Prima instanță: Judecătoria Bălți, sediul central (judecător Svetlana Ghercavii)

Dosarul nr. 2ac-21/2025 (PIGD: 2-24023145-03-2ac-07022025)

CURTEA DE APEL NORD

Colegiul civil și de contencios administrativ

D E C I Z I E

20 noiembrie 2025 municipiul Bălți

Instanța compusă din:

Stanislav Grosu, *președintele completului*

Alina Țihonschi

Radu Holban, *judecători*,

cu participarea grefierei Roxana Iacubovscaia, -

examinând în ședință de judecată publică cererea de apel declarată de Primăria municipiului Bălți împotriva hotărârii Judecătoriei Bălți (sediul central) din 15 noiembrie 2024, emisă în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de Primarul și Primăria municipiului Bălți în contradictoriu cu Î.I. ”Cebotariova Tatiana”, privind încasarea datoriei,-

C O N S T A T Ă :

I.Pretenţiile reclamantului:

1.La 28 februarie 2024 Primarul și Primăria mun. Bălți a înaintat în instanță o cerere de chemare în judecată către Î.I. „Cebotariova Tatiana”, privind încasarea datoriei. (fila dosarului 2-3).

2. În motivarea acțiunii, reclamantul a invocat următoarele circumstanțe:

La 01 noiembrie 2012 între Primăria mun. Bălți în calitate de Locator și Î.I. „Cebotariova Tatiana” în calitate de Locatar, a fost încheiat contractul de locațiune nr. 14/2, ulterior fiind modificat și prelungit prin acorduri suplimentare, parte integrantă a contractului, prin care Primăria mun. Bălți s-a obligat să transmită în locațiune Î.I. „Cebotariova Tatiana” un bun imobil amplasat în *****, cu suprafața de 90,7 m^2, iar Î.I. „Cebotariova Tatiana” s-a obligat să preia bunul imobil și să plătească prețul convenit.

Astfel, conform pct. 3.2 al contractului „achitarea plății pentru locațiune se face în părți egale, lunar până la data de 15 a lunii următoare”.

Conform pct. 3.4 al contractului „în cazul neachitării plăților în termenul stabilit de prezentul contract se vor calcula penalități pentru suma neachitată în mărime de 0,2 % pentru fiecare zi de întârziere.”

La fel, reclamanții au invocat că pârâta nu a achitat plata pentru arendă începând cu luna februarie 2020 până în luna iulie 2023, acumulând o datorie pentru chirie în sumă de 270.336,32 lei și penalitatea pentru neachitarea în termenul stabilit în contract a chiriei în sumă de 321.414,48 lei.

Totodată, avînd în vedere faptul că pârâta nu și-a onorat obligațiile pecuniare față de reclamant, din care motiv a format o datorie în sumă de 591.750, 80 lei, motiv pentru care se observă încălcarea gravă a prevederilor legislației în vigoare privind executarea obligațiilor.

În virtutea prevederilor legale expuse, Primăria mun. Bălți a intervenit în mod amiabil conform prevederilor legale și a principiului bunei credințe față de pârâtă pentru soluționarea litigiului pe cale amiabilă și la data de 21 august 2023 prin scrisoarea nr. 01-11/20179 a expediat în adresa pârâtei o somație cu solicitarea de a achita datoria în termen de 5 zile, însă aceasta nu a fost recepționată. Ulterior, Cebotariova Tatiana a recepționat personal somația la

data de 25 septembrie 2023, însă nu a achitat chiria și penalitatea calculată conform prevederilor contractului în sumă de 59.750, 80 lei.

Prin urmare, reclamanții au precizat că toate acțiunile de soluționare a litigiului pe cale amiabilă au eșuat, unica posibilitate de valorificare a drepturilor reclamanților privind achitarea chiriei și penalității fiind înaintarea acțiunii în instanța de judecată.

Solicită încasarea din contul pârâtei Î.I. „Cebotariova Tatiana" în beneficiul Primăriei mun. Bălți a datoriei în sumă de 591.750, 80 lei.

3. Prin încheierea Judecătoriei Bălți (sediul central) din 29 februarie 2024 cererea de chemare în judecată a fost acceptată spre examinare în procedura general de drept comun (fila dosarului 16).

II. Soluția instanţei de fond:

4. Prin hotărârea Judecătoriei Bălți (sediul central) din 15 noiembrie 2024, cererea de chemare în judecată a fost respinsă, ca fiind neîntemeiată. Totodată, s-a încasat din contul Primarului și Primăriei mun. Bălți în beneficiul ÎI „Cebotariova Tatiana", cheltuieli de judecată în sumă de 300,00 (trei sute, 00) lei (fila dosarului 8).

III. Solicitarea apelantei:

5. Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, la 2 decembrie 2024, Primarul și Primăria municipiului Bălți, a formulat o cerere de apel preliminară (fila dosarului 91), iar la 18 februarie 2025 a depus cerere de apel motivată cu respectarea cerințelor articolelor 364-365 Cod de procedură civilă, prin care solicită admiterea apelului, casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea să fie admisă integral (fila dosarului 106-109).

IV. Argumentele părţilor:

6. În motivarea apelului, apelantul a invocat, următoarele argumente:

Astfel, instanţa de fond, în motivarea hotărârii sale, a învederat că potrivit notei scrise din 18 octombrie 2019 nr. 03-13/2002 şi din 20 noiembrie 2019 nr. 03-13/2612 Primarul mun. Bălţi i-a comunicat Î.I. „Cebotariova Tatiana" precum că contractul de locaţiune nr. 14/2 din 01 noiembrie 2012 a

bunului imobil, amplasat în *****, cu suprafaţa de 90,7 m^2 nu mai este valabil, deoarece la data de 31 iulie 2019, termenul acestuia a expirat, iar pentru folosirea în continuare a spaţiului este necesară depunerea unei cereri de prelungire a contractului de locaţiune, iar după data de 31 iulie 2019 între Primăria mun. Bălți și Î.I. „Cebotariova Tatiana” nu a mai fost semnat careva contract de locațiune a bunului imobil, sau un Acord adiţional cu privire la prelungirea termenului de valabilitate sau introducerea modificărilor în contractul de locaţiune nr. 14/2 din 01 noiembrie 2012.

