Dosarul nr. 2-7196/24
2-24057552-12-2-28052024-1

H O T Ă R Î R E
în numele Legii

13 martie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul centru)
Instanţa compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Octavian Dvornic
Grefier Caraman Adriana

a examinat în sediul instanţei de judecată, în şedinţa de judecată publică, cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de ***** către Consiliul mun. Chișinău, intervenient accesoriu Agenția Proprietății Publice privind rezilierea contractelor, restituirea sumelor, încasarea prejudiciului moral și cheltuielile de judecată,

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanților la proces.

La 28 mai 2024 ***** prin intermediul avocatului Kovali Vladimir a adresat instanței o cerere de chemare în judecată împotriva Consiliului mun. Chișinău, intervenient accesoriu Agenția Proprietății Publice solicitând:

1. Rezilierea contractelor de locațiune nr. 3/11/021 din 08 iunie 2011, nr. 3/21/014 din 01.12.2021 și acordurilor adiționale la contract din 08.08.2011, 07.12.2018, 11.01.2019, 24.01.2020, 11.05.2021, 17.02.2022, 10.01.2023.

2. Încasarea din contul Consiliului mun. Chișinău în beneficiul ***** suma de 87 524, 41 lei cu titlu de restituire a plăților pentru locațiune; 50 000 lei cu titlu de prejudiciu moral și încasarea cheltuielilor de judecată.

La ședința din 12 noiembrie 2024 avocatul Kovali Vladimir care acționează în interesele doamnei ***** a depus o cerere prin care și-a concretizat pretențiile, solicitând pe lângă solicitările din acțiunea inițială și încasarea sumei de 10 000 lei cu titlu de cheltuieli suportate pentru asistență juridică (f.d. 62-63).

În susținerea acțiunii, inclusiv în varianta concretizată, reclamantul a menționat că, la 08 iulie 2011 a fost semnat Contractul de locațiune între Consiliul municipal Chișinău (Locator) și ***** (Locatar) pentru încăperile nr. 1 și 2, situate pe str. Ismail, 54, lit. B 02.

Potrivit Capitolului 2 din contract, la punctul 2.1, Locatorul este obligat: 2.1.1. Să transmită, pe baza procesului-verbal de predare-primire, imobilul care se închiriază. 2.1.2. Să nu comită acțiuni care ar împiedica Locatarul să folosească averea închiriată conform contractului.

Totuși, la momentul închirierii și ulterior, reclamanta nu a cunoscut că încăperile nu aparțin Consiliului municipal Chișinău. Pe parcurs, a stabilit că încăperile nu sunt adecvate pentru a fi folosite, având o stare degradantă a elementelor constructive. Încăperile transmise reclamantei au fost ocupate de persoane fizice.

La data de 28 septembrie 2011, reclamanta ***** a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui *****, lui *****, lui *****și lui *****, intervenient Consiliul mun. Chișinău, solicitând revendicarea încăperilor nelocuibile B02, 21, din posesia nelegitimă a acestora, cu

evacuarea acestora și a bunurilor personale, precum și obligarea acestora să nu creeze obstacole, împreună cu compensarea prejudiciului material în sumă de 12.643,55 lei, a prejudiciului moral de 10.000 de lei și a cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea din 30 octombrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, acțiunea depusă de ***** împotriva lui *****, lui *****, lui *****și lui *****, intervenient Consiliul mun. Chișinău a fost admisă parțial, fiind dispusă revendicarea din posesia nelegitimă a acestora a încăperilor nr. 1 și 2, cu suprafața de 20,8 m.p., amplasate în mun. Chișinău, str. Ismail, 54, lit. B 02, etaj 1, și evacuarea acestora. S-a stabilit ca *****, *****, *****, *****, *****, *****, ***** și ***** să nu creeze obstacole ***** la exploatarea acestor încăperi. A fost încasat în mod solidar de la aceștia, în beneficiul *****, cu titlu de prejudiciu material suma de 12.643,55 lei, suma de 516 lei cu titlu de taxă de stat și suma de 7.000 de lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică.

În final, prin Decizia CSJ din 11.07.2018, nr. dosarului 2r-573/18, s-a menținut încheierea din 10 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de ***** împotriva lui *****, lui *****, lui *****și lui *****, intervenient Consiliul municipal Chișinău, cu privire la revendicarea bunurilor imobile, obligarea acestora de a nu crea obstacole și repararea prejudiciului material și moral, și la cererea Consiliului municipal Chișinău împotriva acestora cu privire la evacuarea din încăperile nelocuibile, precum și la cererea reconvențională depusă de ***** împotriva ***** și Consiliului municipal Chișinău, intervenient Organul Cadastral Teritorial Chișinău, cu privire la recunoașterea ca posesor de bună-credință, obligarea la înregistrarea dreptului de proprietate și recunoașterea nulității deciziei și contractului de locațiune.

Astfel, pentru perioada 08 iulie 2011 - 29 noiembrie 2018, reclamanta a fost lipsită de dreptul de folosință și posesie a acestor încăperi. Pentru perioada 08 iulie 2011 - decembrie 2012 și 29 noiembrie 2018 - aprilie 2024, reclamanta a achitat cu titlu de plăți pentru locațiune suma de 87 524,41 lei.

Încăperile luate în chirie sunt în perete cu încăperile locative, proprietate a reclamantei. Reclamanta a fost nevoită să ia în locațiune aceste încăperi doar cu scopul protejării apartamentului său.

În drept, reclamanta ***** a făcut trimitere la art. 9, 315 alin. (1) și (2), 316 (1) și (2), 321, 376 alin. (1), 878, 879, 881, 907 din Codul civil și art. 166-167, 238-241 din Codul de procedură civilă.

În ședința de judecată reprezentantul reclamantei ***** – avocatul Kovali Vladimir a susținut cererea de chemare în judecată și cererea concretizată, solicitând admiterea acestora.

