Dosar nr. 2c-1276/25

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

01 octombrie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanţa compusă din
Preşedinte de şedinţă, judecător Vitalii Ciumac
Grefier Aliona Busuioc

examinînd în şedinţă de judecată publică acțiunea intentată la cererea de chemare în judecată depusă de SRL ”Botily” către ÎS ”Direcția pentru Exploatarea Imobilului” cu privire la nulitatea absolute a actului juridic,

A CONSTATAT:

Argumentele și poziția reclamantului:

La data de 02 iulie 2025 SRL ”Botily” a înaintat cerere de chemare în judecată către ÎS ”Direcția pentru Exploatarea Imobilului” cu privire la nulitatea absolută a actului juridic.

În motivarea acțiunii a invocat că, prin contractul de locațiune nr. 60 din 20.02.2023, ÎS ”Direcția pentru Exploatarea Imobilului” a transmis către SRL ”Botily” un spațiu nelocuibil cu suprafața de 1992 m^2 în scop de depozitare, situat în *****. Contractul stipula la pct. 2.1 că spațiul va fi folosit ca depozit, iar potrivit pct. 4.1.2, locatorul avea obligația de a efectua reparația necesară pentru ca spațiul să fie utilizabil conform destinației. Însă, în realitate ÎS ”Direcția pentru Exploatarea Imobilului” nu a efectuat nicio reparație, iar spațiul a fost și a rămas într-o stare improprie utilizării.

Menționează că, a acceptat semnarea contractului numai sub condiția executării reparațiilor de către locator. Or, bunul a fost primit într-o stare nesatisfăcătoare și a fost luat în locațiune doar cu condiția ca locatorul să facă reparație și locatarul să poate folosi bunul conform destinației.

Prin urmare, este evident că neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către locator se răsfrânge imediat și grav asupra valabilității contractului, or, dacă locatarul ar fi știut că locatorul nu va face reparație, nici nu ar fi încheiat contractul.

Reclamantul susține că, art. 312 alin. (1) Cod Civil prevede că consimțământul este manifestarea, exteriorizată de voinţă a persoanei de a încheia un act juridic. Art. 327 alin. (1) Cod Civil prevede că actul juridic este nul dacă nulitatea sancționează încălcarea unei dispoziții legale prin care se ocrotește un interes general (nulitate absolută).

Conform art. 328 alin. (1) Cod Civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocati, atât pe cale de acțiune, cât și pe cale de excepție, de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanților la proces. (2) Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părțile actului lovit de nulitate sau succesorii acestora. (3) Atât acțiunea în constatare a nulității absolute, cât şi excepția de nulitate absolută sunt imprescriptibile. Cu toate acestea, se prescriu în

termen de 10 ani acțiunile privind aplicarea efectelor nulitatii absolute conform art. 331, indiferent dacă sunt introduse impreuni cu acțiunea în constatarea nulității absolute sau după admiterea acestei acțiuni.

Potrivit art. 334 alin. (3) Cod Civil, actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziții legale imperative ce nu prevede expres sancțiunea nulității sunt nule sau anulabile dacă aceasta sancțiune trebuie aplicată pentru ca scopul dispoziției legale încălcate să fie atins (nulitatea virtuală).

Astfel, comunică că, din moment ce compania SRL ”Botily” şi-a dat consimțământul la contractarea unui bun cu reparație, primirea şi folosirea unui bun fără reparație nu o interesează şi este de înțeles că nici nu şi-a dat consimțământul la asumarea unor obligații corelative de plată. La caz, lipseşte unul din elementele de bază ale actului juridic şi anume consimțământul, lipsa căruia atestă nulitatea absolută a actului juridic, ce se invocă prin acțiune. Din moment ce urmează a fi declarat nul contractul de locațiune, orice acte subsecvente, precum este actul de predare – primire, urmează soarta actului principal şi la fel urmează a fi anulat.

