterior Ministerului Apărării pentru contrasemnare. Cu toate acestea, Î.I. "Pușcari A." nu a primit contractul semnat, ci doar somația privind evacuarea, recepționată la 21 ianuarie 2022, ora 11:10.

34. În aceste circumstanțe, Î.I. "Pușcari A." avea așteptarea legitimă că raporturile contractuale vor continua și în anul 2022.

35. A mai subliniat că Brigada nr. 1 Infanterie Motorizată și-a întemeiat pretențiile pe pct. 1 din Anexa nr. 9 la Legea bugetului de stat pentru anul 2022, solicitând încasarea sumei de 2 919 009,12 lei. Totuși, pentru anul 2022 nu a existat un contract de locațiune încheiat între părți care să prevadă aplicarea tarifelor stabilite în conformitate cu Legea bugetului de stat pentru anul 2022.

36. Astfel, pct. 1 din Anexa nr. 9 la Legea bugetului de stat pentru anul 2022 reglementează exclusiv modalitatea de calcul al cuantumului minim al chiriei pentru bunurile proprietate publică și nu instituie, prin el însuși, o obligație de plată în sarcina locatarului. Or, obligația de plată a chiriei poate izvorî doar din lege sau din contract, iar Brigada nr. 1 Infanterie Motorizată nu a indicat o normă legală care să fundamenteze cuantumul pretins, ci s-a limitat la invocarea unei formule de calcul.

37. Totodată, a invocat prevederile art. 1280 alin. (1) din Codul civil, potrivit cărora, dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea termenului locațiunii, contractul se consideră prelungit pe durată nedeterminată.

38. Prin urmare, a subliniat că prima instanță a constatat expres existența unei asemenea prelungiri tacite, concluzionând că raporturile juridice dintre părți au continuat în aceleași condiții contractuale.

39. Astfel, în condițiile în care Contractul de locațiune nr. 4 din 4 ianuarie 2021 a fost prelungit tacit pe durată nedeterminată, Brigada nr. 1 Infanterie Motorizată era îndreptățit să solicite exclusiv chiria prevăzută de contractul respectiv și nu o chirie recalculată în baza coeficienților stabiliți prin Legea bugetului de stat pentru anul 2022.

40. De asemenea, a susținut că instanța judecătorească este obligată să se pronunțe în limitele pretențiilor formulate de reclamant. Or, în cadrul examinării cauzei, Brigada nr. 1 Infanterie Motorizată a solicitat încasarea datoriei în temeiul Contractului de locațiune nr. 4 din 4 ianuarie 2021, iar prima instanță a dispus încasarea sumei de 87 540,63 lei pentru perioada 1 ianuarie 2022 – 30 iunie 2022.

41. A mai reținut că Î.I. "Pușcari A." a achitat chiria aferentă lunilor ianuarie și februarie 2022, în cuantum total de 43 770 lei, conform condițiilor contractului de locațiune prelungit tacit.

42. Astfel, începând cu luna martie 2022, a inițiat procedura de evacuare a bunurilor sale de pe teritoriul imobilului închiriat, iar bunurile au fost predate efectiv prin actele de primire-predare din 17 octombrie 2022 și 21 noiembrie 2022.

43. În susținerea poziției sale, Brigada nr. 1 Infanterie Motorizată a invocat faptul că evacuarea a fost întârziată de circumstanțe excepționale, și anume de instituirea stării de urgență ca urmare a conflictului armat din Ucraina, precum și de starea precară de

sănătate a administratorului Î.I. „Pușcari A.”. În această perioadă, potrivit susținerilor sale, Î.I. „Pușcari A.” nu a utilizat bunurile litigioase și nu a desfășurat activitate economică, fiind în căutarea unui alt spațiu pentru desfășurarea activității.

POZIȚIA INSTANȚEI DE APEL

44. Prin decizia din 30 aprilie 2024 a Curții de Apel Bălți s-au respins apelurile declarate de Brigada nr. 1 Infanterie Motorizată și avocatul Dodon Nicolae, în interesele Î.I. ”Pușcari A.” și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul Central din 2 martie 2023.

45. Pentru a decide astfel, instanța de apel a reținut că raporturile de locațiune dintre părți au încetat la expirarea termenului Contractului nr. 4 din 4 ianuarie 2021, iar prevederile art. 1280 alin. (1) din Codul civil privind prelungirea tacită a locațiunii nu sunt aplicabile, deoarece locatorul și-a exprimat în mod explicit voința de a nu continua raporturile contractuale, solicitând restituirea bunurilor imediat după expirarea contractului.

