Dosar nr.2a-710/2025 judecătoria Orhei, sediul Central, judecător S. Lazari

D E C I Z I E

20 noiembrie 2025
mun.Bălţi

Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Nord

În componenţa:
Preşedinteleşedinţei, judecător Stanislav Grosu
Judecătorii Alina Ţihonschişi Mariana Sajin
Grefier Natalia Pasat

examinând în şedinţă publică, cererea de apel depusă de Fratescu Stela, în persoana reprezentantului, avocat Șteliman Serghei, împotriva hotărârii judecătoriei Orhei, sediul Central din 25 februarie 2025, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Gările Auto Moderne" către Fratescu Stela privind încasarea datoriei la plata locaţiunii, datoriei la plata pentru salubrizare şi evacuarea deşeurilor, evacuarea bunurilor imobile şi mobile de pe teritoriul gării, încasarea cheltuielilor de judecată,-

c o n s t a t ă :

Pretenţiile reclamantei:

1. La data de 22 mai 2024, SRL „Gările Auto Moderne" a înaintat cerere de chemare în judecată către Fratescu Stela privind încasarea sumei de 39.089,40 lei cu titlu de datoriei la plata locaţiunii pentru perioada 02 ianuarie 2019 - 31 decembrie 2023; sumei de 4.710,00 lei cu titlu de datoriei la plata pentru salubrizare şi evacuarea deşeurilor pentru perioada 02 ianuarie 2019 - 31 decembrie 2023 şi sumei de 2.190,00 lei cu titlu de taxă de stat.
2. În motivarea pretenţiilor sale, la data de 17 decembrie 2018, Agenţia Proprietăţii Publice (APP), în calitate de partener public, a încheiat cu SRL „Gările Auto Moderne", în calitate de partener privat, Contractul de parteneriat public-privat nr.03/9.
3. În executarea contractului menţionat, APP a emis la data de 20 decembrie 2018 Ordinul nr.277, prin care a fost instituită comisia de predare-primire a activelor ÎS „Gările şi Staţiile Auto". În temeiul actului de transmitere din 21.12.2018, comisia a transmis partenerului privat toate activele ÎS „Gările şi Staţiile Auto", inclusiv Gara Auto Orhei, cu întreaga infrastructură aferentă, precum şi terenul cu numărul cadastral *****.
4. Indică că, începând cu data de 01 ianuarie 2019, SRL „Gările Auto Moderne" activează în calitate de operator de autogară.
5. Reclamanta menţionează că, pe terenul cu nr. cadastral *****, situat în mun.Orhei, str.Sadoveanu nr.50, aflat în gestiunea reclamantei, pârâta Fratescu Stela îşi desfăşoară activitatea de întreprinzător, ocupând o suprafaţă de 15,7 m^2, fără a deţine acte permisive şi fără existenţa unui contract de locaţiune.
6. La data de 20 iunie 2019, reclamanta a expediat pârâtei scrisoarea nr.1855, prin care i-a solicitat încheierea contractului de locaţiune, fiind anexat proiectul contractului nr.396, în două exemplare. Scrisoarea a fost recepţionată de pârâtă la data de 25 iunie 2019.

7. Indică faptul că, potrivit art.1042 alin.(2) Cod civil, în cazul profesioniştilor, tăcerea poate constitui acceptarea ofertei.

8. Menţionează că, prin cererea prealabilă nr.399 din 06.12.2023, pârâtei i s-a solicitat achitarea restanţei la plata chiriei, în conformitate cu prevederile pct.3.1 şi 3.7 ale contractului, precum şi eliberarea (evacuarea) imobilului situat pe teritoriul Gării Auto Orhei, cu termen de executare până la 31.12.2023. Până în prezent, situaţia litigioasă nu a fost remediată.

9. Conform pct.3.1 din contract, chiria lunară, inclusiv TVA, este stabilită în cuantum de 651,49 lei. Pentru perioada de 5 ani (02.01.2019 – 31.12.2023), valoarea totală a chiriei constituie 39.089,40 lei.

10. Potrivit pct. 3.7 din contract, taxa pentru serviciile de salubrizare este stabilită în cuantum de 5 lei/m^2. Pentru aceeaşi perioadă de 5 ani (02.01.2019 – 31.12.2023), valoarea totală a plăţii pentru salubrizare şi evacuarea deşeurilor constituie 4.710,00 lei.

11. Subliniază că, în cazul neachitării plăţilor în termen, conform pct.3.8 din contract, se aplică o penalitate de 0,5% din suma neachitată pentru fiecare zi de întârziere. Penalitatea calculată pentru perioada 02.01.2019 – 31.12.2023 constituie 192.418,06 lei.

12. În drept, reclamanta îşi întemeiază acţiunea pe prevederile art.art.858; 942 Cod civil.

13. La 17 iunie 2024, prin intermediul Secţiei evidenţă şi documentare procesuală a Judecătoriei Orhei, sediul Central, pârâta Fratescu Stela, a depus o referinţă asupra cererii de chemare în judecată depusă de SRL „Gările Auto Moderne" împotriva Stelei Fratescu cu privire la încasarea datoriei.

14. În cuprinsul acesteia indică că, la data de 03.10.2001, Ministerul Transporturilor şi Comunicaţiilor al Republicii Moldova, în calitate de reprezentant al statului, proprietar al terenului cu nr. cadastral *****, situat în mun.Orhei, str.Sadoveanu nr.50, prin decizia nr.02-01-07/669, a permis agenţilor economici edificarea bunurilor imobile, pavilioane comerciale pe terenul respectiv.

15. Potrivit procesului-verbal de recepţie finală nr.26 din 10.12.2001, bunul imobil cu nr. cadastral ********** a fost construit, dat în exploatare şi înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

16. Conform contractului de vânzare-cumpărare din 04.12.2014, Fratescu Stela şi Fratescu Ghenadie au dobândit dreptul de proprietate asupra bunului imobil menţionat.

17. Ulterior, Fratescu Stela s-a înregistrat în calitate de întreprinzător individual şi a încheiat contractul de locaţiune nr.3 din 01.07.2016, având ca obiect încăperea cu nr. cadastral **********.

18. În luna ianuarie 2019, reprezentantul SRL „Gările Auto Moderne" s-a deplasat în mun.Orhei şi s-a întâlnit cu agenţii economici care îşi desfăşurau activitatea pe teritoriul gării auto, inclusiv cu ÎI Fratescu Stela, solicitându-le verbal încheierea unor contracte de locaţiune. Cu această ocazie, a fost înmânat proiectul contractului de locaţiune din 02.01.2019.

19. Afirmă că, ÎI Fratescu Stela a comunicat imediat, în mod verbal, refuzul de a semna contractul propus.

20. Totodată, ÎI Fratescu Stela îşi desfăşoară activitatea de comerţ în mod legal, în temeiul autorizaţiei nr.02/1-7b-1636 din 08.07.2016; autorizaţiei de funcţionare nr.198 din 06.07.2016; autorizaţiei nr.02/1-7b-4787 din 24.11.2015; înştiinţării de recepţionare a notificării privind iniţierea activităţii de comerţ nr.435 din 28.06.2017.