În ședința de judecată reclamanta ***** nu s-a prezentat, deși a fost legal citată (f.d. 54, 56, 67, 74). Având în vedere că în ședință s-a prezentat reprezentantul reclamantei – avocatul Kovali Vladimir, în temeiul art. 206, alin. (1) CPC, s-a dispus examinarea cauzei în lipsa sa.

În ședința de judecată reprezentantul pârâtul Consiliul mun. Chișinău fiind legal citat nu s-a prezentat și nu a comunicat instanței motivele neprezentării (f.d. 54, 57, 67, 73). La data de 12.03.2025 prin intermediul Secției de Documentare și Evidență procesuală a Dosarelor a depus referință prin care a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind nefondată. Astfel, în temeiul art. 205 alin. (4) și art. 206 alin. (5) Cod de procedură civilă s-a dispus examinarea cauzei în lipsa reprezentantului Consiliului mun. Chișinău.

În ședința de judecată intervenientul accesoriu Agenția Proprietății Publice fiind legal citat nu s-a prezentat (f.d. 67-70). La data de 02.12.2024 prin intermediul Secției de Documentare și Evidență procesuală a Dosarelor a depus referință. Totodată, a solicitat

examinarea cauzei în lipsă (Vol. I, f.d. 79). Astfel, în temeiul art. 206 alin. (1) Cod de procedură civilă s-a dispus examinarea cauzei în lipsa reprezentantului Agenției Proprietății Publice.

Aprecierea instanţei de judecată.

Ascultând explicațiile participanților la proces, studiind materialele dosarului, examinând înscrisurile anexate la cerere, pentru dovedirea celor invocate şi raportându-le la prevederile legale ce guvernează speţa, judecătorul consideră necesar de a respinge acţiunea, reieşind din următoarele considerente.

Conform prevederilor art. 118 alin. (1) și (3) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a pricinii sânt 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.

În conformitate cu art. 130 Cod de procedură civilă, instanța 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, astfel încât fiecare probă apreciindu-se de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficientă pentru soluționarea pricinii.

Potrivit dispoziției art. 239 Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședința de judecată.

Potrivit prevederilor art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admisibilitatea acțiunii, iar în conformitate cu exigențele alineatului (3) același articol, instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant și în numele legii, în corespundere cu prevederile art. 241 alin.(1) Cod de procedură civilă.

În procesul examinării cauzei, s-a constat că Consiliul municipal Chișinău în persoana viceprimarului Mihai Furtună în calitate de „locator”, a semnat la 08 iulie 2011 cu ***** în calitate de „locatar”, contractul de locațiune nr. 3/11/021 (f.d. 6-7).

Conform pct. 1.1 din contract, în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 3/30-2 din 06 mai 2011 locatorul dă în chirie iar locatarul ia în chirie încăperile nr. 1 și 2 cu suprafața 20, 8 mp situată pe adresa mun. Chișinău, sect. Centru, str. Ismail nr. 54, lit. B 02.

Potrivit actului de predare-primire a încăperilor nelocuibile date în chirie prin contractul de locațiune nr. 3/11/021 din 08 iulie 2011, doamna ***** a primit în posesie și folosință încăperile nr. 1 și 2 cu suprafața 20, 8 mp situată pe adresa mun. Chișinău, sect. Centru, str. Ismail nr. 54, lit. B 02 (f.d. 8).

Din cuprinsul cererii de chemare în judecată și din declarațiile reprezentantului reclamantului se atestă că, la data de 28 septembrie 2011, reclamanta ***** a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui *****, lui *****, lui *****și lui *****, intervenient Consiliul mun. Chișinău, solicitând revendicarea încăperilor nelocuibile B02, 21, din posesia nelegitimă a acestora, cu evacuarea acestora și a bunurilor personale, precum și obligarea acestora să nu creeze obstacole, împreună cu compensarea prejudiciului material în sumă de 12.643,55 lei, a prejudiciului moral de 10.000 de lei și a cheltuielilor de judecată.

Astfel, conform acordului adițional de introducere a unor modificări în contractul de locațiune nr. 3/11/021 din 08 iulie 2011 semnat la 07 iunie 2012, pct. 4.2 a capitolului 4 se completează cu un subpunct nou cu următorul conținut: 4.2.1. Începând cu data de 28.09.2011 plata de chirie nu se va percepe până la soluționarea litigiului (f.d. 10).

Prin hotărârea din 30 octombrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, acțiunea depusă de ***** împotriva lui *****, lui *****, lui *****și lui *****, intervenient Consiliul mun. Chișinău a fost admisă parțial, fiind dispusă revendicarea din posesia nelegitimă a acestora a încăperilor nr. 1 și 2, cu suprafața de 20,8 m.p., amplasate în mun. Chișinău, str. Ismail, 54, lit. B 02, etaj 1, și evacuarea acestora. S-a stabilit ca *****, *****, *****, *****, *****, *****, ***** și ***** să nu creeze obstacole ***** la exploatarea acestor încăperi. A fost încasat în mod solidar de la aceștia, în beneficiul *****, cu titlu de prejudiciu material suma de 12.643,55 lei, suma de 516 lei cu titlu de taxă de stat și suma de 7.000 de lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică. Iar prin Decizia CSJ din 11.07.2018, nr. dosarului 2r-573/18, s-a menținut încheierea din 10 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de ***** împotriva lui *****, lui *****, lui *****și lui *****, intervenient Consiliul municipal Chișinău, cu privire la revendicarea bunurilor imobile, obligarea acestora de a nu crea obstacole și repararea prejudiciului material și moral, și la cererea Consiliului municipal Chișinău împotriva acestora cu privire la evacuarea din încăperile nelocuibile, precum și la cererea reconvențională depusă de ***** împotriva ***** și Consiliului municipal Chișinău, intervenient Organul Cadastral Teritorial Chișinău, cu privire la recunoașterea ca posesor de bună-credință, obligarea la înregistrarea dreptului de proprietate și recunoașterea nulității deciziei și contractului de locațiune.