Totodată, conform art. 177 alin. (1) Cod Civil, persoana juridică îşi exercită, de la data constituirii, drepturile şi îşi execută obligațiile prin administrator. Persoana juridică poate avea unul sau mai mulți administratori. (2) Are calitatea de administrator persoana fizică sau, în cazurile expres prevăzute de lege, persoana juridică care, în condițiile legii şi ale actului de constituire, este desemnată să acționeze, în raporturile cu terții, individual sau colectiv, în numele şi pe contul persoanei juridice. Persoana juridică cu scop lucrativ poate avea în calitate de administrator o altă persoană juridică. (3) În raporturile cu terții, persoana juridică este angajată prin actele juridice ale organelor sale competente, cu excepția cazului cînd actele astfel încheiate depăşesc limitele împuternicirilor sale prevăzute de lege. Dispozițiile actului de constituire ori hotărârile organelor persoanei juridice care limitează împuternicirile conferite de lege administratorului sunt inopozabile terților, chiar dacă au fost îndeplinite formalitățile de publicitate.

Menționează că, potrivit extrasului din Registrul persoanelor juridice funcția de administrator (interimar) al întreprinderii este deținută de o persoană denumită Grădinaru Grigore. Contractul este însă semnat de o persoană cu funcția specificată de administratoare adjunctă denumită Liudmila Celac, în sensul pretinselor împuterniciri fiind anexat un ordin cu nr. 18 din 01.02.2024 prin care administratorul interimar Grigore Grădinaru împuterniceşte pe dna Celac Liudmila cu dreptul de a semna toate actele financiar – bancare, interne, de intrare şi ieşire în cadrul întreprinderii.

Consideră că, contractul nu este un document financiar – bancar şi nici intern al întreprinderii, prin urmare semnătura dnei Celac Liudmila pe contract nu produce efecte în acest sens şi nu angajează întreprinderea în raportul jurisdicțional. Mai mult, contractul datează cu 20.02.2023, iar ordinul cu 01.02.2024, deci urmează de elucidat dacă semnatara avea în genere dreptul de semnare la etapa respectivă.

În temeiul celor expuse, reclamantul solicită instanței de judecată, constatarea nulității absolute a contractului de locațiune nr. 60 din 20 februarie 2023 și a actului de predare – primire aferent, încheiate între părți.

Argumentele și poziția pârâtei:

În cadrul examinării cauzei pârâta ÎS ”Direcția pentru Exploatarea Imobilului” și-a expus poziția sa prin referința anexată la materialele cauzei, prin care a invocat că, la data de 20 februarie 2023, între ÎS ”Direcția pentru Exploatarea Imobilului” în calitate de locator, şi SRL

”Botily” în calitate de locatar, a fost încheiat contractul de locațiune nr. 60. Obiectul contractului de locațiune încheiat între părți constituie transmiterea în posesiune și folosință temporară, cu plată, fără drept de privatizare, a încăperilor nelocuibile cu o suprafață de 1992,0 m², destinată pentru depozit, la imobilul amplasat pe adresa: *****.

Menționează că, la 28 februarie 2023, părțile contractante au semnat actul de predare – primire în locațiune, prin care s-a dispus transmiterea bunului. Bunul imobil transmis în locațiune a fost examinat de părțile contractante care au stabilit de comun acord că bunul transmis în locațiune este în stare fizică nesatisfăcătoare.

Susține că și-a executat în modul corespunzător toate obligaţiunile asumate referitor la transmiterea în locațiune a încăperilor nelocuibile cu suprafața de 1992,0 m², conform prevederilor contractului de locațiune.

ÎS ”Direcția pentru Exploatarea Imobilului” indică faptul că, urmare a semnării facturilor pentru lunile de locațiune martie – august 2023, SRL ”Botily” a recunoscut serviciile facturate și că urmează să-și onoreze plata pentru serviciile de locațiune. Contrar angajamentelor contractuale asumate, SRL ”Botily” s-a eschivat de la achitarea chiriei pentru locațiunea bunului.

Astfel, reieşind din caracterul raporturilor create între părțile în litigiu şi de creşterea accentuată a debitelor lunare neîncasate, în urma discuțiilor telefonice, dar şi prin intermediul scrisorii nr. 104 din 07 iulie 2023 a comunicat cu SRL ”Botily” despre necesitatea stingerii datoriilor acumulate, acordându-i un timp suplimentar pentru achitare. În prezența unui refuz clar de plată a chiriei și a unui răspuns la notificare din partea locatarului, la 30 august 2023 a stopat facturarea serviciilor de locațiune, iar SRL ”Botily” nu a înaintat careva obiecții în acest sens, respectiv a acceptat tacit încetarea raportului de locațiune.