21. În consecutivitate pârâta subliniază că, în cazul în care SRL „Gările Auto Moderne” considera că drepturile sale au fost încălcate, aceasta avea posibilitatea de a sesiza instanța de judecată, în termenul general de prescripție de 3 ani, pentru stabilirea obligației de a încheia un contract de închiriere a terenului. Cu toate acestea, reclamanta nu a depus cererea de chemare în judecată până în luna ianuarie 2022.

22. Potrivit art.391 Cod civil, termenul general de prescripție extinctivă este de 3 ani, în interiorul căruia persoana interesată își poate apăra dreptul pe calea unei acțiuni în instanță.

23. Referitor la susținerile reclamantei privind achitarea serviciilor de salubrizare și evacuare a deșeurilor menționează că, la materialele cauzei au fost anexate contracte încheiate cu Î.M. „SCL Orhei”, entitatea care prestează efectiv serviciile de evacuare a gunoiului.

24. În ceea ce privește pretenția reclamantei de obligare a pârâtei Fratescu Stela la eliberarea terenului prin demolarea bunului imobil, urmează a fi reținute următoarele aspecte:

25. La data de 02.07.2019, SRL „Gările Auto Moderne” a adresat o cerere prealabilă către Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” – Oficiul Cadastral Teritorial Orhei, solicitând radierea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile cu privire la construcțiile amplasate pe terenul proprietate a statului.

26. Prin răspunsul din 25.07.2019, Agenția Servicii Publice a informat reclamanta că înregistrarea primară a dreptului de proprietate al statului asupra terenului cu nr. cadastral ***** a fost efectuată la data de 28.10.1999, fără cererea expresă a reprezentantului proprietarului, în lipsa documentelor confirmative ale dreptului, exclusiv pentru asigurarea consecutivității înscrierilor în Registrul bunurilor imobile și pentru înregistrarea construcțiilor amplasate pe teren, în conformitate cu legislația aplicabilă la acel moment.

27. Totodată, ASP a comunicat că radierea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile privind construcțiile respective poate fi realizată doar în condițiile art.438 și art.439 Cod civil, respectiv cu acordul titularului dreptului înscris sau în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile.

28. Remarcă că, prin acțiunea de chemare în judecată, SRL „Gările Auto Moderne” a solicitat constatarea nulității înscrierilor din Registrul bunurilor imobile privind dreptul de proprietate asupra construcțiilor și rectificarea înregistrărilor prin radierea dreptului de proprietate al co-pârâților, inclusiv al Stelei Fratescu.

29. Subliniază că, pârâta Fratescu Stela beneficiază de drept de superficie asupra părții de teren necesare deservirii bunului imobil, drept derivat din existența și înregistrarea separată a construcției în Registrul bunurilor imobile.

30. De asemenea, din momentul edificării bunului imobil cu nr. cadastral **********, Fratescu Stela a dobândit drept de servitute asupra terenului aferent.

31. Până la data de 01.03.2019, în conformitate cu art.431 alin.(1) și art.432 Cod civil (redacția anterioară), acest drept de servitute a fost constituit prin destinație, stabilită de proprietarul terenului – statul, prin decizia Ministerului Transporturilor nr.02-01-07/669 din 03.10.2001.

32. Prin urmare, Ministerul Transporturilor și Comunicațiilor și-a exprimat acordul expres pentru edificarea bunurilor imobile, proprietatea Stelei Fratescu, ceea ce confirmă existența drepturilor reale accesorii asupra terenului.

33. Astfel, într-o perioadă juridic relevantă, Fratescu Stela deţinea drepturi de servitute asupra suprafeţei de teren ocupate de construcţie, drepturi născute din momentul înregistrării bunului imobil în Registrul bunurilor imobile, conform art.443 alin.(3) teza a II-a Cod civil, în redacţia aplicabilă până la 01.03.2019.

34. În concluzie, solicită examinarea şi admiterea excepţiei de tardivitate, în temeiul art.186[1] Cod de procedură civilă, cu privire la pretenţia ce vizează contestarea existenţei contractului de locaţiune; atragerea în proces, în calitate de intervenient accesoriu, a ÎI Fratescu Stela; precum şi respingerea ca neîntemeiată a cererii de chemare în judecată.

35. La 20 iunie 2024, Fratescu Stela, în persoana reprezentantului, avocat Şteliman Serghei, a depus o cerere de constatare a tardivităţii, prin care a solicitat respingerea cererii reclamantei SRL „Gările Auto Moderne" către Fratescu Stela, ca fiind depusă cu omiterea termenului de prescripţie extensivă.

36. Ulterior, prin încheierea judecătoriei Orhei, sediul Central din 11 decembrie 2024, s-a respins ca fiind prematură cererea depusă de Fratescu Stela, în persoana reprezentantului, avocat Şteliman Serghei, privind constatarea tardivităţii cererii de chemare în judecată depuse de SRL „Gările Auto Moderne".

Poziţia instanţei de fond:

37. Prin hotărârea judecătoriei Orhei, sediul Central din 25 februarie 2025, s-a admis parţial cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Gările Auto Moderne". S-a încasat din contul Stelei Fratescu în beneficiul SRL „Gările Auto Moderne" suma de 23.453,64 lei cu titlu de prejudiciu (pentru perioada 21.05.2021 - 21.05.2024); taxa de stat în mărime de 1.188,12 lei şi taxa de timbru în sumă de 200,00 lei. În rest, s-a respins acţiunea în partea sumelor excedente, inclusiv plata pentru salubrizare.

Solicitarea apelantei:

38. La data de 27 februarie 2025, apelanta Fratescu Stela, în persoana reprezentantului, avocat Şteliman Serghei, a depus apel nemotivat împotriva hotărârii instanţei de fond, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii instanţei de fond şi emiterea unei noi soluţii prin care acţiunea depusă de SRL „Gările Auto Moderne" să fie respinsă integral.

39. Prin încheierea Colegiului Civil al Curţii de Apel Nord din 02 iunie 2025 nu s-a dat curs cererii de apel depusă de apelanta Fratescu Stela, în persoana reprezentantului, avocat Şteliman Serghei şi s-a acordat termen până la 18 iunie 2025 pentru înlăturarea neajunsurilor apelului.

40. La data de 10 iunie 2025, apelanta Fratescu Stela, în persoana reprezentantului, avocat Şteliman Serghei, a depus apel motivat, prin care a solicitat admiterea apelului, casarea hotărârii instanţei de fond cu emiterea unei noi hotărâri prin care cererea de chemare în judecată să fie respinsă integral, cu încasarea cheltuielilor de asistenţă juridică suportate în prima instanţă, precum şi a cheltuielilor de judecată aferente examinării cauzei în instanţa de apel.

Argumentele părţilor:

41. În motivarea apelului apelanta cu titlu preliminar menţionează că, prin încheiere, instanţa a respins cererea privind excepţia de tardivitate. Cu toate acestea, în hotărârea

pronunţată ulterior, instanţa a reţinut că reclamanta este în drept să solicite plata doar pentru ultimii trei ani şi a încasat suma pretinsă doar pentru această perioadă.

42. Astfel, încheierea prin care s-a respins cererea privind excepţia de tardivitate contravine hotărârii judecătoreşti pronunţate în aceeaşi cauză. În fapt, deşi prin hotărârea judecătorească s-a încasat datoria pretinsă de reclamantă numai pentru ultimii trei ani, ceea ce echivalează cu admiterea cererii privind excepţia de tardivitate, încheierea prin care aceasta a fost respinsă ar trebui anulată, întrucât există, în prezent, două acte judecătoreşti de dispoziţie contradictorii: încheierea privind respingerea excepţiei de tardivitate şi hotărârea din 25.02.2025, prin care s-a dispus plata doar pentru ultimii trei ani. Aceasta contrazice principiul „securităţii raportului juridic", componentă a dreptului la un proces echitabil garantat de art.6 alin.(1) din Convenţia Europeană a Drepturilor Omului.