Instanța de judecată stabilește că reclamanta ***** a fost scutită de plata chiriei stabilită în contractul de locațiune nr. 3/11/021 din 08 iulie 2011 până la soluționarea litigiului.

Totodată, prin Decizia CSJ din 11.07.2018, nr. dosarului 2r-573/18, s-a menținut încheierea din 10 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău. Prin urmare, hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 30 octombrie 2017 a devenit irevocabilă.

La data de 07.12.2018 între Consiliul municipal Chișinău în persoana viceprimarului Nistor Grozavu în calitate de „locator” și ***** în calitate de „locatar” a fost semnat un acord adițional de introducere a unor modificări în contractul de locațiune nr. 3/11/021 din 08 iulie 2011 după cum urmează:

1. Pct. 4.1. al capitolului 4 se expune în următoarea redacție:

4.1 În conformitate cu Legea bugetului de stat pentru anul 2018 (nr. 289 din 15.12.2017) și deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 11/55 din 23.12.2014, cu modificările și completările ulterioare, cuantumul chiriei anuale începând cu 29.11.2018 se stabilește în sumă de 8 819 lei.

2. Pct. 4.2. al capitolului 4 se modifică și se completează cu un subpunct nou după cum urmează:

4.2. În contul chiriei pentru perioada 29.11.2018-31.12.2018 locatarul va depune 773, 17 lei.

4.2.1. Plata chiriei se va percepe începând cu data de 29.11.2018 (f.d. 11).

La data de 11.01.2019 între Consiliul municipal Chișinău în persoana viceprimarului Nistor Grozavu în calitate de „locator” și ***** în calitate de „locatar” a fost semnat un acord adițional de introducere a unor modificări în contractul de locațiune nr. 3/11/021 din 08 iulie 2011 după cum urmează:

1. Pct. 4.1. și 4.2. al capitolului 4 se expune în următoarea redacție:

4.1. În conformitate cu Legea bugetului de stat pentru anul 2019, nr. 303 din 30.11.2018 și deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 11/55 din 23.12.2014, cu modificările și completările ulterioare, cuantumul chiriei anuale începând cu 01.01.2019 se stabilește în sumă de 9 251, 42 lei.

4.2. În contul chiriei pentru perioada 01.01.2019-01.04.2019 locatarul va depune 2 306, 52 lei (f.d. 12).

La data de 24.01.2020 între Consiliul municipal Chișinău în persoana viceprimarului Nistor Grozavu în calitate de „locator" și ***** în calitate de „locatar" a fost semnat un acord adițional de introducere a unor modificări în contractul de locațiune nr. 3/11/021 din 08 iulie 2011 după cum urmează:

1. Pct. 4.1. și 4.2. al capitolului 4 se expune în următoarea redacție:

4.1. În conformitate cu Legea bugetului de stat pentru anul 2020, nr. 172 din 19.12.2019 și deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 11/55 din 23.12.2014, cu modificările și completările ulterioare, cuantumul chiriei anuale începând cu 01.01.2020 se stabilește în sumă de 9 778, 20 lei.

4.2. În contul chiriei pentru perioada 01.01.2020-01.04.2020 locatarul va depune 2 457, 91 lei (f.d. 13).

La data de 11.05.2021 între Consiliul municipal Chișinău în persoana viceprimarului Inga Ionesii în calitate de „locator" și ***** în calitate de „locatar" a fost semnat un acord adițional de introducere a unor modificări în contractul de locațiune nr. 3/11/021 din 08 iulie 2011 după cum urmează:

1. Pct. 4.1. și 4.2. al capitolului 4 se expune în următoarea redacție:

4.1. În conformitate cu Legea bugetului de stat pentru anul 2021, nr. 258 din 16.12.2020 și deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 17/7 din 06.10.2020, cuantumul chiriei anuale începând cu 01.01.2021 se stabilește în sumă de 18 704, 31 lei.

4.2. În contul chiriei pentru perioada 01.01.2021-03.06.2021 locatarul va depune 9 275, 29 lei (f.d. 14).

La data de 01.12.2021, Consiliul municipal Chișinău în persoana viceprimarului Olga Ursu în calitate de „locator", a semnat cu ***** în calitate de „locatar", contractul de locațiune nr. 3/21/014 (f.d. 17-18).

Conform pct. 1.1 din contract, în baza dispoziției Primarului General nr. 6-dp din 08 noiembrie 2021 locatorul dă în chirie iar locatarul ia în chirie încăperile nr. 1 și 2 cu suprafața 28, 8 mp situată pe adresa mun. Chișinău, sect. Centru, str. Ismail nr. 54, lit. B 02.

Potrivit pct. 2 termenul de valabilitate al prezentului contact a fost stabilit începând cu 08.11.2021 până pe 07 noiembrie 2024.

În concordanță cu pct. 3.1. și 3.2. al capitolului 3 din contract, în conformitate cu Legea bugetului de stat nr. 258 din 16.12.2020, decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 17/7 din 06.10.2020 și avizul comisiilor de specialitate ale CMC din 01.11.2021 s-a stabilit suma de 18 704, 31 lei. În contul chiriei pentru perioada 08.11.2021-23.12.2021 locatarul a depus 2 356, 32 lei.

Potrivit actului de predare-primire a încăperilor nelocuibile date în chirie prin contractul de locațiune nr. 3/21/014 din 1 decembrie 2021, doamna ***** a primit în posesie și folosință încăperile nr. 1 și 2 cu suprafața 20, 8 mp situată pe adresa mun. Chișinău, sect. Centru, str. Ismail nr. 54, lit. B 02 (f.d.19).