Subsecvent, pârâta susține că, încetarea raportului de locaţiune se mai confirmă şi prin faptul că locatarul SRL ”Botily” nu a mai folosit bunul transmis în locațiune, după ce nu a mai remis în adresa locatarului facturi fiscale pentru serviciile de locațiune.

Astfel, la data de 11 ianuarie 2024, prin intermediul poştei electronice, contabilul-şef al Direcției a recepţionat actul de verificare reciprocă dintre ÎS ”Direcția pentru Exploatarea Imobilului” şi SRL ”Botily” semnat de ambele părţi. Potrivit actului de verificare reciprocă, la situaţia din 31 decembrie 2023, datoria SRL ”Botily” faţă de ÎS ”Direcția pentru Exploatarea Imobilului” constituia suma de 538955,10 lei.

La 14 februarie 2025, a expediat la adresa electronică a administratorului SRL ”Botily” dl Nicolai Botnariuc, somaţia nr. 103 din 14 februarie 2025, prin care a acordat termen suplimentar de plată și posibilitatea de a stinge eşalonat datoria acumulată. Și în acest caz, reclamanta a manifestat o atitudine neserioasă, lăsând fără examinare somaţia adresată.

În consecință, la 27 februarie 2025, ÎS ”Direcția pentru Exploatarea Imobilului” s-a adresat cu cerere de chemare în judecată privind încasarea datoriei, a penalității contractuale și a cheltuielilor de judecată. Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 12 iunie 2025, cererea de chemare în judecată înaintată de ÎS ”Direcția pentru Exploatarea Imobilului” a fost admisă integral, prin care s-a dispus încasarea din contul SRL ”Botily” în beneficiul ÎS ”Direcția pentru Exploatarea Imobilului”, datoria formată în baza contractului de locațiune nr. 60 din 20 februarie 2023 și a facturilor fiscale nr. EAG000080918 din 30 martie 2023, nr. EAG000623772 din 28 aprilie 2023, nr. EAH000281547 din 29 mai 2023, nr. EAH000824330 din 29 iunie 2023, nr. EAI000324725, nr. EAI000942112 din 28 august 2023, în mărime de 520792,26 lei, penalitatea de întîrziere (calculată pentru 4 facturi), în mărime de 2465,12 lei, taxa de timbru în mărime de 200 lei şi taxa de stat în mărime de 16247,72 lei.

Prin urmare, analizând temeinicia cererii de chemare în judecată depusă de ÎS ”Direcția pentru Exploatarea Imobilului” împotriva SRL ”Botily”, instanţa a examinat condițiile de valabilitate a contractului de locațiune nr. 60 din 20 februarie 2023, din care a rezultat pretențiile civile înaintate de ÎS ”Direcția pentru Exploatarea Imobilului” în acest proces judiciar și prin admiterea acțiunii, instanța de judecată a confirmat temeinicia și validitatea contractului.

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

Astfel, consideră că o eventuală admitere a prezentei acţiunii ar fi contrară principiului puterii lucrului judecat, conform căruia faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă nu se cer a fi dovedite și nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile.

La caz, instanţa de judecată a stabilit temeinicia pretenţiilor ÎS ”Direcția pentru Exploatarea Imobilului” izvorâte din contractul de locațiune nr. 60 din 20.02.2023, fapt care nu poate fi contestat de către reclamantă.

De asemenea, menționează că, conform prevederilor capitolului II din Titlul I al Codului civil, pentru ca un act juridic civil să producă efecte juridice trebuie să fie întrunite trei condiții obligatorii: consimţământul, forma şi obiectul actului juridic. Respectiv, toate aceste condiţii de validitate a contractului de locaţiune nr. 60 din 20.02.2023 au fost întrunite la data semnării acestui contract, motiv pentru care nu pot fi reţinute argumentele reclamantei precum că acest act juridic este lovit de nulitate absolută.

Cu referire la argumentul reclamantului precum că contractul de locaţiune nr. 60 din 20.02.2023 nu a fost semnat de o persoană împuternicită, susține că, acest act juridic a fost semnat de administratorul interimar al ÎS ”Direcţia pentru Exploatarea Imobilului” în funcţie – Ludmila Celac, fapt ce se confirmă prin extrasul din Registrul de stat al persoanelor juridice.

