Dosarul nr. 2-1852/2023 (2-23176846-46-2-12122023-1)

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

10 octombrie 2025 or. Florești

Judecătoria Soroca, sediul Florești
Instanța de judecată, având în componență:
Preşedintele şedinţei,
Judecător Elena Marandici
Grefier Anastasia Costîrschi, Igor Sorocean, Daniela Zosim, Diana Coțaga, Liliana Bruma

examinând, în şedinţă de judecată publică, în procedură contencioasă, în limba de stat, cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Ganea Constantin către Î.M. ”Direcția Gospodăriei Locativ – Comunală Soroca”, Primăria mun. Soroca, Consiliul municipal Soroca privind încasarea contravalorii investițiilor efectuate și a cheltuielilor de judecată,

C O N S T A T Ă:

Circumstanțele cauzei:

La data de 11 decembrie 2023, Ganea Constantin, prin intermediul avocatului Havrun Alexandru, a înaintat către Î.M. ”Direcția Gospodăriei Locativ – Comunală Soroca” și Primăria mun. Soroca cerere de chemare în judecată solicitând instanței încasarea contravalorii investițiilor efectuate spațiului nelocativ amplasat în *****, *****, nr.cadastral ***** cu modul de folosință bloc locativ; încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii înaintate a indicat că, la data de 17.05.2015, Ganea Constantin a înaintat o cerere de chemare în judecată către pârâtul *****, intervienent accesoriu și Î.M. ”Direcția Gospodăriei Locativ – Comunală Soroca” despre revocarea bunului din posesie și evacuare, încasarea prejudiciului moral și material. Cererea de chemare în judecată a întemeiat-o pe faptul existenței contractelor de arendă încheiate între Ganea Constantin și Î.M. ”Direcția Gospodăriei Locativ – Comunală Soroca” sub ***** din *****și ***** din***** în privința spațiului nelocativ amplasat în *****, *****. La data de 05.06.2016, ***** a depus o cerere reconvențională către Ganea Constantin și Î.M. ”Direcția Gospodăriei Locativ – Comunală Soroca” cu privire la declararea nulității contractelor de arendă menționate supra, motivând prin faptul că Î.M. ”Direcția Gospodăriei Locativ – Comunală Soroca” nu putea să transmită în arendă spațiul nelocativ amplasat în *****, *****, deoarece nu este proprietarul acestuia și nici

posesor de drept. În rezultatul examinării cauzei menționate, instanțele de judecată au ajuns la concluzia că spațiul nelocativ amplasat în *****,*****, nu aparține Î.M. ”Direcția Gospodăriei Locativ – Comunală Soroca”, administrației publice locale Primăria municipiului Soroca, iar contractele de arendă sub ***** din *****și ***** din***** urmează a fi declarate nule. Soluțiile instanțelor de judecată se materializează prin hotărârea Judecătoriei Soroca, sediul Central din *****, dosar *****și Decizia Colegiului Civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Bălți din ***** dosar nr.*****, la fel prin hotărârile instanțelor de judecată s-a dispus repunerea părților în situația inițială.

Argumentează reclamantul că în mod conștiincios a achitat plățile de arendă calculate de Î.M. ”Direcția Gospodăriei Locativ – Comunală Soroca” în temeiul contractelor de arendă sub ***** din *****și ***** din*****, în total pe parcursul anilor 2014-2015 suma de 4 443, 40 lei. Totodată acesta a efectuat reparații la bunul imobil indicat și consideră că pârâții urmează să-i compenseze investițiile efectuate în bunul imobil menționat mai sus.

Prin încheierea Judecătoriei Soroca, sediul Florești din 08 aprilie 2024, s-a atras în proces, în calitate de copârât Consiliul mun. Soroca (f.d.75).

La data de 22.09.2025, reclamantul Ganea Constantin, prin intermediul avocatului Alexandru Havrun a înaintat instanței o cerere de concretizare a cerințelor acțiunii, ca urmare a parvenirii raportului expertizei judiciare *****, prin care, în mod concretizat a solicitat: încasarea, în mod solidar, din contul pârâților Î.M. ”Direcția Gospodăriei Locativ – Comunală Soroca”, Primăria municipiului Soroca și Consiliul municipal Soroca în beneficiul reclamantului Ganea Constantin suma de 25 810,34 lei cu titlu de îmbunătățiri aduse imobilului și suma de 5 126,86 lei cu titlu de manopera lucrărilor efectuate în privința imobilului, iar în total suma de 30 937, 2 lei, ce reprezintă contravaloarea îmbunătățirile (investițiile) aduse bunului imobil - spațiului nelocativ amplasat în *****, *****, amplasat în construcția cu număr cadastral ***** cu modul de folosință bloc locative; încasarea cheltuielilor de judecată conform bonurilor de plată anexate la materialele cauzei.