43. Conform prevederilor art.186^1 alin.(1) CPC cererile depuse în instanţe de judecată peste termenul de prescripţie extinsă, a căror tardivitate a fost invocată în faza de pregătire a cauzei pentru dezbaterile judiciare de partea în proces în interesele căreia a curs prescripţia se examinează de către instanţa de judecată în fond doar după examinarea de către instanţa de judecată a excepţiei de tardivitate.

44. În corespundere cu art.391 alin.(1) Cod civil termenul general, în interiorul căruia persoana poate să-şi apere, pe calea intentării unei acţiunii în instanţa de judecată, dreptul încălcat este de 3 ani.

45. Potrivit prevederilor art.395 alin.(1) Cod civil termenul de prescripţie extensivă începe să curgă de la data naşterii dreptului la acţiune. Dreptul la acţiune se naşte la data când persoana a aflat sau trebuia să afle despre încălcarea dreptului.

46. Astfel, termenul de prescripţie a început să curgă, cel târziu, la 31.12.2019, expirând la 31.12.2022. Chiar dacă se ia în considerare că în această perioadă curgerea termenului a fost suspendată cumulativ timp de trei luni, prin dispoziţia Comisiei pentru Situaţii Excepţionale, termenul de prescripţie a expirat la 31.03.2023. Reclamanta a introdus cererea de chemare în judecată abia la 22.05.2024, depăşind termenul de prescripţie cu aproximativ un an şi două luni.

47. Cu referire la fondul cauzei, apelanta indică că, instanţa de fond a interpretat eronat prevederile art.240 alin.(1) CPC. Faptul că instanţa alege legea aplicabilă relaţiilor dintre părţi nu conferă acesteia dreptul de a modifica temeiul acţiunii, competenţa de alegere a temeiului aparţinând, potrivit art.60 alin.(2^1) CPC, exclusiv reclamantului.

48. În speţă, instanţa nu s-a limitat doar la alegerea legii aplicabile, ci a modificat temeiul acţiunii, precum şi obiectul acesteia, soluţionând o cerere diferită de cea formulată de reclamantă. Reclamanta a solicitat încasarea unor sume rezultate din pretenţii izvorâte din relaţii contractuale pe care susţinea că le-ar fi avut cu Fratescu Stela. Instanţa de fond a reţinut, în parte descriptivă a hotărârii, că între părţi nu au existat astfel de relaţii contractuale, apreciind că „nu există obligaţii în afara contractului".

49. Totuşi, instanţa de fond nu s-a limitat la această constatare, ci a invocat un nou temei juridic, neinvocat de reclamantă în cererea de chemare în judecată, respectiv o pretinsă cauzare de prejudiciu, modificând astfel obiectul acţiunii de la răspundere contractuală la răspundere delictuală.

50. Prin această conduită, instanţa de fond a depăşit limitele acţiunii, acţionând nu ca o instanţă imparţială, ci ca un „avocat al reclamantei", introducând în cerere temeiuri de drept neinvocate şi modificând, în locul reclamantei, obiectul şi temeiul acţiunii. În acest

mod, instanţa de fond a încălcat dreptul lui Fratescu Stela la un proces echitabil, garantat de art. 6 alin. 1 din Convenţia Europeană a Drepturilor Omului.

51. Apelanta subliniază că, art.97 Cod Funciar (1991), la care s-a referit instanţa de fond, face parte din Capitolul XV „Răspunderea pentru încălcarea legislaţiei funciare" şi, prin urmare, pentru aplicarea acestei norme este necesar ca persoana să comită o încălcare a legislaţiei funciare. În speţă, instanţa de fond nu a indicat care anume prevedere a legislaţiei funciare ar fi fost încălcată şi în ce constă pretinsa încălcare.

52. La fel, indică că menţiunea instanţei de fond potrivit căreia Fratescu Stela nu a înregistrat dreptul real asupra terenului de sub clădire, nu a efectuat măsurări, nu a stabilit perimetrul terenului şi nu a insistat asupra încheierii contractului de folosinţă a terenului de sub clădire nu poate fi criticată. Aceste omisiuni nu au caracter ilegal, nu sunt interzise de nicio normă legală şi nu pot constitui temei pentru răspundere delictuală, nefiind, de asemenea, o încălcare a legislaţiei funciare.

53. Totodată, art.97 Cod Funciar (1991) prevede repararea prejudiciului prin următoarele forme: retragerea terenurilor, ocuparea temporară a terenurilor, limitarea drepturilor deţinătorilor de terenuri, înrăutăţirea calităţii terenurilor. Alin.(2) al aceluiaşi articol clarifică faptul că repararea se face de către persoana căreia i s-a repartizat terenul retras sau de către persoanele ale căror activităţi duc la limitarea drepturilor deţinătorilor de terenuri în legătură cu stabilirea zonelor de protecţie, zonelor sanitare şi de apărare a diferitor obiecte.

54. Indică că, instanţa de fond nu a indicat în hotărâre sub ce formă s-ar fi cauzat pretinsul prejudiciu: retragerea, ocuparea temporară a terenului, limitarea drepturilor deţinătorului sau înrăutăţirea calităţii terenului. În realitate, terenul nu a fost retras de la nimeni pentru a fi transmis lui Fratescu Stela şi nu a fost înrăutăţită calitatea acestuia. De asemenea, terenul nu a fost „ocupat temporar" în sensul art.97 Cod Funciar (1991), deoarece construcţia aparţinând lui Fratescu Stela este o construcţie capitală, permanentă, legal amplasată. La momentul edificării construcţiei, terenul nu se afla în gestiunea SRL „Gările Auto Moderne" şi nici întreprinderea respectivă nu exista încă.

55. În plus, în urma activităţii Stelei Fratescu nu au fost stabilite zone de protecţie, zone sanitare sau de apărare care să limiteze drepturile deţinătorului de terenuri. Prin urmare, art.97 Cod Funciar (1991) nu este aplicabil cauzei.

56. De asemenea, nu sunt aplicabile nici prevederile art.277 alin.(1) Cod Fiscal, întrucât obiectul litigiului nu priveşte modul de achitare a impozitelor de către SRL „Gările Auto Moderne" sau Fratescu Stela, iar SRL „Gările Auto Moderne" nu este organ fiscal.

57. Instanţa de fond, pe de o parte, a reţinut că nu pot exista obligaţii în afara contractului şi că un proiect de contract nesemnat de o parte nu constituie un contract şi nu poate genera efecte juridice, iar pe de altă parte a apreciat că „prejudiciul constă în plata locaţiunii stabilite în acest contract şi neobţinută", acordând astfel valoare juridică unui proiect, care nu constituie act juridic, nefiind semnat şi lipsind consimţământul părţii.

58. Potrivit art.308 Cod civil, actul juridic civil reprezintă manifestarea de voinţă a persoanelor fizice sau juridice, îndreptată spre naşterea, modificarea sau stingerea unui raport juridic civil, iar art.312 alin.(1) Cod civil defineşte consimţământul ca o manifestare exteriorizată de voinţă a persoanei de a încheia un act juridic.