Sub aspectul celor invocate , din analiza hotărârii motivate a primei instanţe apelanții consideră că această hotărâre urmează a fi casată pe motiv că circumstanţele soluţionării pricinii au fost determinate incorect, or, la cererea de chemare în judecată a fost anexată cererea Î.I. „Cebotariova Tatiana” din 26 decembrie 2018 privind rezoluţiunea contractului de locaţiune nr.14/2 din 01 noiembrie 2012. În temeiul respectivei cereri a fost emisă Dispoziţia primarului nr.20 din 29 ianuarie 2019 „Cu privire la constituirea comisiei de primire a încăperilor închiriate de la Locatarul Î.I. „Cebotariova Tatiana” situate în str. Mihai Viteazu, 44”,la care, în punctul 2 este indicat „Comisia pe data de 31 ianuarie 2019 trebuie să efectueze primirea încăperilor închiriate de la Locatarul Î.I. „Cebotariova Tatiana”, cu perfectarea actului de predare-primire a bunului corespunzător”.

Suplimentar, la data de 31 ianuarie 2019 Î.I. „Cebotariova Tatiana” a depus cerere privind retragerea cererii din 26 decembrie 2018 privind rezoluţiunea contractului de locaţiune nr.14/2 din 1 noiembrie 2012, respectiv, a fost emisă Dispoziţia primarului nr.24 din 1 februarie 2019 „Cu privire la abrogarea dispoziţiei primarului municipiului Bălţi nr.20 din 29 ianuarie 2019 „Cu privire la instituirea comisiei de primire a încăperilor închiriate de la locatarul Î.I. „Cebotariova Tatiana”, situate pe str. Mihai Viteazul, 44”.

Ulterior, la data de 05 decembrie 2019 Î.I. „Cebotariova Tatiana” iarăşi a depus cerere privind rezoluţiunea contractului de locaţiune nr. 14/2 din 01 noiembrie 2012. Drept rezultat a fost emisă Dispoziţia primarului nr.323 din 19 decembrie 2019 „Cu privire la instituirea comisiei de primire a încăperilor închiriate de la locatarul Î.I. „Cebotariova Tatiana”, situate pe str. Mihai Viteazul, 44”.

Totodată, la data de 2 ianuarie 2020 Î.I. „Cebotariova Tatiana” a depus la Primăria mun. Bălţi o altă cerere prin care a solicitat retragerea cererii din 05 ianuarie 2019 prin care a solicitat rezoluţiunea contractului de locaţiune nr.14/2 din 01 noiembrie 2012. Prin urmare a fost emisă Dispoziţia primarului nr.5 din 14 ianuarie 2020 „Cu privire la abrogarea dispoziţiei primarului municipiului Bălţi nr.323 din 19 decembrie 2020 „Cu privire la instituirea comisiei de primire a încăperilor închiriate de la locatarul Î.I. „Cebotariova Tatiana”, situate pe str. Mihai Viteazul, 44”.

Din analiza celor expuse mai sus constată cu certitudine că contractul de locaţiune nr.14/2 din 01 noiembrie 2012 nu a fost reziliat, or, conform prevederilor alin. (1) art.1280 din Codul civil al RM, *dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea termenului locaţiunii, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat.*

Mai mult ca atât, contractul de locaţiune nr. 14/2 din 01 noiembrie 2012 este în vigoare şi la momentul înaintării prezentei cereri de apel, întru-cât nicio parte nu a declarat despre intenţia de a rezilia contractul şi bunul imobil nu a fost recepţionat de către Primăria mun. Bălţi.

Suplimentar, menționează că Cebotariova Tatiana a recepţionat personal somaţia nr.01-11/1079 din 21.08.2023 privind necesitatea achitării datoriei în sumă de 591.750,80 lei la data de 25.09.2023, după care s-a adresat mediatorului Janu Natalia la data de 16 octombrie 2023 privind iniţierea unei proceduri de mediere conform art. 321 alin. (4) al Legii nr.137 din 3 iulie 2015. Astfel, mediatorul Janu Natalia a expediat în adresa Primăriei mun. Bălţi invitaţia privind iniţierea procedurii de mediere din 17 octombrie 2023, înregistrată la Primăria mun. Bălţi cu nr. 03-18/3666 din 17 octombrie 2023, pregătind şi Tranzacţia de mediere, care însă, nu a fost semnată de către Primarul mun. Bălţi din motivul că de către Primarul mun. Bălţi nu au fost acceptate condiţiile expuse în aceasta.

În sensul dat, reține că faptul dat la fel demonstrează că Î.I. „Cebotariova Tatiana” s-a folosit de bunul imobil din str. Mihai Viteazul, 44 şi urmează să achite plata pentru chirie şi penalitatea pentru neachitarea în termen a acesteia.

Deci, în speţa din cauză supusă judecării, instanţa de fond a dat dovadă de tratament inechitabil a părţilor din litigiu: declaraţiile fară suport probatoriu făcute de Î.I. „Cebotariova Tatiana” şi reprezentantul acesteia precum că aceasta nu foloseşte bunul imobil au fost luate în consideraţie, iar probele veridice confirmate prin documente scrise şi prezentate instanţei nu au fost apreciate de către instanţă, or, în conformitate cu art.121 al Cod de procedură civilă ”*Instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului,,*.

Mai mult, potrivit rigorilor Codului de procedură civilă al RM, concluziile privind circumstanţele de fapt ale cauzei se motivează în hotărâre doar prin probe. Hotărârea nu poate fi bazata pe presupuneri despre circumstanţele cauzei. Hotărârea se bazează doar pe dovezile care au fost prezentate de părţi în corespundere cu cerinţele art. 117-118 CPC privind pertinenta, admisibilitatea şi veridicitatea probelor.

În consecință, apelanta reține că instanţa de fond a admis probe, sub formă de declaraţii, care nu au fost pertinente şi admisibile referitor la cerinţa pârâtului de a respinge cererea de chemare în judecată înaintată de către Primarul şi Primăria mun. Bălţi privind încasarea datoriei existente în temeiul unui act juridic valabil care produce efecte, or, în conformitate cu art.775 alin.(1) Cod civil, *Debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii***,** *pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei*, iar potrivit art.776 Cod civil, *Obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legi*

În drept, cererea de apel este întemeiată pe prevederile articolelor 357, art. 358, art. 360, art. 362, art. 364, art. 365 şi art. 385 lit. c) din Codul de procedură civilă al Republicii Moldova nr. 225-XV din 30.05.2003.

6. Prin încheierea Colegiului civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord din 19 februarie 2025 cererea de apel a fost acceptată spre examinare. Prin aceeași încheiere s-a stabilit termenul limită pentru prezentarea de către participanții la proces a referințelor cu înscrisuri, formularea

demersurilor necesare, prezentarea/reclamarea probelor în condițiile art. 372 Cod de procedură civilă, sub sancțiunea decăderii din acest drept, până la 21 martie 2025, ora 16:00 (fila dosarului 122).