În ședința de judecată, reprezentantul reclamantului, avocat Alexandru Havrun, a susținut acțiunea înaintată și cea de concretizare și a solicitat admiterea integrală a acesteia. Suplimentar a mai comunicat că, în perioada de timp 2014 – 2025, reclamantul având contractl de arenda a spațiului nelocativ menționat și contractul de locațiune, consideră că dispunea de o anumită garanție că avea dreptul să se folosească în scopurile pe care le efectua și anume, prestarea activității de întreprinzător individual și alte scopuri personale. Faptul că acest spațiu nu aparține ÎM ”Direcția Gospodăriei Locativ – Comunală Soroca”, l-a dus în eroare și pe Ganea Constantin. Astfl, solicită încasarea contravalorii îmbunătățirilor aduse bunului în perioada în care a folosit și a îmbunătățit bunul,

altă perioadă nu are relevanță la examinarea cauzei, or, expertul prin raportul de expertiză a dat răspuns la aceste întrebări. Consideră că urmează a fi încasată suma solicitată de la proprietarii construcțiilor. Suplimentar a mai declarat că, deși în acest contract este prevăzut că îmbunătățirile se fac numai cu acordul locatorului, totuși consider că reclamantul are dreptul să beneficieze de restituierea îmbunătățirilor aduse.

În ședința de judecată, reclamantul a susținut acțiunea înaintată și cea de concretizare și a solicitat admiterea integrală a acesteia. Suplimentar a comunicat că locuiește în sat. Voalovei, r-nul Soroca, este născut acolo și toată perioada până la moment locuiește acolo, inclusiv pe perioada de acțiune a contractelor dânsul nu a locuit în acel bloc.

Reprezentnatul pârtului Î.M. ”Direcția Gospodăriei Locativ – Comunală Soroca”, Seratilă Mariana, în ședința de judecată nu a recunoscut acțiunea și a solicitat respingerea acesteia.

În motivarea poziției expuse a invocat că, a fost un contract care nu mai are valoarea. În subsol a fost efectuată expertiza. Conform extrasului de la IP ” Cadastru”, reclamantul nu are reședința în acel bloc. În anul 2011 a vândut bunul către *****. Nu sunt la curent despre ce activitate de întreprinzător desfășoară. Referitor la reparație, dl ***** spune ca a adus îmbunătățiri, având proprietate din 2013 a făcut reparațiile de rigoare. Suplimentar a mai declart că la moment în privința bunului nu este un contract dintre ***** și gestionarul bunului. În urma divizării, fondul locativ a rămas sub gestiunea Primăriei, este o decizie a consiliului municipal în această privință, când ***** s-a adresat, respectiv s-a încheiat acest contract. În baza vizei de reședință s-a făcut contractul, s-a bazat pe buletinul de identitate. Acte de predare-primire a încăperii nu au fost efectuate, au fost la fața locului și au cercetat împreună cu un polițist și un coleg, dar înăuntrul încăperii nu au intrat. Verificări au efectuat vizual, nu au avut neclarități privind încăperea. La momentul încheierii contractului și după aceasta aspectul a rămas același, nu s-au efectuat lucrări de construcție sau îmbunătățiri.

Reprezentantul Primăriei mun. Soroca și Consiliul municipal Soroca, *****, în ședința de judecată nu a recunoscut acțiunea și a solicitat respingerea acesteia, motivând prin faptul că, subsolul este parte care nu poate fi transmis în arendă sau privatizat. Nu este un acord de la Primărie și Consiliul ca să fie aduse schimbări, în primul rând era necesar unele condiții de respectat. Nu au fost coordonate cu Consiliul local sau administrația publică locala. Locatarii din blocul respectiv foloseau subsolul, iar reclamantul nu avea nici un apartament în acel bloc. Respectiv, susține că acesta nu putea să dețină nici subsol. Or, statutul juridic al blocului și al tuturor blocurilor sunt puse în delimitare totala, ca sa fie formate ca bunuri, ele nu sunt delimitate ca bunuri, este un spațiu de uz comun, ceea ce s-a făcut este o neclaritate.