59. Instanţa de fond nu s-a limitat la a constata existenţa unui presupus prejudiciu, ci a echivalat acest prejudiciu cu plata de locaţiune solicitată de reclamantă prin proiectul de contract de locaţiune nesemnat de Fratescu Stela.

60. Menţionează că, orice prejudiciu pretins trebuie probat, ceea ce, în speţă, nu s-a realizat. Totodată, instanţa de fond nu a oferit niciun motiv sau fundament pentru care suma solicitată de reclamantă ca plata de locaţiune ar reprezenta în mod efectiv un prejudiciu. Aceasta în condiţiile în care, chiar în hotărâre, instanţa a reţinut că „nu există obligaţii în afara contractului", iar Frătescu Stela nu avea nicio obligaţie legală de a efectua plăţile de locaţiune către SRL „Gările Auto Moderne".

61. Conform prevederilor art.654 alin.(1) Cod civil, superficie reprezintă dreptul real imobiliar de a poseda şi folosi terenul altuia în vederea edificării şi exploatării unei construcţii de către superficiar.

62. Potrivit art.29 alin.(1) din Legea privind punerea în aplicare a Codului Civil, prin efectul Legii nr. 133/2018, începând cu 1 martie 2019, se instituie dreptul de superficie asupra terenurilor care aparţin statului sau unităţilor administrativ-teritoriale, indiferent dacă acestea fac parte din domeniul public sau privat.

63. Conform art.29 alin.(2) din aceeaşi lege, superficiarul care deţine dreptul de superficie legal în temeiul alin.(1) lit.d) sau e) este obligat să achite la bugetul de stat sau, după caz, la bugetul local o redevenţă anuală, echivalentă cu chiria pentru locaţiunea terenului, conform prevederilor legii anuale a bugetului de stat.

64. Prin urmare, construcţia aparţinând Stelei Fratescu se află legal pe terenul de stat şi acesta nu are obligaţia de a încheia contracte de locaţiune cu SRL „Gările Auto Moderne". Plăţile datorate trebuie efectuate nu în cuantumul solicitat de SRL „Gările Auto Moderne", ci în mărimea prevăzută de legea bugetului de stat şi în beneficiul bugetului de stat, nu al SRL-ului.

65. În consecinţă, SRL „Gările Auto Moderne" nu reprezintă bugetul de stat şi nu are dreptul să pretindă de la Fratescu Stela plata unor sume în această calitate.

66. Apreciază ca fiind critic argumentul SRL „Gările Auto Modeme" precum că prin neoferirea răspunsului la propunerea sa de a încheia un contract de locaţiune, Fratescu Stela ar fi acceptat tacit această propunere.

67. Indică că, activitatea desfăşurată de Fratescu Stela nu are legătură cu comercializarea vreunor bunuri, ci se limitează la prestarea de servicii de frizerie.

68. Mai indică că, oferta cuprinsă în proiectul de contract nu se referă la vreun bun, aşa cum prevede legea, şi nici la serviciile de frizerie, care reprezintă obiectul activităţii Stelei Fratescu.

69. Totodată, Fratescu Stela şi SRL „Gările Auto Moderne" nu au avut niciodată relaţii de afaceri.

70. Potrivit art.1042 alin.(1) Cod civil, tăcerea şi inacţiunea nu constituie acceptare, dacă nu rezultă altfel din lege, din practica stabilită între părţi sau din uzanţe.

71. Pentru anii 2020–2024, SRL „Gările Auto Moderne" nu a înaintat Stelei Fratescu nicio ofertă, astfel încât nu exista nicio ofertă de acceptat, nici expres, nici tacit.

72. În şedinţa de judecată, apelanta Fratescu Stela şi reprezentantul acesteia, avocatul Şteliman Serghei, au solicitat admiterea apelului, casarea hotărârii judecătoriei Orhei, sediul Central din 25 februarie 2025, în partea în care a fost admisă parţial cererea de chemare în judecată şi pronunţarea unei noi hotărâri prin care cererea de chemare în judecată formulată de SRL „Gările Auto Moderne" către Fratescu Stela să fie respinsă integral. Totodată, apelanta solicită obligarea SRL „Gările Auto Moderne" la rambursarea cheltuielilor de asistenţă juridică suportate în prima instanţă, precum şi a cheltuielilor de judecată suportate în apel.

73. Intimata SRL „Gările Auto Moderne”, fiind legal citată prin intermediul poştei electronice (f.d.169, 172), la şedinţa de judecată nu s-a prezentat şi nici nu a comunicat instanţei motivele neprezentării, fapt pentru care, ţinând cont de prevederile art.379 alin.(2) Cod de procedură civilă, Colegiul civil consideră posibilă examinarea apelului în lipsa acesteia.

Aprecierea instanţei de apel:

74. Analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanţii la proces şi a materialelor din dosar, Colegiul civil consideră că apelul formulat de Fratescu Stela, în persoana reprezentantului, avocat Șteliman Serghei este întemeiat şi urmează a fi admis, cu casarea parţială a hotărârii primei instanţe şi emiterea unei noi hotărâri, după cum urmează.

75. În conformitate cu art.385 lit.c) Cod de procedură civilă, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul şi să caseze integral sau parţialhotărîrea primei instanţe, emiţînd o nouă hotărâre.

76. Conform art.386 alin.(1) Cod de procedură civilă, hotărârea primei instanţe se casează sau se modifică de instanţa de apel dacă: a) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei nu au fost constatate şi elucidate pe deplin; b) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei, pe care prima instanţă le consideră constatate, nu au fost dovedite cu probe veridice şi suficiente; c) concluziile primei instanţe, expuse în hotărâre, sunt în contradicţie cu circumstanţele cauzei; d) normele de drept material sau normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat.

77. Conform art.373 alin.(1) Cod de procedură civilă, instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. (2) În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţeleşi raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces.

78. Potrivit regulilor unui proces echitabil, reţinându-se rolul determinant al concluziilor sale, instanţa de apel are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însuşirea motivelor instanţei inferioare (HirroBalani c. Spaniei, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

79. Conform recomandărilor avizului nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenţia Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătoreşti, o motivaţieşi o analiză clară sunt cerinţele fundamentale ale hotărârilor judecătoreştişi un aspect important al dreptului la un proces echitabil.

80. Totodată, Colegiul judiciar consideră necesar să menţioneze că nu va formula un răspuns detaliat pentru fiecare argument al apelantului, ci va analiza doar motivele decisive pentru soluţionarea prezentei cauze (a se vedea Gard Ruiz vs Spania (Marea Cameră), 21 ianuarie 1999, parag.26, MoreiraFereiravs Portugalia (nr.2) (Marea Cameră), 11 iulie 2017, parag.84, 98).

81. Aşa dar, pe parcursul examinării cauzei s-a constatat că, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral *****, amplasat în mun.Orhei, str.Mihail

Sadoveanu, nr.50, se află în gestiunea SRL „Gările Auto Moderne”, în temeiul contractului de parteneriat public-privat privind modernizarea şi eficientizarea activităţii Î.S „Gările şi Staţiile Auto”, încheiat între Agenţia Proprietăţi Publice şi SRL „Gările Auto Moderne”.