La data de 17.02.2022 între Consiliul municipal Chișinău în persoana viceprimarului Olga Ursu în calitate de „locator" și ***** în calitate de „locatar" a fost semnat un acord

adițional de introducere a unor modificări în contractul de locațiune nr. 3/21/014 din 01 decembrie 2021 după cum urmează:

1. Pct. 3.1. și 3.2. ale capitolului 3 se expune în următoarea redacție:

3.1. În conformitate cu Legea bugetului de stat pentru anul 2022, nr. 205 din 06.12.2021, decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 17/7 din 06.10.2020 (cu modificările și completările ulterioare) și Raportul de analiză nr. 2104/102-89C din 21.04.2021, cuantumul chiriei anuale începând cu data de 01.01.2022, se stabilește în sumă de 18 710, 51 lei.

3.2. În contul chiriei pentru perioada 01.01.2022-31.03.2022 locatarul va depune 4 613, 55 lei (f.d. 15).

La data de 10.01.2023 între Consiliul municipal Chișinău în persoana viceprimarului Olga Ursu în calitate de „locator" și ***** în calitate de „locatar" a fost semnat un acord adițional de introducere a unor modificări în contractul de locațiune nr. 3/21/014 din 01 decembrie 2021 după cum urmează:

1. Pct. 3.1. și 3.2. ale capitolului 3 se expune în următoarea redacție:

3.1. În conformitate cu Legea bugetului de stat pentru anul 2023, nr. 359 din 22.12.2021 și decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 17/7 din 06.10.2020 (cu modificările și completările ulterioare) cuantumul chiriei anuale începând cu data de 01.01.2023, se stabilește în sumă de 18 700, 97 lei.

3.2. În contul chiriei pentru perioada 01.01.2023-31.03.2023 locatarul va depune 4 611, 20 lei (f.d. 16).

La data de 07.03.2024 ***** a adresat o cerere Consiliului municipal Chișinău privind rezoluțiunea contractului de locațiune nr. 3/21/014 din 01.12.2021 și restituirea sumelor prin care a solicitat rezoluțiunea contractului de locațiune nr. 3/21/014 din 01.12.2021 începând cu data prezentei cereri și restituirea sumelor încasate cu titlu de locațiune pentru perioada de 5 ani din contul Consiliului municipal Chișinău în beneficiul lui ***** (f.d. 20).

Prin răspunsul Consiliului municipal Chișinău cu nr. 1-05/1-1498 din 20 martie 2024 s-a menționat că este necesar de a restitui încăperile prin act de predare-primire, iar rezoluțiunea contractului va fi din data semnării actului de predare-primire (f.d. 21).

Instanța de judecată stabilește că obiectul litigiului îl formează rezilierea contractelor de locațiune nr. 3/11/021 din 08 iunie 2011, nr. 3/21/014 din 01.12.2021, acordurilor adiționale la contract din 08.08.2011, 07.12.2018, 11.01.2019, 24.01.2020, 11.05.2021, 17.02.2022, 10.01.2023 și încasarea din contul Consiliului mun. Chișinău în beneficiul ***** suma de 87 524, 41 lei cu titlu de restituire a plăților pentru locațiune, 50 000 lei cu titlu de prejudiciu moral și încasarea cheltuielilor de judecată.

În continuare instanța de judecată relevă că, în conformitate cu prevederile art. 7 alin. (1)-(5) Cod civil, legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică și nici nu suprimă condițiile de constituire a unei situații juridice constituite anterior, nici condițiile de stingere a unei situații juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică și nu desființează efectele deja produse ale unei situații juridice stinse sau în curs de realizare. Legea nouă este aplicabilă situațiilor 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 excepția cazurilor în care legea nouă prevede altfel. 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. În situațiile prevăzute la alin.(4), dispozițiile legii noi se aplică modalităților de exercitare a drepturilor sau de executare a obligațiilor, precum și 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 dispozițiilor ei imperative sunt, de la această dată, lipsite de orice efect juridic

În legătură cu pretenția prin care se solicită rezilierea contractului de locațiune nr. 3/11/021 din 08 iunie 2011, și acordurilor adiționale la contract din 08.08.2011, 07.12.2018, 11.01.2019 legea aplicabilă va fi cea în vigoare la momentul încheierii contractului (Codul Civil în redacția în vigoare până la 01.03.2019). În legătură cu pretenția prin care se solicită rezilierea contractului de locațiune nr. 3/21/014 din 01.12.2021, acordurilor adiționale la contract din 24.01.2020, 11.05.2021, 17.02.2022, 10.01.2023 legea aplicabilă va fi cea în vigoare la momentul încheierii contractului (Codul civil în redacția în vigoare după 01.03.2019).

*Referitor la solicitarea reclamantei ***** privind rezilierea contractului de locațiune nr. 3/11/021 din 08 iunie 2011, și acordurilor adiționale la contract din 08.08.2011, 07.12.2018, 11.01.2019 instanța menționează următoarele.*

Potrivit art. 9 Cod civil (redacția în vigoare la data semnării contractului), 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 până la proba contrară. Neexercitarea de către persoanele fizice şi juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege.

Conform art. 10 alin. (1) Cod civil (redacția în vigoare la data semnării contractului), apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară.

În conformitate cu prevederile art. 666 alin. (1) Cod civil (redacția în vigoare la data semnării contractului), contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

Potrivit art. 679 alin. (1) Cod civil (redacția în vigoare la data semnării contractului), contractul se consideră încheiat dacă părţile au ajuns la un acord privind toate clauzele lui esenţiale.

Conform art. 875 Cod civil (redacția în vigoare la data semnării contractului), 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. 878 alin. (1)-(5) Cod civil (redacția în vigoare la data semnării contractului), locatorul este obligat să predea locatarului bunul în starea corespunzătoare, conform destinaţiei convenite prin contract, şi să menţină bunul în această stare pe durata locaţiunii. Bunul dat de locator trebuie să fie liber de orice viciu material sau juridic. Bunul este considerat liber de orice viciu material când are caracteristicile convenite. Bunul este liber de vicii materiale în cazul în care poate fi folosit conform destinaţiei stabilite în contract, dacă nu s-a convenit asupra unor anumite caracteristici, sau conform destinaţiei obişnuite a unor asemenea bunuri dacă nu s-a convenit asupra folosinţei. Bunul este considerat liber de orice viciu juridic dacă nici un terţ nu poate valorifica drepturi asupra acestui bun în perioada pentru care a fost încheiat contractul. Înainte de a-şi valorifica drepturile, locatarul trebuie să-l informeze pe locator despre viciile bunului depistate.