Aprecierea instanţei de judecată.

Audiind explicațiile participanților la process, examinând cererea de chemare în judecată în raport cu materialele cauzei și normele de drept incidente speței, instanța de judecată concluzionează netemeinicia cererii de chemare în judecată, din considerentele ce succed:

În conformitate cu prevederile 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 importanţă pentru soluţionarea justă a pricinii sînt 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.

Conform art. 121 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. 130 alin.(1) al aceluiași act normativ prevede că, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În cadrul examinării cauzei s-a stabilit cu certitudine că, bunul imobil amplasat în *****, *****, nr.cadastral *****, are mod de folosință bloc locativ, care conține mai multe apartamente, fapt confirmat atât de participanții la proces, cât și prin copia extrasului din Registrul bunurilor imobile (f.d.9).

La data de 26 mai 2014, Ganea Constantin a încheiat cu Î.M. ”Direcția Gospodăriei Locativ – Comunală Soroca”, contractul de arendă *****, prin care a primit în folosință încăperea de la subsol cu suprafața de 13, 64 m.p. din blocul locativ amplasat în *****, *****, nr.cadastral ***** (f.d.63-64). Prin contractul cu ***** din 01 iunie 2015, relațiile de arendă au fost prelungite (f.d.65-66). În perioada în care a deținut spațiul respectiv în locațiune, Ganea Constantin, a achitat plata de arendă în folosul Î.M. ”Direcția Gospodăriei Locativ – Comunală Soroca”, fapt confirmat prin copiile facturilor fiscale anexate (f.d.51-61).

Prin hotărârea Judecătoriei Soroca, sediul central din 23 ianuarie 2020, menținută prin decizia Curții de Apel Bălți din 08 decembrie 2020 și decizia Curții Supreme de Justiție din 16 iunie 2021, s-a declarat nulitatea absolută a contractelor de arendă cu ***** din 26 mai 2014 și ***** din 01 iunie 2015 (f.d.6-8, 40-50).

Totodată, instanța de judecată reține că, potrivit Raportului de expertiză judiciară *****, efectuat în baza încheierii Judecătoriei Soroca, sediul Florești din 05.03.2025, s-a stabilit că:

1. valoarea îmbunătățirilor aduse imobilului – spațiu nelocativ amplasat în *****,*****, amplasat în construcția cu numărul cadastral ***** cu modul de folosință ”bloc locativ” pe perioada anului 2014 - 2016 și a materialelor de construcție folosite în acest scop, conform cerințelor normative, constituie: 25 810, 34 lei.

2. prețul manooperei lucrărilor efectuate în privința imobilului – spațiul nelocativ amplasat în *****,*****, amplasat în construcția cu nr. cadastral *****. cu modul defolosință”bloc locativ” constituie 5 126, 86 lei.

În conformitate cu prevederile art.7 alin.(1) – (4) 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. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare. Legea nouă este aplicabilă situaţiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare. De la data intrării în vigoare a legii noi, efectele legii vechi încetează, cu excepţia cazurilor în care legea nouă prevede altfel. 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 şi obligaţiilor părţilor, precum şi orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel. În situaţiile prevăzute la alin.(4), dispoziţiile legii noi se aplică modalităţilor de exercitare a drepturilor sau de executare a obligaţiilor, precum şi de înstrăinare, preluare, transformare sau de stingere a acestora. De asemenea, dacă legea nouă nu prevede altfel, clauzele unui act juridic încheiat anterior intrării în vigoare a legii noi contrare dispoziţiilor ei imperative sînt, de la această dată, lipsite de orice efect juridic.

La caz, prin cererea de chemare în judecată se solicită încasarea contravalorii reparațiilor efectuate bunului imobil în perioada anilor 2014 – 2015, anulate prin hotărârea Judecătoriei Soroca, sediul central din 23 ianuarie 2020, menținută prin decizia Curții de Apel Bălți din 08 decembrie 2020 și decizia Curții Supreme de Justiție din 16 iunie 2021 (f.d.6-8, 40-50).

Respective, pricinii urmează a fi aplicate prevederile Codului civil în vigoare la data efectuării investițiilor, în redacția anilor 2014 – 2016.