7. În termenul acordat de către instanța de apel pârâta-intimată Î.I. ”Cebotariova Tatiana” a prezentat referință la apelul declarat, solicitând respingerea acestuia și menținrea hotărârii primei instanțe.

V. Poziția părților în ședința instanței de apel:

8. Reprezentantul apelantului Primăria mun. Bălți, Andrieș Lina, în cadrul ședinței instanței de apel a pledat pentru admiterea cererii de apel, reiterând temeiurile de fapt și de drept invocate în aceasta.

9. Reprezentanții intimatei Î.I. ”Cebotariova Tatiana”, administratorul Cebotariova Tatiana și avocatul Botnari Valeriu, în cadrul ședinței instanței de apel a pledat pentru respingerea cererii de apel cu menținerea hotărîrii instanței de fond.

VI. Aprecierea instanţei de apel:

10. Analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanţii la proces, a materialelor din dosar și a normelor legale relevante, completul Colegiului civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord conchide că apelul depus de Primarul și Primăria mun.Bălți, este întemeiat, fiind pasibil de admitere, din următoarele considerente.

11. În conformitate cu art. 362 alin. (1) Cod procedură civilă, *termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărîrii, dacă legea nu prevede altfel.*

12. Completul Colegiului civil reţine că dispozitivul hotărârii contestate a fost pronunţat la 15 noiembrie 2024 (fila dosarului 88), iar cererea de apel prealabilă a fost înaintată la 2 decembrie 2025 (fila dosarului 91). Prin urmare, cererea de apel a fost declarată în termenul legal stabilit de art. 362 Cod procedură civilă.

13. În accepțiunea art. 373 Cod de procedură civilă, *instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor şi obiecțiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea*

circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importantă pentru soluţionarea pricinii, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. Instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor din apel. Instanţa nu este legată de motivele apelului privind legalitatea hotărârii primei instanţe, ci este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei.

14. În conformitate cu art. 118 alin. (1), (3) Cod de procedură civilă, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importantă pentru soluţionarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.*

15. Potrivit art. 121 din Cod de procedură civilă, *instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului,* iar art. 122 din Codul de procedură civilă prevede că, *circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.*

16. În conformitate cu cu art. 130 alin. (1) Cod de procedură civilă, *instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.*

17. Potrivit art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă stabileşte că, *la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţa pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.*

18. Art. 239 Cod de procedură civilă reglementează că, *hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată. Hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanţele care au importantă la soluţionarea cauzei şi care au fost verificate în şedinţa de judecată multilateral, complet şi au fost elucidate probele privind circumstanţele constatate ale cauzei.*

19. Din conținutul normelor enunțate, instanța de apel reține că, potrivit regulilor unui proces echitabil, are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însușirea motivelor instanței inferioare (Hirro Balani c.Spaniei, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

20. Sursele de Soft Low - Avizul nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenția Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătorești, stabilește că o motivație şi o analiză clară sunt cerințele fundamentale ale hotărârilor judecătorești şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce iau fost prezentate.

21. Instanța de apel menționează că, art. 6 CEDO garantează dreptul justițiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligației instanțelor de judecată de aşi argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanțelor cauzei. Îndatorirea de a motiva coerent şi unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicții între motivare şi dispozitiv, constituie o garanție pentru justițiabili, în faţa eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

22. Potrivit art. 385 alin. (1), lit. c) Cod de procedură civilă, *instanţa de apel după ce judecă apelul, este în drept: c) să admită apelul şi să caseze integral sau partial hotărârea primei instanţe, emiţând o nouă hotărâre;*

23. Conform art. 386 alin. (1), lit. c), d) Cod de procedură civilă, *(1) Hotărârea primei instanţe se casează sau se modifică de instanţade apel dacă: c) concluziile primei instanţe, expuse în hotărâre, sunt în contradicţie cu*

circumstanțele cauzei; d) normele de drept material au procedural au fost încălcate sau aplicate eronat.

24. Potrivit art. 387 Cod de procedură civilă, se consideră că, *normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească: a) nu a aplicat legea care trebia să fie aplicată; c) a interpretat eronat legea;*

25. Examinând cauza în ordine de apel, completul Colegiului civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord conchide că, concluziile primei instanțe, expuse în hotărârea din 15 noiembrie 2024, sunt în contradicție cu circumstanțele cauzei. Totodată, normele de drept material au fost aplicate eronat de către instanța de fond. Or, instanța judecătorească nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată.

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

26. În conformitate cu prevederile art. 5 alin. (1) Cod de procedură civilă, *orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime.*

27. În conformitate cu art. 7 alin. (4) Cod civil (în versiunea în vigoare începând cu data de 1 martie 2019), *În cazul situațiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura și întinderea drepturilor și obligațiilor părților, precum și orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel.*

28. Conform art. 9 Cod civil, *(1) Drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile. (2) Drepturile şi obligaţiile civile apar: a) din contracte şi din alte acte juridice; b) din acte emise de o autoritate publică, prevăzute de lege drept temei al apariţiei drepturilor şi obligaţiilor civile; c) din hotărîre judecătorească în care sînt stabilite drepturi şi obligaţii; d) în urma creării şi dobîndirii de bunuri în temeiuri neinterzise de lege; e) în urma elaborării obiectelor de proprietate intelectuală; f) în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane; g) în urma îmbogăţirii fără justă cauză; h) în*

urma altor fapte ale persoanelor fizice şi juridice şi a unor evenimente de care legea leagă apariţia unor efecte juridice în materie civilă.

29. Potrivit art. 10 alin. (1) Cod civil prevede că, *persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri.*

30. Prevederile art. 15 alin. (1) Cod civil, *stabilesc expres că apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.*

31. Conform Conform art. 774 alin. (1) Cod civil, *în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face.*

32. Potrivit art. 776 alin. (1) Cod civil, *Obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.*

33. Conform art. 858 alin. (l) Cod civil, *Temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii; (2) Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.*

34. Conform art. 992 alin. (1) Codul Civil stabilește că „*contract este acordul de voinţa realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice, iar potrivit art. 993 alin. (2), părţile contractante pot încheia în mod liber, în limitele dispoziţiilor legale imperative, contracte şi pot stabili conţinutul lor*".