82. De asemenea, se constată că pe terenul cu numărul cadastral *****, situat în mun.Orhei, str.M. Sadoveanu nr.50, este amplasată construcţia cu numărul cadastral **********, care aparţine cu drept de proprietate soţilor Fratescu Stela şi Fratescu Ghenadie, construcţia ocupând o suprafaţă de teren de 15,7 m.p., dreptul de proprietate fiind dobândit în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.12999 din 04.12.2014 (f.d.77–78).

83. Prin contractul de locaţiune nr.3 din 01.07.2016, soţii Fratescu Stela şi Fratescu Ghenadie au transmis în folosinţă (locaţiune) gratuită ÎI „Fratescu Stela” încăperea nelocuibilă cu suprafaţa de 15,7 m^2 (f.d.49).

84. În continuare, Colegiul reţine, că la 20 iunie 2019 SRL „Gările Auto Moderne”, prin scrisoarea nr.1855, i-a propus Stelei Fratescu, în termen de 7 zile din momentul recepţionarii notificării, încheierea unui contract de locaţiune pe suprafeţele care le ocupă pe teritoriul gării auto Orhei şi legiferarea raporturilor juridice (f.d.7). Scrisoarea a fost recepţionată de pârâtă la 25 iunie 2019 (f.d.11).

85. Conform proiectului contractului de locaţiune nr.396 din 02 ianuarie 2019, părţile contractante sunt SRL „Gările Auto Moderne”, în calitate de „Locator” şi persoana fizică –Fratescu Stela, în calitate de „Locatar”.

86. Potrivit pct.2.1 al contractului sus-menţionat, obiectul contractului îl constituie transmiterea în posesie şi folosinţa temporară, cu plată, fără drept de privatizare, a unei porţiuni din suprafaţa amenajată în mărime de 15,7m.p, pe teritoriul gării auto Orhei a Î.S „Găile Auto Moderne”, de la adresa: or.Orhei, str.M. Sadoveanu, nr.50, cu numărul cadastral *****, în Registrul bunurilor imobile, pentru prestarea serviciilor de frizerie.

87. Conform pct.2.2 al contractului, termenul de locaţiune se stabileşte de la 01 ianuarie 2019 până la 31 decembrie 2019.

88. În temeiul pct.pct.3.1 – 3.5 din Contract, se propunea stabilirea cuantumului total al chiriei lunare în mărime de 651,49 lei, cu specificarea că acesta poate fi modificat de locatorul prin avizarea obligatorie a locatarului cu 15 zile înaintea de modificarea cuantumului chiriei. Plata chiriei urma a fi efectuată în baza unei facturi fiscale prin transfer bancar în contul indicat pe factura.

89. În temeiul pct.3.7 din Contract, locatorul a prevăzut plata lunară pentru serviciile comunale, energia electrică, telefon, preepurarea apei şi alte servicii, inclusiv, plata pentru serviciul de salubrizare de 5 lei/m^2 luat în chirie, care urma a fi efectuată în baza unei note de plată.

90. La fel, în temeiul pct.4.1.1 din Contract, în obligaţia locatorului era stabilită transmiterea locatarului bunului închiriat, cu întocmirea Actului de predare-primire, care este partea integrantă a Contractului de locaţiune (f.d 8-10).

91. La data de 22 mai 2024, SRL „Gările Auto Moderne” a înaintat cerere de chemare în judecată către Fratescu Stela privind încasarea sumei de 39.089,40 lei cu titlu de datoriei la plata locaţiunii pentru perioada 02 ianuarie 2019 - 31 decembrie 2023; sumei de 4.710,00 lei cu titlu de datoriei la plata pentru salubrizare şi evacuarea deşeurilor pentru perioada 02 ianuarie 2019 - 31 decembrie 2023 şi sumei de 2.190,00 lei cu titlu de taxă de stat şi evacuarea bunurilor imobile şi mobile ale pârâtei de pe teritoriul gării auto Orhei.

92. La 17 iunie 2024, pârâta Fratescu Stela, a depus o referinţă asupra cererii de chemare în judecată depusă de SRL „Gările Auto Moderne” împotriva Stelei Fratescu cu privire la încasarea datoriei.

93. La 20 iunie 2024, Fratescu Stela, în persoana reprezentantului, avocat Șteliman Serghei, a depus o cerere de constatare a tardivităţii, prin care a solicitat respingerea cererii reclamantei SRL „Gările Auto Moderne” către Fratescu Stela, ca fiind depusă cu omiterea termenului de prescripţie extensivă.

94. Ulterior, prin încheierea judecătoriei Orhei, sediul Central din 11 decembrie 2024, s-a respins ca fiind prematură cererea depusă de Fratescu Stela, în persoana reprezentantului, avocat Șteliman Serghei, privind constatarea tardivităţii cererii de chemare în judecată depuse de SRL „Gările Auto Moderne”.

95. Prin hotărârea judecătoriei Orhei, sediul Central din 25 februarie 2025, s-a admis parţial cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Gările Auto Moderne”. S-a încasat din contul Stelei Fratescu în beneficiul SRL „Gările Auto Moderne” suma de 23.453,64 lei cu titlu de prejudiciu (pentru perioada 21.05.2021 - 21.05.2024); taxa de stat în mărime de 1.188,12 lei şi taxa de timbru în sumă de 200,00 lei. În rest, s-a respins acţiunea în partea sumelor excedente, inclusiv plata pentru salubrizare.

96. Nefiind de acord cu soluţia instanţei de fond, Fratescu Stela, în persoana reprezentantului, avocat Șteliman Serghei, a contestat-o cu apel.

97. Colegiul reţine că dezacordul apelantei vizează exclusiv partea hotărârii prin care instanţa de fond a dispus încasarea sumei de 23.453,64 lei cu titlu de prejudiciu pentru perioada 21.05.2021 – 21.05.2024, precum şi obligarea acesteia la plata cheltuielilor de judecată.

98. În aceste circumstanţe, având în vedere principiul disponibilităţii părţilor, precum şi regula examinării cauzei în apel în limitele pretenţiilor invocate prin cererea de apel, consacrate de art.27 alin.(1) şi art.373 alin.(1) Cod de procedură civilă, Colegiul civil va proceda la verificarea hotărârii instanţei de fond exclusiv în partea contestată, prezumându-se, pentru restul dispoziţiilor, că acestea sunt legale şi temeinice, fiind acceptate de părţile în litigiu.

99. Sub aspect preliminar, referitor la excepţia tardivităţii, Colegiul constată că instanţa de fond, prin încheierea din 11 decembrie 2024, a respins cererea pârâtei Fratescu Stela, în persoana reprezentantului, avocat Șteliman Serghei, ca fiind prematură, urmând a se pronunţa asupra acesteia odată cu soluţionarea fondului cauzei. Ulterior, prin hotărârea din 25 februarie 2025, instanţa a admis parţial acţiunea reclamantei, dispunând încasarea sumei cu titlu de prejudiciu de 23.453,64 lei, calculată pentru perioada 21.05.2021 – 21.05.2024.

100. Conform prevederilor art.186^1 alin.(1) CPC cererile depuse în instanţe de judecată peste termenul de prescripţie extinsă, a căror tardivitate a fost invocată în faza de pregătire a cauzei pentru dezbaterile judiciare de partea în proces în interesele căreia a curs prescripţia se examinează de către instanţa de judecată în fond doar după examinarea de către instanţa de judecată a excepţiei de tardivitate.