În conformitate cu prevederile art.8 alin.(1) Cod civil, 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, iar dispoziția art.514 Cod civil 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.

Potrivit 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.

Conform art.14 Cod civil, persoana lezată într-un drept al ei poate cere repararea integrală a prejudiciului cauzat astfel. Se consideră prejudiciu cheltuielile pe care persoana lezată într-un drept al ei le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului încălcat, pierderea sau deteriorarea bunurilor sale (prejudiciu efectiv), precum şi beneficiul neobţinut prin încălcarea dreptului (venitul ratat). Dacă cel care a lezat o persoană într-un drept al ei obţine ca urmare venituri, persoana lezată este în drept să ceară, pe lîngă reparaţia prejudiciilor, partea din venit rămasă după reparaţie.

Din analiza normelor de drept sus-indicate, instanța de judecată notează că obligațiile pot lua naștere atât în baza contractelor prevăzute expres de legea, cât și în temeiul altor acte juridice neprevăzute expres de lege, dar care întrunind condițiile de valabilitate, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile.

La caz, drepturile și obligațiile părților au luat naștere în temeiul contractelor de locațiune a spațiului nelocativ – subsol.

În conformitate cu prevederile art.875 Cod civil, 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.

Potrivit art.888 Cod civil, locatarul este obligat: a) să folosească bunul la destinaţie şi în conformitate cu prevederile contractului; b) să păstreze şi să asigure integritatea bunului; c) să acopere cheltuielile curente de folosire şi întreţinere în stare normală a bunului; d) să efectueze reparaţia curentă a bunului.

Totodată, potrivit art.909 Cod civil, la expirarea termenului sau la rezilierea contractului de locaţiune, locatarul are dreptul să separe îmbunătăţirile, efectuate cu permisiunea locatorului, care pot fi separate fără a se deteriora bunul ori să ceară compensarea valorii lor de către locator dacă legea sau contractul nu prevede altfel. Locatarul are dreptul să separe îmbunătăţirile efectuate fără permisiunea locatorului dacă pot fi separate fără a se deteriora bunul şi dacă locatorul refuză să compenseze valoarea lor. În cazul în care îmbunătăţirile efectuate fără permisiunea locatorului nu pot fi separate fără a se deteriora bunul, ele devin proprietate a locatorului. La cererea locatorului, construcţiile neautorizate de el urmează a fi demolate de către locatar sau pe contul lui.

În sensul normelor de drept sus-indicate, instanța de judecată reține că, locatarul unui bun are drept la recuperarea contravalorii îmbunătățirilor aduse bunului închiriat care nu pot fi separate fără a deteriora bunul, doar în cazul în care acestea au fost efectuate cu permisiunea locatorului. Or, în cazul în care

îmbunătățirile au fost efectuate fără permisiunea locatorului și ele nu pot fi separate fără a deteriora bunul, acestea devin proprietatea locatorului.

La caz, potrivit pct.6 al contractului (f.d.62 verso), ”arendașul are dreptul să efectueze reutilarea, reconstrucția și reparația capitală a bunurilor arendate numai cu acordul scris al locatorului. El poate cere restituirea cheltuielilor pentru îmbunătățirea bunurilor arendate numai în cazul în care locatorul sa obligat să le compenseze. ”

În ședința de judecată s-a stabilit cu certitudine că, îmbunătățirile aduse bunului imobil inchiriat au fost efectuate fără acordul locatorului. Or, instanței nu a fost prezentat nici un acord scris după cum prevedea contractul părților, inclusiv lipsa acordului locatorului a fost confirmată în ședința de judecată verbal de către reprezentantul reclamantului.

Totodată, instanța de judecată consideră important a remarca faptul că, contractele de locațiune sus-nominalizat au fost declarate nule prin hotărâre judecătorească pe două motive și anume, pe motiv că locatorul nu era proprietarul bunului și respectiv nu avea dreptul să dispună de bun, iar cel de al doilea motiv este faptul că bunul transmis în locațiune reprezentă spațiu de uz comun care poate fi folosit doar de către proprietarii apartamentelor din blocul respectiv. Or, locatarul nu deținea în proprietate locuință în acel bloc locativ.