46. Instanța de apel a constatat că pentru anul 2022 părțile nu au încheiat un nou contract de locațiune și nu au ajuns la un acord asupra noilor condiții contractuale, inclusiv asupra cuantumului chiriei. În aceste condiții, reclamantul nu putea pretinde chiria calculată în baza Anexei nr. 9 la Legea bugetului de stat pentru anul 2022, întrucât aceasta stabilește doar cuantumul minim al chiriei și nu constituie, prin ea însăși, temei pentru nașterea unei obligații de plată.

47. Totodată, instanța de apel a reținut că Î.I. ”Pușcari A.” a recunoscut folosirea bunurilor și obligația de achitare a chiriei potrivit condițiilor Contractului nr. 4 din 4 ianuarie 2021, motiv pentru care a considerat justificată menținerea soluției primei instanțe privind încasarea sumei de 87 540,63 lei, reprezentând chiria calculată conform contractului pentru perioada 1 ianuarie 2022 – 30 iunie 2022, cu deducerea sumelor deja achitate.

48. În consecință, Colegiul civil a concluzionat că soluția primei instanțe este legală și întemeiată, motiv pentru care a respins ambele apeluri și a menținut hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul Central, din 2 martie 2023.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE RECURS

49. La 18 septembrie 2024, Brigada nr. 1 Infanterie Motorizată, a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 30 aprilie 2024, solicitând casarea acesteia și a hotărârii Judecătoriei Bălți, sediul Central din 2 martie 2023, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

50. În esență, prin cererea de recurs, cu reiterarea argumentelor expuse anterior în cererea de chemare în judecată și în apel, recurenta Brigada nr. 1 Infanterie Motorizată a invocat că instanțele inferioare au interpretat și aplicat eronat normele de drept material care reglementează raporturile de locațiune a bunurilor proprietate publică.

51. În acest sens, a susținut că, după expirarea Contractului de locațiune nr. 4 din 4 ianuarie 2021, Î.I. ”Pușcari A.” a continuat să folosească bunurile imobile transmise în

locațiune și nu și-a executat obligația contractuală de restituire a acestora în termenul de 10 zile prevăzut de contract și de legislația aplicabilă.

52. A evidențiat că, în pofida notificărilor și somațiilor expediate de locator în vederea încheierii unui nou contract de locațiune sau a restituirii bunurilor, Î.I. "Pușcari A." a continuat să dețină și să utilizeze bunurile proprietate publică până la întocmirea actelor de predare-primire din octombrie și noiembrie 2022, fără a achita chiria calculată în conformitate cu prevederile Legii bugetului de stat pentru anul 2022.

53. Recurenta a susținut că instanțele de fond și de apel au omis să aplice dispozițiile pct. 3 și 19 din Regulamentul cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 483/2008, precum și prevederile art. 1279 lit. a), art. 1284 alin. (1) și art. 1286 din Codul civil, care reglementează obligația locatarului de a restitui bunul după încetarea locațiunii și dreptul locatorului de a pretinde chiria pentru întreaga perioadă a întârzierii.

54. Totodată, a invocat că cuantumul minim al chiriei pentru bunurile proprietate publică este stabilit anual prin Legea bugetului de stat, iar bunurile litigioase, făcând parte din proprietatea publică a statului, nu puteau fi folosite după expirarea contractului la un tarif inferior celui prevăzut de lege.

55. În acest context, a susținut că instanțele inferioare au ignorat caracterul obligatoriu al normelor care reglementează stabilirea chiriei pentru bunurile proprietate publică și au limitat nejustificat întinderea obligației de plată a Î.I. "Pușcari A." la cuantumul chiriei prevăzute de contractul expirat.

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

56. Art. 429 din Codul de procedură civilă:

„(1) Pot fi atacate cu recurs deciziile pronunțate de curțile de apel în calitatea lor de instanțe de apel, cât și hotărârile pronunțate de curțile de apel.”

57. 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.”

58. 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.”

59. Art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă:

„(1) Instanța, după ce judecă recursul, este în drept: c) să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită cauza spre rejudecare în instanța de apel o singură dată dacă eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.”

60. Art. 9 alin. (1) și (2) lit. a) din Codul civil:

„(1) Drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sînt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile legislației civile.

(2) Drepturile și obligațiile civile apar: a) din contracte și din alte acte juridice.”

61. Art. 774 din Codul civil:

„(1) În virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face.

(2) Obligația poate fi pură și simplă sau afectată de modalități.

(3) Prestația trebuie să fie posibilă și determinată sau determinabilă, să nu contravină legii, ordinii publice și bunelor moravuri.”

62. Art. 776 din Codul civil:

„Obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.”

63. Art. 992 alin. (1) din Codul civil:

„(1) Contract este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.”