101. În corespundere cu art.391 alin.(1) Cod civil termenul general, în interiorul căruia persoana poate să-şi apere, pe calea intentării unei acţiunii în instanţa de judecată, dreptul încălcat este de 3 ani.

102. Potrivit prevederilor art.395 alin.(1) Cod civil termenul de prescripţie extensivă începe să curgă de la data naşterii dreptului la acţiune. Dreptul la acţiune se naşte la data când persoana a aflat sau trebuia să afle despre încălcarea dreptului.

103. Colegiul constată că cererea de chemare în judecată a fost depusă la data de 21 mai 2024, astfel încât termenul general de prescripţie de 3 ani nu era împlinit pentru perioada 21.05.2021 - 21.05.2024.

104. În acest context, instanţa de fond în hotărârea contestată, a recunoscut implicit aplicabilitatea prescripţiei, întrucât nu a dispus încasarea niciunei sume pentru perioada 02.01.2019 - 21.05.2021, apreciind că pretenţiile aferente acestei perioade sunt prescrise.

105. Aşa dar, Colegiul civil constată, că prin încheierea din 11 decembrie 2024 instanţa a concluzionat că verificarea termenului de prescripţie este legată de soluționarea fondului cauzei. Întrucât concluzia instanţei de fond expusă în încheierea, în principiu, nu contravine legii, Colegiul civil nu constată careva temei pentru casarea acesteia. Cu referire la hotărârea din 25 februarie 2025, se constată că aceasta nu a fost contestată în latura respingerii acţiunii de încasare a datoriei pentru perioada 02.01.2019 - 21.05.2021. Respectiv, instanţa de apel nu este ţinută să se expună referitor la legalitatea hotărârii în partea necontestată.

106. În continuare, verificând legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în latura admiterii pretenţiilor înaintate de SRL „Gările Auto Moderne", Colegiul constată că instanţa de fond a încălcat principiul disponibilităţii, consacrat de art.27 alin.(1) Cod de procedură civilă, precum şi regula fundamentală *ne eatiudex ultra petitapartium*, potrivit căreia judecătorul nu poate merge dincolo de ceea ce cer părţile.

107. În speţă, reclamanta SRL „Gările Auto Moderne" a solicitat în mod expres, prin cererea de chemare în judecată, încasarea unor sume de bani în temeiul unui pretins contract de locaţiune, indicând în mod explicit natura contractuală a pretenţiilor sale. Cu toate acestea, instanţa de fond a acordat o sumă de bani cu titlu de prejudiciu, în lipsa unei cereri formulate în acest sens, modificând din oficiu temeiul juridic de la răspunderea contractuală la răspunderea delictuală.

108. O asemenea soluţie echivalează cu pronunţarea asupra unei cereri inexistente, ceea ce este inadmisibil într-un proces civil guvernat de voinţa părţilor. Instanţa nu poate suplini lipsa de diligenţă sau eroarea de calificare juridică a reclamantei prin identificarea din oficiu a unui alt temei de drept şi acordarea unei reparaţii care nu a fost nici solicitată, nici probată.

109. În acest sens, potrivit art.60 alin.(2^1) Cod de procedură civilă, în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare, reclamantul este în drept să modifice temeiul sau obiectul acţiunii. Respectiv, Colegiul civil atestă că, dreptul să modifice temeiul sau obiectul acţiunii îi revine exclusiv părţii şi nu poate fi substituit de către instanţă, în lipsa unei cereri corespunzătoare.

110. Având în vedere aceste considerente, Colegiul constată că soluţia instanţei de fond nu poate fi menţinută sub aspectul temeiniciei, întrucât aceasta a depăşit limitele investirii, modificând din oficiu temeiul acţiunii în absenţa unei cereri corespunzătoare.

111. Or, odată ce instanţa de fond a constatat inexistenţa unui raport juridic contractual între părţi, aceasta era obligată să examineze cauza exclusiv în limitele cadrului procesual stabilit prin cererea de chemare în judecată, iar nu să identifice un temei juridic alternativ pentru a justifica obligarea pârâtei la plata unei sume de bani.

112. În acest context, Colegiul subliniază că trecerea de la răspunderea contractuală la răspunderea delictuală nu reprezintă o simplă calificare juridică a faptelor deduse judecăţii, ci presupune existenţa unui raport juridic distinct, cu condiţii proprii de angajare, care trebuie invocat şi probat de partea interesată şi nu creat din oficiu de instanţă.

113. Reexaminând cauza în limitele apelului declarat şi având în vedere că reclamanta nu a dovedit existenţa unui raport juridic contractual, iar temeiul extra-contractual a fost introdus exclusiv din oficiu de către instanţă, Colegiul ajunge la concluzia că pretenţiile reclamantului, în latura admisă de instanţa de fond, sunt neîntemeiate şi urmează a fi respinse.

114. Prin urmare, Colegiul va dispune casarea parţială a hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul Central din 25 februarie 2025, în partea în care a fost admisă cererea de chemare în judecată şi a fost încasată suma de 23.453,64 lei cu titlu de prejudiciu pentru perioada 21.05.2021 - 21.05.2024, cu pronunţarea unei noi hotărâri prin care cererea de chemare în judecată formulată de SRL „Gările Auto Moderne" împotriva Stelei Fratescu va fi respinsă integral.

115. Aşa dar, pornind de la obiectul şi temeiul acţiunii depuse de reclamantul/intimat, în cauză, sunt aplicabile prevederile Codului civil în redacţia anterioară datei de 01 martie 2019, întrucât presupusul contract de locaţiune datează cu data de 02 ianuarie 2019, iar reclamanta solicită, prin prezenta acţiune, încasarea datoriei aferente perioadei 02 ianuarie 2019 – 31 decembrie 2023.

116. Potrivit principiului prevăzut de art.7 alin.(1) Cod civil, legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. (2) Legea nouă este aplicabilă situaţiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare. (4) În cazul situaţiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura şi întinderea drepturilor şiobligaţiilorpărţilor, precum şi orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel. (6) Dispoziţiile legii noi privitoare la termenele de prescripţie atît extinctivă, cît şi achizitivă (uzucapiune) se aplică termenului de prescripţie care a început să curgă înainte de data intrării ei în vigoare şi nu a expirat înainte de acea dată. În acest caz, termenul curs anterior se ia în cont. Începutul, suspendarea şi întreruperea termenului de prescripţie se determină, pentru perioada anterioară intrării în vigoare a legii noi, de legea veche.

117. Conform art.875 Cod civil (în redacţia legii până în 01.03.2019), prin contractul de locaţiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părţi (locatar) un bun determinat individual în folosinţă temporară sau în folosinţăşi posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie, iar art.876 alin.(1) Cod civil prevedea că contractul de locaţiune a unui bun imobil trebuie să fie întocmit în scris.

118. Conform art.9 alin.(1) Cod civil, 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. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară.

119. Norma art.514 Cod civil (în redacţia legii până în 01.03.2019), preluată în art.776 Cod civil (în redacţia legii după 01.03.2019), statuează că obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

120. Potrivit art.572 alin.(1) şi (2) Cod civil (redacţia până în 01.03.2019), temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit. Asemenea prevederi sunt stipulate şi în art.858 alin.(1) şi (2) Cod civil (redacţia după 01.03.2019).