35. Potrivit art. 875 Cod civil în redacția în vigoare până la 1 martie 2019, corespunzător art.1251 Cod civil în versiunea modernizată în vigoare de la 1 martie 2019, *Prin contractul de locaţiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părţi (locatar) un bun determinat individual în folosinţă temporară sau în folosinţă şi posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.*

36. Potrivit art. 876 Cod civil în redacția în vigoare până la 1 martie 2019, corespunzător art.1252 Cod civil în versiunea modernizată în vigoare de

la 1 martie 2019, *Contractul de locaţiune a unui bun imobil trebuie să fie întocmit în scris.*

37. În conformitate cu art. 886 alin. (1) Cod civil în redacția în vigoare până la 1 martie 2019, corespunzător art.1262 alin. (1) Cod civil în versiunea modernizată în vigoare de la 1 martie 2019, stipulează că, *Plata chiriei poate fi efectuată integral la expirarea termenului locaţiunii. Dacă plata chiriei este stabilită pentru anumite perioade, ea trebuie efectuată la expirarea lor.*

38. Conform art. 904 alin. (1) Cod civil în redacția în vigoare până la 1 martie 2019, corespunzător art.1280 alin. (1) Cod civil în versiunea modernizată în vigoare de la 1 martie 2019, *dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea termenului locaţiunii, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat.*

39. Potrivit art. 905 alin. (1) Cod civil în redacția în vigoare până la 1 martie 2019, corespunzător art.1280 alin. (1) Cod civil în versiunea modernizată în vigoare de la 1 martie 2019, *(1) În cazul locaţiunii fără termen, oricare dintre părți are dreptul la rezoluțiunea locațiunii cu un preaviz de 3 luni pentru imobile și de o lună pentru bunurile mobile.*

40. Conform art. 908 alin. (1) Cod civil în redacția în vigoare până la 1 martie 2019, corespunzător art.1280 alin. (1) Cod civil în versiunea modernizată în vigoare de la 1 martie 2019, *(1) După încetarea raporturilor contractuale, locatarul este obligat să restituie bunul închiriat în starea în care i-a fost dat sau în starea prevăzută de contract.*

CIRCUMSTANȚELE DE FAPT ALE CAUZEI ȘI APRECIEREA ACESTORA PRIN PRISMA NORMELOR DE DREPT MATERIAL ȘI PROCEDURAL APLICABILE SPEȚEI

41. Instanța de apel reține că, prima instanță și motivat hotărârea din 15 noiembrie 2024, privind respingerea acțiunii în cauză, pe două argumente de bază:

i) potrivit notei scrise din 18 octombrie 2019 nr. 03-13/2002 şi din 20 noiembrie 2019 nr. 03-13/2612 Primarul mun. Bălţi i-a comunicat Î.I. „Cebotariova Tatiana” precum că contractul de locaţiune nr. 14/2 din 01 noiembrie 2012 a bunului imobil, amplasat în *****, cu suprafaţa de 90,7 m^2

nu mai este valabil, deoarece la data de 31 iulie 2019, termenul acestuia a expirat, iar pentru folosirea în continuare a spaţiului este necesară depunerea unei cereri de prelungire a contractului de locaţiune, iar după data de 31 iulie 2019 între Primăria mun. Bălți și Î.I. „Cebotariova Tatiana” nu a mai fost semnat careva contract de locațiune a bunului imobil, sau un Acord adiţional cu privire la prelungirea termenului de valabilitate sau introducerea modificărilor în contractul de locaţiune nr. 14/2 din 01 noiembrie 2012;

ii) Î.I. „Cebotariova Tatiana” nu folosește bunului imobil, amplasat în *****, cu suprafaţa de 90,7 $m^{2.}$

42. Instanța de apel consideră greșită soluția primei instanțe, deoarece concluziile, expuse în hotărâre, sunt în contradicție cu circumstanțele cauzei. Totodată, prima instanță nu a aplicat legea materială care urma a fi aplicată la soluționarea cauzei.

43. Astfel, din înscrisurile probatorii ce se conțin în materialele dosarului civil, instanța de apel reține ca fiind constatate următoarele circumstanțe importante pentru soluționarea justă a cauzei:

44. La 10 octombrie 2012 între Primăria mun. Bălți și Î.I. ,,Cebotariova Tatiana” a fost încheiat contractul de locațiune nr. 14/2, obiect al contractului, potrivit pct. 2.2, fiind încăperea situată în *****, cu suprafața de 90,7 m^2 (4-7; 35-36)

45. Potrivit pct.2.3 termenul contractului este din data de 01 august 2012 și până la 31 iulie 2015. Potrivit pct. 3.1 din contract plata pentru locațiunea încăperii pentru anul 2012 este de 17.422,11 lei, adică 192,09 lei pentru 1 m^2, iar potrivit pct.3.2 plata pentru locațiune se achită lunar până la data de 15 a lunii următoare (fila dosarului 4-7; 35-36).

46. Conform calculului la contractul de locațiune nr.14/2 din 10 octombrie 2012, este indicată formula, porivit căreia a fost calculată suma de 17.422,11 lei anual și respectiv 1.451,85 lei lunar (fila dosarului 8; 39-40).

47. Totodată, potrivit Actului de primire-predare din 01 noiembrie 2012, Primăria mun. Bălți a transmis Î.I. ,,Cebotariova Tatiana” încăperea din *****, cu suprafața totală de 90,7 m^2 (fila dosarului 9; 41-43).

48. La expirarea termenului contractului de locațiune - 31 iulie 2015, raporturile contractuale între părți au continuat tacit, astfel încât respectivul contract, potrivit prevederilor art. 904 alin. (1) Cod civil în redacția în vigoare până la 1 martie 2019, se consideră prelungit pe o perioadă nedeterminată (pct. 37 *supra*).

49. La 26 decembrie 2018 Î.I. „Cebotariova Tatiana" a depus în Primăria mun. Bălți o cerere privind rezoluţiunea contractului de locaţiune nr.14/2 din 01 noiembrie 2012 (fila dosarului 77). Acest preaviz însă nu putea produce efecte decât la expirarea termenului de 3 luni de la preavizare, conform prevederilor art. 905 alin. (1) Cod civil în redacția în vigoare până la 1 martie 2019 (pct. 38 *supra*).