Instanța de judecată reține că, ambele temeiuri de nulitate au fost cunoscute locatarului/reclamant în pricină, încă de la momentul încheierii contractelor. Or, cel puțin faptul că prin contractele vizate s-a dispus de un spațiu de uz comun dintr-un bloc locativ cu mai multe apartamente, de care pot beneficia doar proprietarii apartamentelor din blocul respectiv, cu siguranță a fost cunoscut locatarului încă la momentul încheierii contractelor în pricină. Mai mult ca atât, în cadrul ședinței de judecată reclamantul nu a explicat instanței de ce a încheiat contractul de locațiunea a subsolului în speță în circumstanțele în care la acel moment dânsul deja nu mai deținea apartament în acel bloc locativ. Or, faptul că după vânzarea apartamentului în anul 2011 reclamantul încă mai păstra înregistrată viza de reședință pe adresa indicată, nu exclude interdicția stabilită expres de legea în vigoare la acel moment.

În conformitate cu prevederile art.219 Cod civil, în vigoare la data producerii evenimentelor în pricină, actul juridic nul încetează cu efect retroactiv din momentul încheierii. Dacă din conţinutul său rezultă că poate înceta numai pentru viitor, actul juridic nu va produce efecte pentru viitor. Fiecare parte trebuie să restituie tot ceea ce a primit în baza actului juridic nul, iar în cazul imposibilităţii de restituire, este obligată să plătească contravaloarea prestaţiei. **Partea și terții de bună-credință au dreptul la repararea prejudiciului cauzat prin actul juridic nul**.

Instanța de judecată reține că, în pricină, în temeiul contractelor de locațiune anulate prin hotărâre judecătorească, locatarul a beneficiat de folosința bunului, iar locatorul a beneficiat de chiria bunului închiriat. Or, la momentul anulării contractelor, bunul închiriat deja nu mai era deținut de locatar, iar reieșind din conţinutul contractului de locațiune, acesta poate înceta numai pentru viitor.

Respectiv, ca efect al nulității care impune restituirea prestațiilor executate, instanța de judecată atestă că această restituție nu include restituirea valorii îmbunătățirilor aduse bunului imobil. Acest drept ar putea fi reținut doar cu titlu de reparare a prejudiciului cauzat prin actul juridic nul, care la rândul său este condiționat de buna-credință a părții actului juridic sau a terțului prejudiciat prin actul juridic nul.

În pricină, reieșind din faptul că reclamantul nu mai deținea apartament în blocul respective la data încheierii contractelor, iar odată ce legea prevedea, se prezumă că partea cunoștea că nu are dreptul de a beneficia de spațiile de uz comun dintr-un bloc locativ cu mai multe apartamente, instanța de judecată concluzionează că reclamantul nu a acționat cu bună-credință la momentul încheierii contractelor în pricină.

Prin urmare, instanța de judecată constată lipsă careva temeiuri pentru a dispune restituirea contravalorii îmbunătățirilor aduse bunului imobil. Or, temeiurile nulității contractelor în pricină au fost cunoscute și acceptate de către reclamant încă din momentul încheierii lor.

La acest capitol, instanța de judecată va respinge argumentele părții reclamante invocate cu referire la prevederile art.331 alin.(5) Cod civil, deoarece norma invocată a fost adoptată după data producerii evenimentelor, iar legea civilă nu are efect retroactive. Mai mult ca atât, corespondentul normei în cauză în redacția codului civil în vigoare la data producerii evenimentelor în pricină, stabilește dreptul părții actului juridic la repararea prejudiciului cauzat prin actul juridic nul, doar în cazul în care partea sau terțul prejudiciat a fost de bună – credință, iar în pricină instanța de judecată a reținut lipsa bunei-credințe a reclamantului la încheierea contratelor în pricină.

De asemenea, instanța de judecată va respinge argumentele părții reclamante potrivit cărora, pârâții urmează să restituie valoarea îmbunătățirilor aduse bunului imobil pe temeiul îmbogățirii nejustificate. Or, în conformitate cu prevederile art. 1389 alin.(3) lit.b), c) Cod civil, pretenţia de restituire este exclusă dacă: b) acceptantul va dovedi că prestatorul ştia despre inexistenţa obligaţiei, dar a executat totuşi prestaţia sau că acesta a prestat în scopuri filantropice şi de binefacere; c) pretenţia de restituire a celor prestate întru executarea unui contract nul ar contraveni scopului protector al normei care a instituit nulitatea.