Conform art. 887 alin. (1) Cod civil (redacția în vigoare la data semnării contractului), cuantumul chiriei poate fi modificat prin acordul părţilor. Locatorul poate cere modificarea chiriei numai o dată în an şi numai în cazul în care condiţiile economice fac ca neajustarea să fie inechitabilă.

Potrivit art. 733 Cod civil (redacția în vigoare la data semnării contractului), contractul nu poate fi altfel rezolvit, reziliat sau revocat decât în temeiuri prevăzute de lege sau prin acordul părţilor.

Conform art. 747 Cod civil (redacția în vigoare la data semnării contractului), rezilierea operează numai pentru viitor. Pot fi reziliate contractele cu executare succesivă.

Potrivit art. 905 alin (1) Cod civil (redacția în vigoare la data semnării contractului), rezilierea contractului de locaţiune încheiat fără termen poate avea loc la cererea oricărei părţi cu un preaviz de 3 luni pentru imobile şi de o lună pentru bunurile mobile dacă în contract nu este prevăzut altfel.

Potrivit art. 907 alin (1), lit. a), b) și alin. (2) Cod civil (redacția în vigoare la data semnării contractului), locatarul este în drept să ceară rezilierea contractului în cazul în care: a) şi-a pierdut capacitatea de muncă şi nu poate folosi bunul închiriat; b) este privat de libertate şi nu-şi poate executa obligaţiile contractuale. Legea sau contractul pot prevedea şi alte motive decât cele de la alin.(1) de reziliere a contractului de locaţiune din iniţiativa locatarului.

Având în vedere circumstanțele de fapt stabilite și normele de drept la care s-a făcut referire mai sus, instanța de judecată nu poate reține argumentele reclamantei precum că Consiliul municipal Chișinău nu deține dreptul de proprietate asupra încăperilor nr. 1 și 2, cu suprafața de 20,8 m.p., amplasate în mun. Chișinău, str. Ismail, 54, lit. B 02, etaj 1, și respectiv în baza acestui temei solicită rezilierea contractului de locațiune. Or, conform extrasului din Registrul de stat al bunurilor imobile dreptul de proprietate asupra bunului vizat în speță îl deține Republica Moldova (f.d. 26).

Astfel, încăperile care sunt vizate în speță, amplasate în mun. Chișinău, str. Ismail, 54, lit. B 02, etaj 1, au fost înregistrate la data de 03.05.2001 ca proprietate publică a statului Republica Moldova în temeiul Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998.

Instanța apreciază că, Consiliul municipal Chișinău după ce a dat încăperile în locațiune nu a făcut acțiuni care ar împiedica locatarul să folosească bunul conform destinației. Ce ține de delimitarea acestor bunuri este de competența Agenția Proprietății Publice și a Consiliului municipal Chișinău, iar reclamantei ***** nu i-au fost lezate prin nici un mod drepturile.

Instanța de judecată reiterează faptul că, Consiliul municipal Chișinău în persoana viceprimarului Mihai Furtună în calitate de „locator”, a semnat la 08 iulie 2011 cu ***** în calitate de „locatar”, contractul de locațiune nr. 3/11/021 (f.d. 6-7). Totodată, au fost semnate și cinci acorduri adiționale la contractul de locațiune nr. 3/11/021 (f.d. 10-14).

Conform pct. 1.1 din contract, în baza deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 3/30-2 din 06 mai 2011 locatorul dă în chirie iar locatarul ia în chirie încăperile nr. 1 și 2 cu suprafața 20, 8 mp situată pe adresa mun. Chișinău, sect. Centru, str. Ismail nr. 54, lit. B 02. Iar potrivit pct. 6.1, contractul a fost încheiat pentru o perioadă nedeterminată.

Potrivit actului de predare-primire a încăperilor nelocuibile date în chirie prin contractul de locațiune nr. 3/11/021 din 08 iulie 2011, doamna ***** a primit în posesie și folosință încăperile nr. 1 și 2 cu suprafața 20, 8 mp situată pe adresa mun. Chișinău, sect. Centru, str. Ismail nr. 54, lit. B 02 (f.d. 8).

Instanța de judecată stabilește că reclamanta ***** a fost scutită de plata chiriei stabilită în contractul de locațiune nr. 3/11/021 din 08 iulie 2011 până la soluționarea litigiului.

Totodată, prin Decizia CSJ din 11.07.2018, nr. dosarului 2r-573/18, s-a menținut încheierea din 10 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău. Prin urmare, hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 30 octombrie 2017 a devenit irevocabilă.

Astfel, instanța reține prevederile art. 123 alin. (2) Cod de procedură civilă, care statuează că, faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluţionată anterior în instanţă de drept comun sau în instanţă specializată sânt obligatorii pentru instanţa care judecă cauza şi nu se cer a fi dovedite din nou şi nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleaşi persoane.

Instanța de judecată consideră necesar a menționa că principiul autorităţii lucrului judecat împiedică nu numai judecarea din nou a unui proces terminat, având același obiect, aceeaşi cauză şi purtat între aceleași părţi, chiar cu poziţia procesuală inversată, ci şi contrazicerile dintre două hotărâri judecătoreşti, în sensul că drepturile recunoscute unei părţi printr-o hotărâre definitivă să nu fie contrazise printr-o altă hotărâre posterioară, pronunţată într-un alt proces.