50. Astfel, la 14 ianuarie 2019, între Primăria mun. Bălți (locator) și Î.I. "Cebotariov Tatiana" a fost încheiat acordul nr. 8 cu privire la introducerea modificărilor în contractul de locațiune nr. 14/2 din 10 octombrie 2012 (fila dosarului 10-11; 43-46). Astfel, potrivit pct.1 prezentul acord este întocmit în baza Legii cu privire la bugetul de stat a anului 2019 nr. 303 din 30 noiembrie 2018. Potrivit pct. 3 din acord, punctul 3.1 din contractul de locațiune nr. 14/2 din 01 noiembrie 2012 a se citi în felul următor: „*Pentru anul 2019 plata pentru locațiunea încăperii se stabileşte în sumă de 69 809,30 lei*". Conform pct. 4 al Acordului adițional (suplimentar) nr. 8 din 14 ianuarie 2019 toate alte prevederi (compartimente) ale Contractului de locațiune nr. 14/2 din 01 noiembrie 2012, semnate între Primăria mun. Bălți și Î.I. „Cebotariova Tatiana" cu privire la transmiterea în locațiune a bunului imobil, rămân fără modificări și corespund contractului inițial (fila dosarului 10).

51. Pe de altă parte, la data de 29 ianuarie 2019, examinând cererea Î.I. „Cebotariova Tatiana" din 26 decembrie 2018 privind rezoluţiunea contractului de locaţiune nr.14/2 din 01 noiembrie 2012, primarul mun. Bălți a emis Dispoziţia nr.20 din 29 ianuarie 2019 „Cu privire la constituirea comisiei de primire a încăperilor închiriate de la Locatarul Î.I. „Cebotariova Tatiana" situate în str. Mihai Viteazu, 44", la care, în punctul 2 este indicat „Comisia pe data de 31 ianuarie 2019 trebuie să efectueze primirea încăperilor închiriate de la Locatarul Î.I. „Cebotariova Tatiana", cu perfectarea actului de predare-primire a bunului corespunzător" (fila dosarului 77 *verso*).

52. Însă, la data de 31 ianuarie 2019 administratorul Î.I. „Cebotariova Tatiana" – Cebotariov Tatiana a depus în Primăria mun. Bălți o altă cerere privind retragerea cererii (preavizului) din 26 decembrie 2018 cu privire rezoluţiunea contractului de locaţiune nr.14/2 din 1 noiembrie 2012 (fila dosarului 78). Drept urmare, de către Primarul mun. Bălți a fost emisă Dispoziţia nr.24 din 1 februarie 2019 „Cu privire la abrogarea dispoziţiei primarului municipiului Bălţi nr. 20 din 29 ianuarie 2019 „Cu privire la instituirea comisiei de primire a încăperilor închiriate de la locatarul Î.I. „Cebotariova Tatiana", situate pe str. Mihai Viteazul, 44" (fila dosarului 78 *verso*).

53. Astfel, rasporturile contractuale între părți au continuat în baza contractului de locațiune nr. 14/2 din 01 noiembrie 2012 cu modificările operate prin acordul adițional nr. 8 din 14 ianuarie 2019.

54. Ulterior, la data de 5 decembrie 2019 Î.I. „Cebotariova Tatiana" iarăşi a depus o ală cerere (preaviz) privind rezoluţiunea contractului de locaţiune nr. 14/2 din 01 noiembrie 2012 (fila dosarului 79). Drept urmare, a fost emisă Dispoziţia primarului mun. Bălți nr. 323 din 19 decembrie 2019 „Cu privire la instituirea comisiei de primire a încăperilor închiriate de la locatarul Î.I. „Cebotariova Tatiana", situate pe str. Mihai Viteazul, 44" (fila dosarului 79 *verso*).

55. Însă la data de 2 ianuarie 2020 (până la expirarea termenului de preavizare de 3 luni), administratorul Î.I. „Cebotariova Tatiana" – Cebotariova Tatiana a depus la Primăria mun. Bălţi o altă cerere prin care a solicitat retragerea cererii din 5 decembrie 2019, prin care solicitase rezoluţiunea contractului de locaţiune nr.14/2 din 01 noiembrie 2012 (fila dosarului 80). Drept urmare, a fost emisă Dispoziţia primarului mun. Bălți nr. 5 din 14 ianuarie 2020 „Cu privire la abrogarea dispoziţiei primarului municipiului Bălţi nr.323 din 19 decembrie 2020 „Cu privire la instituirea comisiei de primire a încăperilor închiriate de la locatarul Î.I. „Cebotariova Tatiana", situate pe str. Mihai Viteazul, 44" (fila dosarului 80 *verso*).

56. Astfel, din circumstanțele descrise *supra*, se constată cu certitudine că, contractul de locaţiune nr.14/2 din 01 noiembrie 2012 nu a fost rezoluționat, or, conform art. 904 alin. (1) Cod civil în redacția în vigoare până la 1 martie

2019, corespunzător art. 1280 alin. (1) Cod civil în versiunea modernizată în vigoare de la 1 martie 2019, *dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea termenului locaţiunii, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat.*

57. Mai mult, instanța de apel notează că, contractul de locaţiune nr. 14/2 din 01 noiembrie 2012 este în vigoare până în prezent, or, niciuna din părți nu a declarat/notificat despre intenţia de a rezoluționa contractul şi bunul imobil nu a fost restituit de către locatarul Î.I. ”Cebotariova Tatiana”, prin Act de predare-primire, către locatorul Primăria mun. Bălţi.

58. Prin urmare, reieșind din circmstanțe descrise, concluziile instanței de fond cum că, la data de 31 iulie 2019, termenul contractului de locațiune nr. 14/2 din 01 noiembrie 2012 a expirat, iar ulterior între Primăria mun. Bălți și Î.I. „Cebotariova Tatiana” nu a mai fost semnat un contract de locațiune a bunului imobil, sau un Acord adiţional cu privire la prelungirea termenului de valabilitate sau introducerea modificărilor în contractul de locaţiune menționat, sunt greșite.

59. Suplimentar, faptul că raporturile juridice ce rezultă din contractul de locațiune nr. 14/2 din 01 noiembrie 2012 cu modificările operate prin Acordul adițional nr. 8 din 14 ianuarie 2019, au continuat după data de 31 iulie 2019 (și continuă până în prezent), se confirmă și prin alte probe ce se conțin în dosarul cauzei.

60. Astfel, prin hotărârea Judecătoriei Bălți (sediul central) din 21 noiembrie 2019 (dosar civil nr. 2c-2232/19, PIGD: 2-19145217-09-2c-09092019), a fost admisă cererea de chemare în judecată depusă de Primăria mun. Bălți împotriva Î.I. ”Cebotariova Tatiana”, prvind încasarea datoriei la plata chiriei conform contractului de locațiune sus-menționat, pentru perioada precedentă, anii 2018-2019, în mărime de 51.250,61 lei (fila dosarului 81 *verso*). Această hotărâre este irevocabilă și prin prisma prevederilor art. 123 alin. (2) Cod de procedură civilă, are puterea lucrului judecat. Respectiv, faptele contatate prin această hotărâre sunt obligatorii atât pentru părțile în prezenta cauză, cât și pentru instanțele judecătorești care examinează această cauză.