64. Art. 858 din Codul civil:

„(1) Temeiul executării rezidă în existența unei obligații.

(2) Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

(3) Valorile mobiliare nu pot fi transmise direct în contul achitării datoriei dintre două părți sub sancțiunea nulității absolute, dacă dispozițiile art.8 din Legea nr.184/2016 cu privire la contractele de garanție financiară nu prevăd altfel.”

65. Art. 1251 din Codul civil:

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

66. Art. 1260 din Codul civil:

„Dacă locatorul nu predă la timp bunul închiriat sau refuză să-l predea, locatarul este în drept să ceară executarea acestei obligații și repararea prejudiciului sau rezoluțiunea locațiunii și repararea prejudiciului cauzat astfel.”

67. Art. 1262 alin. (1) din Codul civil:

„(1) Plata chiriei poate fi efectuată integral la expirarea termenului locațiunii. Dacă plata chiriei este stabilită pentru anumite perioade, ea trebuie efectuată la expirarea lor.”

68. Art. 1263 alin. (1) din Codul civil:

„(1) Quantumul chiriei poate fi modificat prin acordul părților. Locatorul poate cere instanței de judecată modificarea chiriei prin hotărâre judecătorească numai o dată în an și numai în cazul în care condițiile economice fac ca neajustarea să fie inechitabilă, cu excepția cazului în care locatorul și-a asumat riscul schimbării condițiilor economice.”

69. Art. 1286 din Codul civil:

„Dacă, după încetarea raporturilor contractuale, locatarul nu restituie bunul închiriat, locatorul are dreptul să ceară plata chiriei pentru toată durata întârzierii. Se poate cere repararea prejudiciului în partea neacoperită de chirie.”

MOTIVAREA INSTANȚEI

70. Sub aspectul respectării termenului de declarare a recursului, completul de judecată reține că dispozitivul deciziei Curții de Apel Bălți a fost pronunțat în ședință publică la 30 aprilie 2024 (vol. I, f.d. 190), iar decizia motivată a fost comunicată Brigăzii nr. 1 Infanterie Motorizată la 18 iulie 2024, fapt confirmat prin avizul de recepția al trimerii poștale anexat la materialele cauzei (vol. I, f.d. 199).

71. În aceste circumstanțe, recursul declarat de Brigada nr. 1 Infanterie Motorizată, la 18 septembrie 2024, se consideră depus în termenul prevăzut de art. 434 din Codul de procedură civilă.

72. Analizând argumentele invocate în cererea de recurs, în coroborare cu materialele cauzei și dispozițiile legale incidente, Completul de judecată constată incidența temeiului de admisibilitate prevăzut de art. 432 alin. (1) lit. b) din Codul de procedură civilă, întrucât soluționarea prezentei cauze impune consolidarea practicii judiciare referitoare la calificarea raporturilor juridice existente după încetarea contractului de locațiune și la aplicarea consecințelor juridice ale nerestituirii bunului închiriat.

73. Din actele dosarului rezultă că între Brigada nr. 1 Infanterie Motorizată și Î.I. „Pușcari A.” a fost încheiat Contractul de locațiune nr. 4 din 4 ianuarie 2021, valabil până la 31 decembrie 2021. Nu este contestat faptul că după expirarea acestui termen bunurile au rămas în posesia și folosința Î.I. „Pușcari A.”, fiind restituite treptat, prin actele de predare-primire întocmite în lunile octombrie și noiembrie 2022.

74. În aceste condiții, Completul de judecată atestă că aspectul determinant pentru justa soluționare a litigiului nu îl constituie exclusiv existența sau inexistența unei prelungiri tacite a locațiunii, ci regimul juridic aplicabil perioadei ulterioare expirării contractului și efectele juridice generate de menținerea bunurilor în posesia locatarului după încetarea raporturilor contractuale.

75. Prin urmare, Brigada nr. 1 Infanterie Motorizată în susținerea poziției sale a invocat, atât în fața instanței de fond, cât și în apel și recurs, că după expirarea

contractului a notificat în repetate rânduri Î.I. „Pușcari A.” despre necesitatea încheierii unui nou contract ori a restituirii bunurilor și că, în lipsa restituirii acestora, este îndreptățită să pretindă plata sumelor aferente perioadei în care bunurile au continuat să fie deținute și folosite.

76. Cu toate acestea, instanțele inferioare nu au examinat aceste susțineri prin prisma art. 1286 din Codul civil, normă care reglementează expres consecințele juridice ale nerestituirii bunului după încetarea locațiunii și conferă locatorului dreptul de a pretinde plata chiriei pentru întreaga perioadă a întârzierii la restituire.