În esență, puterea de lucru judecat a unei hotărâri judecătoreşti semnifică faptul că o cerere nu poate fi judecată în mod definitiv decât o singură dată, iar hotărârea este prezumată a exprima adevărul şi nu trebuie să fie contrazisă de o altă hotărâre, ori, după cum se poate observa efectul de lucru judecat al unei hotărâri judecătoreşti are două accepțiuni: stricto senso, ce semnifică autoritatea de lucru judecat, care face imposibilă judecarea unui nou litigiu între aceleași părţi, pentru același obiect, cu aceeaşi cauză (exclusivitatea), și lato senso, ce semnifică puterea de lucru judecat, care presupune că hotărârea beneficiază de o prezumție irefragabilă că exprimă adevărul şi nu trebuie contrazisă de o altă hotărâre (obligativitatea).

În continuare, la data de 07.12.2018 între Consiliul municipal Chișinău în persoana viceprimarului Nistor Grozavu în calitate de „locator” și ***** în calitate de „locatar” a fost semnat un acord adițional de introducere a unor modificări în contractul de locațiune nr. 3/11/021 din 08 iulie 2011 după cum urmează:

1. Pct. 4.1. al capitolului 4 se expune în următoarea redacție:

4.1 În conformitate cu Legea bugetului de stat pentru anul 2018 (nr. 289 din 15.12.2017) și deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 11/55 din 23.12.2014, cu modificările și completările ulterioare, cuantumul chiriei anuale începând cu 29.11.2018 se stabilește în sumă de 8 819 lei.

2. Pct. 4.2. al capitolului 4 se modifică și se completează cu un subpunct nou după cum urmează:

4.2. În contul chiriei pentru perioada 29.11.2018-31.12.2018 locatarul va depune 773, 17 lei.

4.2.1. Plata chiriei se va percepe începând cu data de 29.11.2018 (f.d. 11).

Conform art. 747 Cod civil (redacția în vigoare la data semnării contractului), rezilierea operează numai pentru viitor. Pot fi reziliate contractele cu executare succesivă. Astfel, ***** a inclus în cererea sa de chemare în judecată pretenția privind rezilierea acestui contract în condițiile în care efectele acestui contract erau încetate.

Reieșind din materialele care au fost anexate la cerere, la 01.12.2021 între Consiliul municipal Chișinău în calitate de „locator” și ***** în calitate de „locatar” a fost semnat contractul de locațiune nr. 3/11/021. Astfel, instanța de judecată apreciază că contractul de locațiune nr. 3/11/021 din 08 iulie 2011 și-a produs efectele până la data semnării contractului de locațiune din 01.12.2021. Pe toată durata locațiunii ***** nu a avut pretenții la locatorul Consiliul municipal Chișinău, aceasta beneficiind de bunul luat în locațiune și achitând prețul stabilit în contract și în acordurile adiționale.

Mai mult decât atât, în cererea prealabilă adresată de ***** către Consiliul municipal Chișinău s-a solicitat doar rezilierea contractului de locațiune nr. 3/21/014 din 01.12.2021, referitor la contractul de locațiune nr. 3/11/021 din 08 iulie 2011 nu s-a făcut referire.

Astfel, pretenția privind rezilierea contractului de locațiune nr. 3/11/021 din 08 iunie 2011, și acordurilor adiționale la contract din 08.08.2011, 07.12.2018, 11.01.2019 nu are la bază probe admisibile și pertinente, ci doar presupuneri și afirmații cu caracter pur declarativ, are un caracter formal, fiind lipsită total de suport probator relevant, pertinent și admisibil, considerente din care instanța o va respinge ca fiind neîntemeiată.

*Referitor la solicitarea reclamantei ***** privind rezilierea contractului de locațiune nr. 3/21/014 din 01.12.2021 și acordurilor adiționale la contract din 17.02.2022, 10.01.2023 instanța menționează următoarele.*

Din prevederile art. 9 alin. (1) și (2) Cod civil (redacția în vigoare la data semnării contractului),

(1) Drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sânt 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 hotărâre judecătorească în care sânt stabilite drepturi şi obligaţii;

d) în urma creării şi dobândirii de patrimoniu în temeiuri neinterzise de lege;

e) în urma elaborării de lucrări științifice, creării de opere literare, de artă, în urma invențiilor și altor rezultate ale activității intelectuale;

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.

Potrivit art. 10 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 până la proba contrară.

Conform art. 11 alin. (1) și (2) Cod civil, buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic. În special, este contrar bunei-credințe ca o parte să acționeze în contradicție cu declarațiile pe care le-a făcut anterior sau cu comportamentul pe care l-a avut anterior în cazul în care cealaltă parte, în detrimentul său, s-a bazat în mod rezonabil pe acele declarații sau acel comportament.

Art. 15 alin. (1) și (2) Cod civil, stipulează că apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară. Modul de aplanare a litigiului dintre părţi până la adresare în instanţă de judecată poate fi prevăzut prin lege sau contract.

În conformitate cu prevederile art. 16 alin. (1), lit. i) Cod civil, apărarea dreptului civil se face, în condițiile legii, prin rezoluțiunea sau modificarea contractului.

Conform art. 992 alin. (1) Cod civil, contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

Potrivit art. 993 alin. (2) Cod civil, părțile contractante pot încheia în mod liber, în limitele dispozițiilor legale imperative, contracte și pot stabili conținutul lor.

Din ansamblul prevederilor legale citate mai sus, rezultă, indiscutabil, că contractul este un temei de apariție a drepturilor și obligațiilor civile, mai mult ca atât, este principalul temei de

apariție a drepturilor și obligațiilor civile, fiind expresia liberei manifestări de voință a părților contractante, concretizată prin realizarea, în final, a unui acord de voințe.

Din moment ce contractul a fost încheiat, acesta are putere de lege între părțile contractante, urmând a fi respectat întocmai. Această afirmație are ca suport juridic art. 996 Cod civil, care consacră pe plan legislativ principiul forței obligatorii a contractului, de esența căruia este faptul că nu este admis refuzul nejustificat de executare a obligațiilor contractuale, legiuitorului stipulând expres în articolul 996 că, contractul poate fi modificat sau rezolvit numai în conformitate cu clauzele sale ori prin acordul părților, dacă legea nu prevede altfel.