61. De semenea, instanța de apel relevă că, după emiterea hotărârii judecătorești din 21 noiembrie 2019, locatarul Î.I. ”Cebotariova Tatiana” a achitat benevol plata pentru chirie pentru o anumită perioadă ce a urmat. Or, prin acțiunea care este obiect examinare în cauza de față se solicită încasarea datoriei la plata chiriei, formată pentru perioada de timp februarie 2020 – iulie 2023.

62. În plus, instanța de apel remacă în contextul dat și faptul că, administratorul Î.I. ”Cebotariova Tatiana”, după ce a recepţionat personal la data de 25 septembrie 2023 notificarea (somația) prealabilă a Primăriei mn. Bălți nr.01-11/1079 din 21 augus 2023, privind necesitatea achitării datoriei în sumă de 591.750,80 lei, formată pentru perioada de timp februarie 2020 – iulie 2023 (fila dosarului 12 *verso*), la data de 16 octombrie 2023, s-a adresat mediatorului Janu Natalia cu cerere privind iniţierea unei proceduri de mediere conform art. 321 alin. (4) al Legii nr. 137 din 3 iulie 2015. Astfel, la inițiativa Î.I. ”Cebotariova Tatiana” mediatorul Janu Natalia a expediat în adresa Primăriei mun. Bălţi invitaţia privind iniţierea procedurii de mediere din 17 octombrie 2023, înregistrată la Primăria mun. Bălţi cu nr. 03-18/3666 din 17 octombrie 2023, prezentând și condițiile pentru încheierea unei Tranzacţi de mediere, potrivit cărora Î.I. ”Cebotariov Tatiana” recunoaște datoria de bază la plata chiriei pentru perioada menționată în sumă de 270.336,32 lei, obligându-se să o achite în decurs de 3 luni de la încheierea Tranzacției, iar Primăria mun. Bălți renunță la pretențiile privind plata penalității în mărime de 321.414,48 lei (fila dosarului 69). Însă de către Primăria mun. Bălți nu a fost semnată Tranzacția propusă, din motiv că, de Primarul nu a acceptat condiția renunțării la pretenția privind plata penalității contractuale, fapt confirmat prin Scrisoarea-răspuns din 16 mai 2024 (fila dosarului 70).

63. Ce ține de alegațiile reprezentanților pârâtei-intimate, invocate la examinarea cauzei în instanța de fond și în instanța de apel, cum că din anul 2017 Î.I. ”Cebotariova Tatiana” nu se folosește de spațiul pe care l-a închiriat pentru activitatea unei frizerii, conform contractul de locaţiune nr.14/2 din 01 noiembrie 2012 (suprafața de 90,7 m^2 din bunul imobil amplasat în *****), că ușa este încuiată cu lacătul primăriei mun. Bălți, deoarece în anul 2017 administratorul Î.I. ”Cebotariova Tatiana” a dus cheile la Primăria mun. Bălți,

lăsându-le la intendent, instanța de apel de apreciză critic, din următoarele considerente.

64. În primul rând, instanța de apel evidențiază faptul că, potrivit Actului de primire-predare din 01 noiembrie 2012, Primăria mun. Bălți a transmis Î.I. ,,Cebotariova Tatiana" încăperea din *****, cu suprafața totală de 90,7 m^2, în temeiul contractului de locațiune nr.14/2 din 01 noiembrie 2012 (fila dosarului 9; 41-43), iar un alt Act de predare-primire, prin care bunul imobil închiriat ar fi fost restituit de către locatarul Î.I. ,,Cebotariova Tatiana" către locatorul Primăria mun. Bălți nu există. Mai mult, de către pârâta-intimată nu a fost prezentată nicio probă ce ar confirma alegațiile sale că în anul 2017 ar fi predat cheile de la lacătul ușii de intrare în încăperea închiriată reprezentanților Primăriei mun. Bălți, iar reprezentatul primăriei a negat în ședință de judecată acest fapt. Art.118 alin. (1) Cod de procedură civilă prevede clar că, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.* Iar art. 123 alin. (6) din același Cod stipulează că, *Faptele invocate de una din părți nu trebuie dovedite doar în măsura în care cealaltă parte nu le-a negat*".

65. În al doilea rând, alegațiile pârâtei-intimate menționate *supra* contravin circumstanțelor de fapt contatate prin probatoriul administrat în prezenta cauză, din care rezultă indubitabil că Î.I. "Cebotariova Tatiana" în calitate sa de locatar a achitat plata pentru chiria pentru încăperea din *****, cu suprafața totală de 90,7 m^2, în temeiul contractului de locațiune nr.14/2 din 01 noiembrie 2012, pentru anii 2017-2019, atât în mod benevol, cât și în temeiul hotărârilor irevocabile ale Judecătoriei Bălți (sediul central) nr. 2c-268/2017 din 19 aprilie 2018 și nr. 2c-232/2019 din 21 noiembrie 2019 (fila dosarului 81 *recto*/*verso*). Ba mai mult, prin inițierea procedurii de mediere din 17 octombrie 2023 și proiectul Tranzacției de mediere propus spre semnare Primăriei mn. Bălți a recunoscut datoria de bază la plata chiriei și pentru perioada februarie 2020-iulie 2023 (pct. 60 *supra*).

66. Din alt punct vedere, instanța de apel notează că, nefolosirea efectivă de către pârâta-intimată a spațiului închiriat ca frizerie, conform scopului pe care și l-a propus inițial, la momentul când a încheiat contractului de locațiune nr.14/2 din 01 noiembrie 2012, nu o scutește de obligația de plată a chiriei, deoarece nedorința de a folosi efectiv încăperea închiriată ține de

voința sa, iar acest fapt nu este imputabil locatorului – reclamantei-apelante Primăria mun. Bălți, atâta timp cât contractul de locațiune nu este rezoluționat, în condițiile legii, și încăperea închiriată nu fost restituită de locatar locatorului în baza unui Act de predare-primire, subsemnat de părți.