121. Conform art.666 alin.(1) Cod civil (redacţia până în 01.03.2019), contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. Articolul 992 alin.(1) Cod civil (redacţia după 01.03.2019) definește contractul în același mod.

122. Potrivit normei art.667 alin.(1) şi (2) Cod civil (redacţia până în 01.03.2019), preluată în art.993 alin.(2), (6) şi (7) Cod civil (redacţia până în 01.03.2019), părţile contractante pot încheia în mod liber, în limitele normelor imperative de drept, contracte şi pot stabili conţinutul lor. Dacă, în scopul protecţiei intereselor prioritare ale societăţii sau ale unui individ, efectele unui contract depind de încuviinţareaautorităţilor statului, limitările şi condiţionările trebuie reglementate prin lege. Obligarea la încheierea unui contract este interzisă, cu excepţia cazurilor cînd obligaţia de a contracta este prevăzută de prezentul cod, de lege sau dacă reiese dintr-o obligaţie asumată benevol.

123. Dispoziţii art.1 alin.(1) şi (2) Cod civil statuează că legislaţia civilă este întemeiată pe recunoaşterea egalităţii participanţilor la raporturile reglementate de ea, inviolabilităţii proprietăţii, libertăţii contractuale, inadmisibilităţii imixtiunii în afacerile private, necesităţii de realizare liberă a drepturilor civile, de garantare a restabilirii persoanei în drepturile în care a fost lezată şi de apărare judiciară a lor. Persoanele fizice şi juridice sînt libere să stabilească pe bază de contract drepturile şiobligaţiile lor, orice alte condiţii contractuale, dacă acestea nu contravin legii.

124. Or, în acest context, se impune a fi reiterat principiul fundamental al libertăţii contractuale, potrivit căruia fiecare persoană este liberă să decidă dacă încheie sau nu un contract, nicio parte neputând fi constrânsă să semneze un act juridic împotriva voinţei sale. În mod corespunzător, formarea valabilă a unui contract presupune existenţa unui consimţământ liber, expres şi neechivoc al ambelor părţi, în lipsa căruia raportul obligaţional nu poate lua naştere.

125. Prin urmare, având în vedere acest principiu, Colegiul civil subliniază că simpla expediere de către reclamanta/intimata a unui proiect de contract de locaţiune nr.396 din 02 ianuarie 2019 nu poate fi asimilată unei încheieri valabile a contractului, atât timp cât nu există o manifestare explicită şi neechivocă de acceptare din partea pârâtei/apelantei. Absenţa unei acceptări scrise sau măcar a unei conduite active care să denote acordul asupra tuturor clauzelor exclude posibilitatea considerării proiectului de contract ca obligatoriu.

126. În această ordine de idei, expedierea proiectului de contract în anul 2019 este lipsită de consecinţe juridice, întrucât pârâta/apelanta Fratescu Stela, deşi a recepţionat documentul, nu a exprimat nici o formă de consimţământ, nu l-a semnat, nu a răspuns şi nu a adoptat o conduită din care să rezulte acceptarea obligaţiilor propuse, inclusiv a celor referitoare la plata chiriei sau a serviciilor aferente. Absenţa oricărei reacţii confirmă inexistenţa unui acord de voinţă.

127. Acest element devine cu atât mai important cu cât lipsa consimţământului împiedică în mod absolut formarea raportului obligaţional. Întrucât obligaţiile civile nu se nasc decât în cazurile expres prevăzute de lege, inexistenţa unui contract valabil exclude posibilitatea angajării răspunderii pârâtei/apelantei pentru o pretinsă datorie pecuniară.

128. Pe fundamentul expus, Colegiul civil apreciază ca neîntemeiat argumentul reclamantei/intimatei SRL „Gările Auto Moderne” potrivit căruia pârâta/apelanta ar fi fost obligată să răspundă fără întârziere la proiectul transmis, iar tăcerea acesteia ar echivala cu acceptarea ofertei.

129. O asemenea susținere este contrară regulilor de drept civil, întrucât, așa cum s-a menționat mai sus, absența unei manifestări de voință nu poate fi convertită în consimțământ, cu excepția situațiilor strict prevăzute de lege sau de cele convenite expres între părți, care nu se regăsesc în speță.

130. Cu referire la acceptarea tacită în condițiile art.694 Cod civil (redacția până în 01.03.2019), Colegiul civil menționează că tăcerea și inacțiunea nu valorează acceptarea dacă din lege, din practica stabilită între părțiși din uzanțe nu reiese altfel. La caz, reclamanta/intimata nu a invocat legea din care ar rezulta acceptarea tacită și nici nu a argumentat dacă relațiile între acesta și pârâta/apelanta sunt guvernate de practicile sau uzanțele stabilite anterior între părți.

131. Colegiul reține că norma enunțată se aplică numai în raporturile dintre comercianții și doar în cazul în care oferta vine de la o persoană cu care comerciantul respectiv se află în relații de afaceri. În speță, nici una din aceste condiții nu este întrunită, or probele din dosar nu demonstrează că părțile litigante sunt comercianți și că între aceștia ar fi existat careva relații de afaceri.

132. În continuarea acestei argumentări, Colegiul civil reține că nici pretinsa folosire de facto a terenului cu nr. cadastral ***** nu poate genera, în mod automat, o obligație de plată în sarcina pârâtei/apelantei. Simplul fapt al utilizării sau al amplasării unei construcții pe terenul administrat de reclamantă/intimată nu poate substitui un temei juridic al obligației, întrucât, potrivit art.514 Cod civil (în redacția legii până la 01.03.2019), preluat de norma art.776 Cod civil (în redacția legii după 01.03.2019), obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

133. Coroborând aceste considerente cu faptul că reclamanta/intimata a pretins existența unei datorii în cuantum de 39.089,40 lei pentru perioada 2019–2023, devine evident că aceasta nu a demonstrat nici transmiterea efectivă în folosință a bunului, nici prestarea vreunui serviciu aferent (salubrizare, evacuare deșeuri). În lipsa unui contract valabil și în absența actelor de prestare, a facturilor fiscale, a dovezilor de consum sau a notificărilor privind debitele, pretențiile pecuniare ale reclamantei/intimate sunt lipsite de suport probator.

134. De altfel, chiar proiectul de contract invocat în speță, limitează temporal obligațiile părților, prevăzând la pct.2.2 că termenul contractului de locațiune era stabilit pentru perioada 01 ianuarie 2019 – 31 decembrie 2019, ceea ce ar fi restrâns orice pretenție ulterioară în lipsa unui acord expres de prelungire sau de modificare.

135. În continuare, proiectul de contract, la care face referire partea reclamantă/intimată, prevede la pct.3.4 obligația locatorului de a emite facturi fiscale până la data de 15 a lunii următoare, care devenind opozabile locatarului chiar și în situația în care ultimul nu le-ar fi ridicat.

136. În pofida acestui fapt, deși pretinde încasarea careva plăți, reclamanta/intimata nu a emis nici o factură fiscală pe numele pârâtei/apelantei, iar sumele solicitate nu au fost reflectate în contabilitatea sa, ceea ce infirmă nu doar existența unei obligații scadente, dar relevă și lipsa diligenței minime în gestionarea propriei creanțe.