În conformitate cu prevederile 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. Iar art. 775 alin. (1) Cod Civil, prevede că, debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.

Totodată, conform art. 858 alin. (1) și (2) Cod civil, temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

Potrivit art. 901 alin. (1) lit. d) Cod civil, atunci când, fără justificare, debitorul nu își execută obligația, creditorul poate, în condițiile legii și, după caz, ale contractului, la alegerea sa să recurgă la rezoluțiunea contractului.

În conformitate cu prevederile art. 916 alin. (1) Cod civil, creditorul are dreptul la rezoluțiune dacă neexecutarea de către debitor a obligației contractuale este esențială.

Conform art. 920 alin. (1) Cod civil, în cazul în care obligațiile debitorului rezultate din contract nu sânt divizibile, creditorul are dreptul la rezoluțiunea contractului doar în întregime (rezoluțiune totală).

Potrivit art. 926 alin. (1) Cod civil, prin efectul rezoluțiunii o parte contractantă (beneficiarul) care a primit vreo prestație prin executarea obligațiilor de către cealaltă parte contractantă în temeiul contractului supus rezoluțiunii sau al tranșei contractului supusă rezoluțiunii este obligată să i-o restituie.

Conform art. 1251 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. 1254 Cod civil,

(1) Locatorul este obligat să predea locatarului bunul în starea corespunzătoare, conform destinaţiei convenite prin contract, şi să menţină bunul în această stare pe durata locaţiunii.

(2) Bunul dat de locator trebuie să fie liber de orice viciu material sau juridic.

(3) Bunul este considerat liber de orice viciu material când are caracteristicile convenite.

Bunul este liber de vicii materiale în cazul în care poate fi folosit conform destinaţiei stabilite în contract, dacă nu s-a convenit asupra unor anumite caracteristici, sau conform destinaţiei obişnuite a unor asemenea bunuri dacă nu s-a convenit asupra folosinţei.

(4) Bunul este considerat liber de orice viciu juridic dacă nici un terţ nu poate valorifica drepturi asupra acestui bun în perioada pentru care a fost încheiat contractul.

Conform art. 1263 alin. (1) Cod civil, cuantumul chiriei poate fi modificat prin acordul părților. Locatorul poate cere instanței de judecată modificarea chiriei prin hotărâre judecătorească numai o dată în an și numai în cazul în care condițiile economice fac ca neajustarea să fie inechitabilă, cu excepția cazului în care locatorul și-a asumat riscul schimbării condițiilor economice.

Potrivit art. 1279 Cod civil, locaţiunea încetează: a) la expirarea termenului locațiunii; b) în cazul pieirii bunului închiriat; c) în alte cazuri prevăzute de lege sau de contract.

Conform art. 1283 alin. (1)-(2) Cod civil, locatarul este în drept să ceară rezoluțiunea locațiunii în cazul în care: a) şi-a pierdut capacitatea de muncă şi nu poate folosi bunul închiriat; b) este privat de libertate şi nu-şi poate executa obligaţiile contractuale. Legea sau contractul pot prevedea şi alte motive decât cele de la alin.(1) de rezoluțiune a locațiunii din iniţiativa locatarului.

Conform art. 1284 alin. (1) Cod civil, (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.

Instanța reiterează că, la data de 01.12.2021, Consiliul municipal Chișinău în persoana viceprimarului Olga Ursu în calitate de „locator”, a semnat cu ***** în calitate de „locatar”, contractul de locațiune nr. 3/21/014, și acordurile adiționale din 17 februarie 2022 și 10 ianuarie 2023 (f.d. 16-18).

Conform pct. 1.1 din contract, în baza dispoziției Primarului General nr. 6-dp din 08 noiembrie 2021 locatorul dă în chirie iar locatarul ia în chirie încăperile nr. 1 și 2 cu suprafața 28, 8 mp situată pe adresa mun. Chișinău, sect. Centru, str. Ismail nr. 54, lit. B 02.

Potrivit pct. 2 termenul de valabilitate al prezentului contact a fost stabilit începând cu 08.11.2021 până pe 07 noiembrie 2024.

În concordanță cu pct. 3.1. și 3.2. al capitolului 3 din contract, în conformitate cu Legea bugetului de stat nr. 258 din 16.12.2020, decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 17/7 din 06.10.2020 și avizul comisiilor de specialitate ale CMC din 01.11.2021 s-a stabilit suma de 18 704, 31 lei. În contul chiriei pentru perioada 08.11.2021-23.12.2021 locatarul a depus 2 356, 32 lei.

Potrivit actului de predare-primire a încăperilor nelocuibile date în chirie prin contractul de locațiune nr. 3/21/014 din 1 decembrie 2021, doamna ***** a primit în posesie și folosință încăperile nr. 1 și 2 cu suprafața 20, 8 mp situată pe adresa mun. Chișinău, sect. Centru, str. Ismail nr. 54, lit. B 02 (f.d.19).

La data de 07.03.2024 ***** a adresat o cerere Consiliului municipal Chișinău privind rezoluțiunea contractului de locațiune nr. 3/21/014 din 01.12.2021 și restituirea sumelor prin care a solicitat rezoluțiunea contractului de locațiune nr. 3/21/014 din 01.12.2021 începând cu data prezentei cereri și restituirea sumelor încasate cu titlu de locațiune pentru perioada de 5 ani din contul Consiliului municipal Chișinău în beneficiul lui ***** (f.d. 20).

Instanța de judecată reține că, ca temei pentru rezoluțiunea contractului ***** a invocat că plata pentru locațiune este încasată ilegal.