67. Aici, instanța de apel ține să evidențieze clauza din pct. 6.2 al contractului de locațiune nr. 14/2 din 01 noiembrie 2012, potrivit căreia părțile au convenit că, *locatarul este obligat să plătească chiria conform tarifului stabilit pentru întreaga perioadă în care a ocupat imobilul fără contract (după încetarea contractului de locațiune), până în momentul în care imobilul este transmis locatarului (cu întocmirea actului de primire-predare).*

68. Plus la aceasta, din explicațiile administratorului Î.I. ”Cebotariova Tatiana” date în ședința de judecată de examinare a cauzei în ordine de apel din 08 mai 2025, rezultă că, deși Î.I. ”Cebotariova Tatiana” nu folosește spațiul închiriat conform scopului inițial propus la încheierea contractului de locațiune, însă totuși conștient a menținut raporturile juridice ce rezultă din acest contract, astfel urmărind realmente scopul procurării acestui bun în mod preferențial (în caz de scoatere la privatizare de către Primăria mun. Bălți), pe baza dreptul de preemțiune ca locatar, fiind însă nemulțumită de faptul că totuși primăria până în prezent nu dorește să vândă acest imobil.

69. Din considerentele enunțate mai sus, instanța de apel apreciază critic și respinge ca neîntemeiate și alegațiile reprezentanților pârâtei-intimate, bazate pe Actul de constatare a faptelor și stărilor de fapt din 16 mai 2025, întocmit de executorul judecătoresc Romah Oleg, la solicitarea Î.I. ”Cebotariova Tatiana”, prezentat la examinarea cauzei în instanța de apel, întru confirmarea faptului că pârâta-apelantă nu se folosește de încăperea din *****, cu suprafața totală de 90,7 m^2 (fila dosarului 166-181). Or, nefolosirea efectivă a spațiului închiriat este imputabil acesteia și nu constituie temei legal de a o scuti de obligația de a plăti chiria.

70. Prin urmare, recapitulând circumstanțele cauzei constatate în ședință de judecată, completul Colgiului civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord consideră că apelul urmează a fi admis, cu casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Bălți (sediul central) din 15 noiembrie 2025 și emiterea unei noi hotărâri privind admiterea acțiunii și încasarea de la Î.I.

”Cebotariova Tatiana” în beneficiul Primăriei municipiului Bălți, a datoriei la plata chiriei, conform contractului de locațiune nr. 14/2 din 01 noiembrie 2012, cu modificările și completările ulterioare, pentru perioada februarie 2020 – iulie 2023, în mărime de 270.336,32 lei, or, în conformitate cu art.775 alin. (1) Cod civil, *Debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii***,** *pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei*, iar potrivit art.776 Cod civil, *Obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legi.*

71. În conformitate cu prevederile art. 875 Cod civil în redacția în vigoare până la 1 martie 2019, corespunzător art.1251 Cod civil în versiunea modernizată în vigoare de la 1 martie 2019, *Prin contractul de locaţiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părţi (locatar) un bun determinat individual în folosinţă temporară sau în folosinţă şi posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.*

72. Potrivit art. 886 alin. (1) Cod civil în redacția în vigoare până la 1 martie 2019, corespunzător art.1262 alin. (1) Cod civil în versiunea modernizată în vigoare de la 1 martie 2019, stipulează că, *Plata chiriei poate fi efectuată integral la expirarea termenului locațiunii. Dacă plata chiriei este stabilită pentru anumite perioade, ea trebuie efectuată la expirarea lor.* Iar conform pct.3.2 din contractul de locațiune nr. 14/2 din 01 noiembrie 2012, cu modificările și completările ulterioare, părțile au stabilit că, ”*plata pentru locațiune se achită lunar până la data de 15 a lunii următoare.”* (fila dosarului 4-7; 35-36).

73. În ceea ce privește pretenția accesorie din cererea de chemare în judecată, privind încasarea penalității contractuale aferentă datoriei la plata chiriei pentru perioada februarie 2020 – iulie 2023, în mărime de 321.414,48 lei, conform clauzei din pct. 3.4 al contractului de locațiune nr. 14/2 din 01 noiembrie 2012, cu modificările și completările ulterioare, instanța de apel consideră că aceasta urmează a fi admisă parțial, din următoarele considerente.

74. Potrivit clauzei din pct. 3.4 din contractul de locațiune menționat, părțile au convenit că, ”*În cazul în care plăţile nu sunt efectuate în termenel*

stabilite prin prezentul contract, se va percepe o penalitate asupra sumei restante în valoare de 0,2 % pentru fiecare zi de întârziere".

75. Conform calculului descifrat al penalității prezentat de Primăria mun. Bălți, suma penalității calculate pentru datoria formată pe perioada februarie 2020 – iulie 2023 constituie suma de 321.414,48 lei (fila dosarului 148-165).

76. Deși, calculul sumei penalității de 321.414,48 lei este unul corect din punct de vedere matematic, o astfel de sumă nu poate fi însă încasată de la pârâta-intimată Î.I. "Cebotariova Tatiana" în beneficiul reclamantei Primăria mun. Bălți, din motiv că este disproporționată, în raport cu suma datoriei de bază ce constituie 270.336,32 lei. Or, suma penalității care se pretinde a fi încasată nu poate depăși de principiu suma obligației principale, adică nu poate fi mai mare decât 270.336,32 lei.

77. Astfel, atunci când penalitatea se calculează zilnic ca procent din datoria restantă, fără un plafon sau alt mecanism de limitare, ea devine întotdeauna disproporționată dacă ajunge să depășească datoria restantă.

78. Această disproporționalitate rezultă din însăși natura cumulativă a formulei de calcul. O penalitate procentuală zilnică generează o creștere exponențială a cuantumului datorat, indiferent de circumstanțele concrete ale întârzierii, de durata acesteia sau de eventualele eforturi ale debitorului de a remedia situația. În asemenea condiții în care penalitatea nu este corelată nici cu durata întârzierii, nici cu prejudiciul efectiv suferit de creditor, rezultatul devine o sancțiune punitivă care nu mai îndeplinește funcția esențială de a evalua în mod anticipat și rezonabil prejudiciul posibil.

79. Or, pornind de la raționamentul art. 624 alin. (1) din Codul civil (în redacția în vgoare până la 1 martie 2019) coroborat cu art. 947 din Codul civil modernizat ("Clauza penală contractuală"), dacă în cazul neexecutării obligației creditorul poate primi fie o sumă de bani, fie un alt bun, este evident că acel „alt bun" trebuie să fie similar sau echivalent obligației neexecutate. În mod logic, nici suma de bani nu poate fi disproporționat mai mare decât valoarea acelui bun.