77. Astfel, deși Curtea de Apel Bălți a reținut că raporturile contractuale au încetat la 31 decembrie 2021 și că nu sunt întrunite condițiile pentru aplicarea art. 1280 din Codul civil privind prelungirea tacită a locațiunii, aceasta nu a analizat care sunt consecințele juridice ale folosirii în continuare a bunurilor după această dată și nici nu a identificat norma de drept material care justifică soluția adoptată.

78. Or, dacă raporturile de locațiune au încetat la 31 decembrie 2021, instanța era obligată să verifice dacă sunt întrunite condițiile prevăzute de art. 1286 din Codul civil, respectiv dacă bunurile au fost restituite cu întârziere, care este perioada relevantă a întârzierii și care sunt efectele patrimoniale ce decurg din această situație.

79. În același timp, în ipoteza în care s-ar considera că raporturile contractuale au continuat și după expirarea termenului convenit, instanța urma să stabilească în mod clar temeiul juridic al acestei concluzii și efectele sale asupra întinderii obligațiilor reciproce ale părților.

80. Prin urmare, instanțele inferioare nu au clarificat natura juridică a creanței deduse judecății și nu au stabilit dacă sumele solicitate de Brigada nr. 1 Infanterie Motorizată reprezintă chirie datorată în executarea unui raport contractual aflat în continuare în vigoare ori o prestație patrimonială aferentă întârzierii la restituirea bunurilor după încetarea locațiunii.

81. Această omisiune este esențială, deoarece cele două situații juridice sunt distincte și presupun aplicarea unor regimuri juridice diferite.

82. Mai mult, analiza hotărârilor pronunțate relevă că nu au fost verificate în mod complet notificările expediate de Brigada nr. 1 Infanterie Motorizată după expirarea contractului, conduita părților în perioada ulterioară datei de 31 decembrie 2021, momentul și modalitatea restituirii efective a bunurilor, precum și semnificația juridică a actelor de predare-primire întocmite în anul 2022.

83. În lipsa stabilirii acestor circumstanțe de fapt, nu poate fi efectuat controlul legalității aplicării normelor de drept material și nici determinată corect întinderea eventualelor obligații patrimoniale ale Î.I. „Pușcari A.”.

84. Colegiul civil reține că instanța de recurs nu poate suplini activitatea instanțelor inferioare prin stabilirea unor circumstanțe de fapt noi și prin reevaluarea nemijlocită a probelor administrate în cauză.

85. Potrivit limitelor controlului de legalitate exercitat în recurs, asemenea atribuții aparțin instanței care rejudecă cauza civilă.

86. În speță, stabilirea momentului încetării raporturilor juridice dintre părți, verificarea efectelor notificărilor expediate după expirarea contractului, determinarea perioadei efective de deținere a bunurilor și examinarea condițiilor de aplicare a art. 1286 din Codul civil presupun o apreciere complexă a materialului probator, care nu poate fi realizată pentru prima dată în recurs.

87. În consecință, Completul de judecată constată că instanțele inferioare au examinat incomplet circumstanțele relevante cauzei și au aplicat incomplet normele de

drept material incidente, iar această eroare judiciară nu poate fi remediată de instanța de recurs.

88. Prin urmare, sunt incidente prevederile art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, cauza urmând a fi trimisă spre rejudecare instanței de apel.

89. La rejudecarea cauzei, instanța de apel va verifica în mod complet circumstanțele referitoare la încetarea raporturilor de locațiune, conduita părților după expirarea Contractului de locațiune nr. 4 din 4 ianuarie 2021, perioada efectivă de deținere a bunurilor de către Î.I. „Pușcari A.” și va examina incidența art. 1286 din Codul civil, cu stabilirea exactă a temeiului juridic și a întinderii eventualelor obligații patrimoniale pretinse de Brigada nr. 1 Infanterie Motorizată.

90. Ținând cont de cele expuse și în temeiul art. 431 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă, art. 442, art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă,

COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Se admite recursul declarat de Brigada nr. 1 Infanterie Motorizată.

Se casează decizia Curții de Apel Bălți din 30 aprilie 2024, pronunțată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Brigada nr. 1 Infanterie Motorizată împotriva Î.I. „Pușcari A.”, intervenient accesoriu Ministerul Apărării, cu privire la încasarea datoriei și evacuarea forțată.

Se trimite cauza spre rejudecare la Curtea de Apel Centru, într-un alt complet de judecată.

Decizia este irevocabilă.

Președinte, judecător

/semnătură/

Stela Procopciuc

Judecători

/semnătură/

Gheorghe Stratulat

/semnătură/

Ion Munteanu