Prin răspunsul Consiliului municipal Chișinău cu nr. 1-05/1-1498 din 20 martie 2024 s-a menționat că este necesar de a restitui încăperile prin act de predare-primire, iar rezoluțiunea contractului va fi din data semnării actului de predare-primire (f.d. 21).

Așadar, prin prisma prevederilor art. 11 alin. (2) Cod civil, instanța de judecată apreciază ca fiind contrar principiului bunei-credințe comportamentul reclamantei ***** prin care aceasta a solicitat rezoluțiunea contractului de locațiune dar nu a restituit încăperile prin act de predare-primire așa cum este stipulat la 6.6 din contract. Instanța apreciază că, Consiliului municipal Chișinău a comunicat reclamantei că este necesar de a restitui încăperile prin act de predare-primire, iar rezoluțiunea contractului va fi din data semnării actului de predare-primire

Cu toate acestea, reclamanta ***** nu a prezentat documentele confirmative nici până la data adresării în instanța de judecată că ar fi restituit încăperile Consiliului municipal Chișinău.

Conform art. 14 alin. (1) și (2) Cod civil, nici o persoană nu poate invoca, la întemeierea pretenției sale, fapta ilicită sau de rea-credință pe care tot ea a săvârșit-o sau la care a participat. Nici o persoană nu poate obține un avantaj din comportamentul său ilicit sau de rea-credință.

Această prevedere legală consacră pe plan național principiul de drept exprimat prin adagiul latin ”*nemo auditur propriam turpitudinem allegans*” - nimeni nu poate invoca în susținerea intereselor sale propria sa culpă, potrivit căruia nimeni nu poate să obțină foloase invocând propria sa vină, incorectitudine, necinste, și nici să se apere valorificând un asemenea temei.

Respectiv, instanța de judecată apreciază că ***** nu poate obține avantaje sau beneficii din propriul comportament de rea-credință, în cazul dat, nu poate invoca faptul că Consiliul municipal Chișinău nu deține dreptul de proprietate asupra încăperilor nr. 1 și 2, cu suprafața de 20,8 m.p., amplasate în mun. Chișinău, str. Ismail, 54, lit. B 02, etaj 1, și respectiv în baza acestui temei solicită rezilierea contractului de locațiune. Or, conform extrasului din Registrul de stat al bunurilor imobile dreptul de proprietate asupra bunului vizat în speță îl deține Republica Moldova (f.d. 26).

Astfel, încăperile care sunt vizate în speță, amplasate în mun. Chișinău, str. Ismail, 54, lit. B 02, etaj 1, au fost înregistrate la data de 03.05.2001 ca proprietate publică a statului Republica Moldova în temeiul Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998.

Instanța apreciază că, Consiliul municipal Chișinău după ce a dat încăperile în locațiune nu a făcut acțiuni care ar împiedica locatarul să folosească bunul conform destinației. Ce ține de delimitarea acestor bunuri este de competența Agenția Proprietății publice și a Consiliului municipal Chișinău, iar reclamantei ***** nu i-au fost lezate prin nici un mod drepturile.

Mai mult decât atât, reclamanta nu a adus nici un argument care ar proba prin ce anume au fost lezate drepturile sale și care clauze contractuale nu au fost respectate de către Consiliul municipiului Chișinău.

Instanța de judecată apreciază că reclamanta ***** s-a folosit de bunul luat în locațiune conform scopului urmărit, iar prin cererea privind rezoluțiunea contractului de locațiune și a acordurilor adiționale aceasta urmărește scopul de a obține niște avantaje financiare care nu i se cuvin.

Astfel, pretenția privind rezilierea contractului de locațiune nr. 3/21/014 din 01.12.2021 și acordurilor adiționale la contract din 17.02.2022, 10.01.2023 nu are la bază probe admisibile și pertinente, ci doar presupuneri și afirmații cu caracter pur declarativ, are un caracter formal, fiind lipsită total de suport probator relevant, pertinent și admisibil, considerente din care instanța o va respinge ca fiind neîntemeiată.

Subsecvent, instanța de judecată conchide și asupra netemeiniciei cerinței reclamantei privind încasarea din contul Consiliului mun. Chișinău în beneficiul ***** suma de 87 524, 41 lei cu titlu de restituire a plăților pentru locațiune și 50 000 lei cu titlu de prejudiciu moral, pretenția urmând să fie respinsă ca neîntemeiată, ținând cont de faptul că acest capăt de cerere este unul accesoriu în raport cu capătul de cerere prin care reclamanta a solicitata rezilierea contractelor, iar în condițiile în care acest capăt de cerere a fost respins, pe cale de consecință urmează a fi respins și capătul de cerere accesoriu reieșind din principiul de drept – ceea ce este accesoriu urmează soarta a ceea ce este principal (*accesorium sequitur principalae*).

Cu referire la pretenția privind încasarea cheltuielilor de judecată, instanța reține că potrivit art. 82 și 90 lit. i) din Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat și din cheltuielile de judecare a cauzei.

În concepția art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenții, iar pârâtului – proporţional părţii respinse din pretențiile reclamantului.

Art. 96 alin. (1) şi (1^1) Cod de procedură civilă, stipulează că instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut să compenseze părţii care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. Cheltuielile menţionate la alin. (1) se compensează părţii care a avut câștig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Astfel, reținând că acţiunea înaintată de ***** a fost respinsă ca neîntemeiată, şi pretenția de încasare a cheltuielile de judecată urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

în conformitate cu prevederile art.238-241 Cod de procedură civilă al Republicii Moldova, instanţa de judecată,

h o t ă r ă ş t e:

Cererea de chemare în judecată depusă de ***** către Consiliul mun. Chișinău, intervenient accesoriu Agenția Proprietății Publice privind rezilierea contractelor, restituirea sumelor, încasarea prejudiciului moral și cheltuielile de judecată, se respinge ca neîntemeiată.

Hotărîrea este cu drept de atac în ordine de în apel în Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul centru).

Preşedintele şedinţei
judecătorul Octavian Dvornic