80. Prin urmare, atunci când obligația are ca obiect o creanță pecuniară, este disproporționată situația în care penalitatea exprimată procentual depășește valoarea datoriei din care este calculată.

81. În acest context, instanța de apel relevă că, problematica reducerii penalității disproporționat de mari a fost deja reflectată în practica Curții Supreme de Justiție, care a statuat asupra necesității verificării proporționalității clauzei penale în raport cu obligația principală și circumstanțele concrete ale cauzei, intervenind pentru reducerea penalității atunci când aceasta devine vădit disproporționată, ca o aplicare legitimă a mecanismului de restabilire a echilibrului contractual (a se vedea decizia nr. 2rac-269/22 din 30 iulie 2025, decizia nr. 2ra-1773/23 din 11 martie 2026).

82. Totodată, distinct de concluziile enunțate *supra*, instanța de apel notează că, atât în faza prejudiciară, cât și parcursul examinări judiciare a prezentului litigiu, pârâta-intimată a invocat caracterul vădit disproporționat al sumei pretinse de reclamantă cu titlu de penalitate contractuală și chiar a propus soluționarea litigiului pe cale amiabilă prin încheierea unei Tranzacții, conform căreia pârâta recunoaște datoria de bază, obligându-se să o achite în termen de 3 luni, iar reclamanta renunță la pretențiile privind încasarea penalității.

83. Potrivit art. 953 alin. (1) Cod civil, *În cazuri excepţionale, luîndu-se în considerare toate împrejurările, instanţa de judecată poate dispune, la cererea debitorului, reducerea penalităţii disproporţionat de mari. La reducerea penalităţii, trebuie să se ţină cont nu numai de interesele patrimoniale, ci şi de alte interese, ocrotite prin lege, ale creditorului.*

84. Luând în considerare circumstanțele particulare ale prezentei cauze, inclusiv faptul că pârâta-intimată nu folosește efectiv de bunul imobil închiriat, conform scopului propus inițial la încheierea contractului de locațiune, și nu are din aceasta venituri patrimoniale, ținând cont și de intersele, ocrotite de lege, ale creditorului, instanța de apel consideră necesar și echitabil de aplica în prezenta cauză mecanismul de reducere penalității disproporționat de mari, până la suma de 90.112,10 lei, ceea ce constituie 1/3 din suma maximă a penalității care ar fi pasibilă de încasare în principiu în prezenta cauză de 270.336,32 lei (corespunzător mărimii obligației principale).

85. Instanța de apel consideră că în așa mod, va fi asigurat un just echilibru între interesele ambelor părți. Or, această reducere a penalității nu afectează intresele patrimoniale și alte interese ocrotite de lege ale reclamantei-

apelantă, de vreme ce pretenția privind încasarea penalității este una accesorie, iar pretenția principală privind încasarea datoriei de bază va fi admisă integral de instanța de judecată. Nu în ultimul rând, completul judiciar al Curții de Apel Nord reține și faptul că reclamanta-apelantă nu a prezentat argumente și probe ce ar confirma faptul că neplata în termen a chiriei de către pârâta-intimată ar fi cauzat anumite prejudicii reale Primăriei mun. Bălți, pe lângă neplata datoriei la plata chiriei.

VII. Cheltuieli de judecată:

86. Conform art. 82 Cod procedură civilă, *cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat, taxa de timbru şi din cheltuielile de judecare a cauzei.*

87. Potrivit art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, *instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului - proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.*

88. În conformitate cu art. 98 alin. (1) Cod de procedură civilă, *Cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanța judecătorească, precum și taxa de stat, de a căror plată reclamantul fost scutit, se încasează la buget de la pârât proporțional părții admise din acțiune dacă pârâtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.*

89. Dat fiind că acțiunea în cauză va fi admisă parțial, iar reclamantul a fost scutit de drept de plata taxei de stat la depunerea cererii de chemare în judecată, instanța de apel va încasa de la pârâta Î.I. ”Cebotariova Tatiana” taxa de stat de a cărei plată reclamantul a fost scutit, proporțional părții admise din pretențiile formulate în cererea de chemare în judecată, ceea ce constituie 11.363,42 lei (360.448,42 lei - 50.001 lei x 3 % + 2050 lei = 11.363,42 lei).

90. Cerințele pârâtei privind compensarea cheltuielilor de judecată suportate la examinarea prezentei cauze nu pot fi admise, întrucât potrivit art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, cheltuielile de judecată i se compensează doar părții care a avut câștig de cauză.

91. În temeiul celor expuse, conducându-se de prevederile art. 385 alin. (1) lit. c), art. 389 și art. 390 Cod de procedură civilă, Colegiului civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord,-

D E C I D E :

Admite apelul declarat de Primarul și Primăria municipiului Bălți.

Casează integral hotărârea Judecătoriei Bălți (sediul central) din 15 noiembrie 2024, emisă în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de Primarul și Primăria municipiului Bălți în contradictoriu cu Î.I. ”Cebotariova Tatiana”, privind încasarea datoriei, emițând o nouă hotărâre, după cum urmează:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată înaintată de de Primarul și Primăria municipiului Bălți în contradictoriu cu Î.I. ”Cebotariova Tatiana”, privind încasarea datoriei.

Se încasează de la Î.I. ”Cebotariova Tatiana”, IDNO *****, în beneficiul Primăriei municipiului Bălți, IDNO 1007601003161, suma de 360.448,42 lei (trei sute șaizeci mii patru sute patruzeci și opt lei,42 bani), cu titlu de datorie conform contractului de locațiune nr. 14/2 din 01 noiembrie 2012, cu modificările și completările ulterioare (chiria - 270.336,32 lei, pentru perioada februarie 2020 – iulie 2023, și penalitatea contractuală - 90.112,10 lei).

În rest, cererea de chemare în judecată se respinge, ca fiind neîntemeiată.

Se încasează de la Î.I. ”Cebotariova Tatiana”, IDNO *****, în beneficiul statului suma de 11.363,42 lei (unsprezece mii trei sute șaizeci și trei lei, 42 bani), ceea ce constituie taxa de stat de a cărei plată reclamanții au fost scutiți de drept la depunerea cererii de chemare în judecată.

Decizia este definitivă din momentul pronunțării, dar poate fi atacată cu recurs în Curtea Supremă de Justiţie în termen de două luni de la comunicarea deciziei motivate, prin intermediul Curţii Supreme de Justiţie.

Președintele completului,

judecător Stanislav Grosu

Judecătorii Alina Țihonschi

Radu Holban