În pricină, reclamantul, cunoscând cert faptul că legea prevede că pot beneficia de spațiile de uz comun doar proprietarii apartamentelor din blocul, fără a

deține în proprietate un careva apartament din blocul respectiv, a încheiat contractul pe risc propriu, unde fără acordul locatorului, pretinde că ar fi efectuat reparații și îmbunătățiri la bunul imobil în cauză, iar odată cu anularea contractelor, solicită restituirea contravalorii acestor îmbunătățiri.

La acest capitol, instanța de judecată notează că, potrivit raportului de expertiză judiciară *****, la bunul imobil vizat în acțiune au fost efectuate îmbunătățiri în perioada de timp 2014 – 2016, la valoarea cărora pretinde Ganea Constantin prin prezenta acțiune (f.d.127). Potrivit copiei contractului de locațiune în pricină, reclamantul a primit în locațiune bunul imobil la *****(f.d.62). Potrivit copiilor autentificate ale hotărârilor judecătorești anexate (f.d.40-50), instanța de judecată reține că, la data de 17.07.2015, Ganea Constantin deja s-a adresat cu cerere în instanța de judecată prin care revendică același bun aflat la acel moment (17.07.2015) deja în posesia lui ***** ***** (f.d.40), iar în motivarea acelei acțiuni Ganea Constantin a invocat că îmbunătățirile ar fi fost executate cu câțiva ani în urmă, adică până în anul 2014.

Totodată, instanța de judecată mai reține că, potrivit notei explicative semnate de *****la data de 06.10.2025, care deține în proprietate apartamentul ***** din str. *****, ***** (f.d.152) și are dreptul de folosință asupra spațiilor de uz comun din acel bloc locativ, prezentată de către reprezentantul pârâtului în ședința de judecată, s-a stabilit că de subsolul respectiv se folosește de *****până în prezent, care l-a găsit în stare deplorabilă și cu mult gunoi și anume dânsul ar fi făcut toate lucrările de îmbunătățire a subsolului vizat.

Analizând cele mai sus-elucidate, suplimentar raționamentelor mai sus-indicate, instanța de judecată concluzionează că în pricină nu s-a demonstrat că, îmbunătățirile aduse subsolului vizat în speță, existența cărora a fost constatată prin raportul de expertiză juridică ca datând din anul 2014 – 2016, au fost executate anume de către Ganea Constantin. În acest sens, argumentele cererii de chemare în judecată vine în contradicție cu circumstanțele constatate din materialele administrate. Or, deși Ganea Constantin pretinde la valoarea îmbunătățirilor aduse bunului imobil în perioada anilor 2014 – 2016, din probele administrate s-a stabilit că în anul 2015 bunul respectiv deja era folosit de către o altă persoană care de asemenea pretinde că ar fi adus îmbunătățiri, iar în procesul juridiciar care a finalizat cu nulitatea contractelor de locațiune încheiat cu Ganea Constantin, ultimul a declarat că îmbunătățirile aduse acestui subsol ar fi fost executate cu mai mulți ani în urmă.

În contextul celor supra-elucidate, instanța de judecată concluzionează că argumentele cererii de chemare în judecată vin în contradicție cu materialele cauzei, nu au fost probate corespunzător, iar pretențiile acțiunii contravin prevederilor legale sus-enunțate, motive din care instanța de judecată a conzluionat netemeinicia acțiunii, aceasta urmând a fi respinsă.

Cu referire la pretenția privind încasarea cheltuielilor de judecată, având în vedere că aceasta reprezintă o pretenție accesorie, care depinde de pretențiile de fond, în circumstanțele în care instanța a concluzionat netemeinicia cerințelor de fond ale acțiunii, încasarea cheltuielilor de judecată de asemenea urmează a fi respinsă.

În conformitate cu prevederile art. art. 82, 90, 94, 96, 238 – 240 Cod de procedură civilă, instanța de judecată,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Cererea de chemare în judecată înaintată de Ganea Constantin către Î.M. ”Direcția Gospodăriei Locativ – Comunală Soroca”, Primăria mun. Soroca, Consiliul municipal Soroca privind încasarea contravalorii investițiilor efectuate și a cheltuielilor de judecată, se respinge ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea poate fi contestată cu apel la Curtea de Apel Nord în termen de 30 zile din momentul pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Soroca, sediul Florești

Președinte de ședință,
Judecător **Elena Marandici**