137. Totodată, Colegiul remarcă faptul că reclamanta nu a justificat nici într-un mod modificarea cuantumului chiriei pentru perioadele ulterioare, deşi pct.3.2 din proiectul contractului la care aceasta face referire în justificarea acţiunii, permitea ajustări doar cu condiţia avizării prealabile a locatarului cu cel puţin 15 zile. Nicio astfel de notificare nu se regăseşte la dosar, ceea ce conduce la concluzia că nici un tarif ulterior nu poate fi considerat opozabil sau exigibil.

138. De asemenea, dacă într-adevăr s-ar fi urmărit constituirea unui raport contractual valabil, părţile ar fi trebuit să semneze actul de predare-primire prevăzut de pct.4.1.1 al proiectului, act indispensabil transmiterii bunului în folosinţă. Iar lipsa acestui act întăreşte concluzia inexistenţei unui raport locativ.

139. În plus, Colegiul observă că, reclamanta/intimata nu a depus diligenţa necesară pentru clarificarea situaţiei juridice a imobilului şi nici nu a iniţiat, într-un termen rezonabil, demersuri efective pentru încheierea contractului. Astfel, în loc să asigure cadrul contractual minim cerut de lege, aceasta a ales să formuleze pretenţii pecuniare abia după trecerea unui interval considerabil, fără a demonstra o conduită activă şi coerentă.

140. Ca urmare a celor enunţate, rezultă, în mod firesc şi consecutiv, că pretenţiile reclamantei/intimatei, fundamentate exclusiv pe un proiect de contract nesemnat, lipsit de act de predare-primire, neînsoţit de facturi, note de plată, notificări sau înscrisuri contabile, nu pot fi considerate întemeiate. Simplul fapt al tolerării amplasării unei construcţii pe terenul gestionat de reclamantă/intimată nu echivalează cu existenţa unei obligaţii de plată, în lipsa unui acord al părţilor sau a unei dispoziţii legale speciale care să nască asemenea obligaţii.

141. Prin urmare, în baza întregului ansamblu probator şi juridic analizat, Colegiul civil confirmă în mod justificat inexistenţa unui temei contractual ori extra-contractual care să genereze obligaţia de plată solicitată de reclamantă/intimată, concluzionând asupra netemeiniciei pretenţiilor acesteia.

142. În continuarea analizei, având în vedere că pretenţiile reclamantei/intimatei au fost respinse ca netemeinice şi că, în lumina soluţiei adoptate, nu există niciun temei legal pentru încasarea cheltuielilor de judecată solicitate, Colegiul civil constată că nu pot fi acordată suma de 1.188,12 lei în favoarea reclamantei/intimatei.

143. În consecinţă, pretenţiile privind încasarea acestor cheltuieli de judecată de la pârâta/intimat Fratescu Stela urmează a fi respinse, ca fiind neîntemeiate, reflectând astfel principiul responsabilităţii procesuale şi coerenţa cu soluţia dispusă asupra fondului cauzei.

144. În ceea ce priveşte cheltuielile de asistenţă juridică, acestea sunt expres prevăzute de art.90 lit. i) Cod de procedură civilă ca parte componentă a cheltuielilor de judecare a cauzei.În conformitate cu prevederile art.94 alin.(1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile de judecată.

145. Potrivit dispoziţiilor art.96 alin.(1) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut câştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. Potrivit alin.(1^1) al aceluiaşi articol, cheltuielile menţionate la alin.(1) se compensează părţii care a avut câştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

146. Din normele de drept citate supra, rezultă în mod cert că, partea care a avut câştig de cauză este în drept să solicite încasarea cheltuielilor de asistenţă juridică dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat şi în măsură în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile.

147. Pentru a fi rambursate cheltuielile de asistenţă juridică potrivit art.96 Cod de procedură civilă, trebuie confirmate că realmente au fost angajate, necesare şi rezonabile ca mărime.

148. Aplicând aceste consideraţii în prezenta cauză, Colegiul civil constată că pârâta/apelanta Fratescu Stela a solicitat în mod expres compensarea cheltuielilor de asistenţă juridică în cuantum de 5.000,00 lei, sumă care, conform ordinului de plată nr.178273561 din 18 iunie 2024 (f.d.86), a fost achitată către Cabinetul de Avocat „Serghei Şteliman".

149. Totodată, în susţinerea acestei solicitări, la dosar se regăseşte mandatul avocatului Serghei Şteliman, seria MA nr. 1263675 din 18 iunie 2024, emis în temeiul Contractului de asistenţă juridică nr.2-49/2024 din 18 iunie 2024 (f.d.83).

150. Având în vedere natura cauzei, volumul de muncă implicat, modul de desfăşurare a procesului şi activităţile effective întreprinse de avocat, Colegiul judiciar apreciază că suma de 5.000,00 lei reprezintă o valoare rezonabilă pentru serviciile de asistenţă juridică prestate.

151. De asemenea, din analiza actelor dosarului rezultă că, la depunerea cererii de apel, Fratescu Stela a achitat taxa de stat în cuantum de 840,00 lei, conform ordinului de plată nr. 46361953 din 09 iunie 2025 (f.d.164), precum şi taxa de timbre în valoare de 200,00 lei, potrivit ordinului de plată nr.46361954 din aceeaşi dată (f.d.165). Întrucât apelanta a obţinut câştig de cauză, aceste sume, reprezentând cheltuieli de judecată aferente căii de atac, urmează a fi compensate în întregime de către intimate SRL „Gările Auto Moderne", în temeiul principiului responsabilităţii procesuale.

152. În conformitate cu art.385 lit.c) CPC, Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Nord, -

d e c i d e :

Se admite cererea de apel depusă de Fratescu Stela, în persoana reprezentantului, avocat Şteliman Serghei.

Se casează parţial hotărârea judecătoriei Orhei, sediul central din 25 februarie 2025, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Gările Auto Moderne" către Fratescu Stela privind încasarea datoriei la plata locaţiunii, datoriei la plata pentru salubrizare şi evacuarea deşeurilor, evacuarea bunurilor imobile şi mobile de pe teritoriul gării, încasarea cheltuielilor de judecată, şi anume, în latura admiterii încasării sumei cu titlu de prejudiciu şi a cheltuielilor de judecată, şi în această parte se emite o hotărâre nouă, după cum urmează:

Se respinge pretenţia reclamantului SRL „Gările Auto Moderne" către Fratescu Stela privind încasarea sumei cu titlu de datorie la plata locaţiunii, ca neîntemeiată.

Se respinge cerinţa reclamantului SRL „Gările Auto Moderne" privind încasarea cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată.

În rest, hotărârea judecătoriei Orhei, sediul central din 25 februarie 2025 se menţine.

Se încasează de la SRL „Gările Auto Moderne”, în beneficiul Stelei Fratescu cheltuielile de judecată în suma totală de 6.040,00 (şase mii patruzeci, 00) lei, compusă din cheltuieli de asistenţă juridică în sumă de 5.000,00 (cinci mii, 00) lei; taxa de stat în sumă de 840.00 (opt sute patruzeci, 00) lei şi taxa de timbru în sumă de 200,00 (două sute, 00) lei, achitate în instanţa de apel.

Decizia este definitivă, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiţie în termen de 2 luni de la comunicarea deciziei integrale, prin intermediul Curţii Supreme de Justiţie.

Preşedintele şedinţei, judecător Stanislav Grosu

Judecători Alina Ţihonschi

Mariana Sajin