Referitor la argumentul reclamantului cu referire la condiţia că ÎS ”Direcţia pentru Exploatarea Imobilului” trebuia să efectueze reparaţia bunului, comunică că, conform actului de predare – primire din 28.02.2023 semnat de părți, acestea de comun acord au stabilit starea tehnică a bunului dat. Prin urmare, locatarul a cunoscut la momentul încheierii contractului de locațiune despre faptul că starea bunului este nesatisfăcătoare, fapt ce se confirmă din actul de predare – primire a bunului.

Pârâta susține că, conform art. 327 alin. (1) Cod Civil, actul juridic este nul dacă nulitatea sancționează încălcarea unei dispoziții legale prin care se ocrotește un interes general (nulitate absolută).

Potrivit articolul 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.

Conform art. 1257 Cod Civil, dacă, la momentul încheierii contractului de locaţiune, ştia sau trebuia, în mod rezonabil, să știe despre viciul bunului şi nu a formulat pretenţii în legătură cu acest fapt, locatarul nu va beneficia de drepturile prevăzute la art.1255 și 1256.

În temeiul art. art. 10, 327, 774, 1251 și 127 din Codul civil solicită respingerea cererii de chemare în judecată înaintată de SRL ”Botily”, ca fiind neîntemeiată.

În ședința de judecată avocatul Popa Veaceslav în interesele reclamantului SRL ”Botily”, a pledat pentru admiterea integrală a acțiunii.

În ședința de judecată avocatul Lavric Mihail în interesele pârâtei ÎS ”Direcția pentru

Exploatarea Imobilului”, a solicitat respingerea acțiunii ca fiind una neîntemeiată din motivele expuse în referință.

Aprecierea instanței de judecată

Audiind argumentele expuse de participanții prezenți în ședință, studiind materialele dosarului și înscrisurile probatorii administrate, verificând circumstanțele de fapt și de drept expuse de reclamant și obiecțiile pârâtei expuse în referință, instanța de judecată constată că cererea de chemare în judecată înaintată de SRL ”Botily” este una întemeiată, urmând a fi admisă integral, din următoarele raționamente.

Din sensul art. 5 din Codul de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-și apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime. Nici unei persoane nu i se va refuza apărarea judiciară din motiv de inexistență a legislației, de imperfecțiune, coliziune sau obscuritate a legislației în vigoare. Renunțarea uneia dintre părți la dreptul de a se adresa în judecată prin încheierea în prealabil a unei convenții nu are efect juridic, cu excepția cazurilor de încheiere, în condițiile legii, a unei convenții arbitrale.

Potrivit art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În temeiul art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.

Conform art. 239 Codul 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 ședință de judecată.

În mod preliminar, instanța atestă că, prevederile art. art. 240 alin. (3), 60 alin. (4) și 166 alin. (1) CPC, reflectă caracterul devolutiv (limitele de expunere) al unui proces civil, unde concluziile instanța trebuie să vizeze strict temeiurile invocate în acțiune, obiectul și părțile acestui proces.

Din probele pertinente conform textelor de lege enunțate, administrate în speță, raportate la raportul juridic litigios dedus judecății, rezultă următoarea situație de fapt.

Cercetând materialele cauzei, instanța a constatat că, conform contractului de locațiune nr. 60 din 20 februarie 2023, ÎS ”Direcția pentru Exploatarea Imobilului” în persoana administratorului interimar dna Liudmila Celac, care activează în baza Statutului în calitate de locator a transmis, iar SRL ”Botily” în persoana administratorului dl Nicolai Botnariuc care activează în baza Statutului în calitate de locatar a primit în posesie și folosință temporară cu plată, fără drept de privatizare, încăperi nelocuibile cu suprafața de 1992,0 m^2 utilizate în scop de depozit, situate pe adresa: *****. Termenul contractului de locațiune fiind stabilit de la 01 martie 2023 – 31 decembrie 2023 (f.d. 13 – 15).

Potrivit actului de predare – primire în locațiune din 28 februarie 2023, SRL ”Botily” a primit în posesie și folosință temporară cu plată, încăperi cu suprafața de 1992,0 m^2 utilizate în scop de depozit, amplasate în *****, nr. cadastral ***** (f.d. 17).

Potrivit art. 9 alin. alin. (1), (2) lit. a) 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 generale şi de la sensul legislaţiei civile. Drepturile şi obligaţiile civile apar din contracte şi din alte acte juridice.

Conform art. 10 alin. (1) Cod civil, persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă pînă la proba contrară.

La caz, instanța de judecată atestă că obiectul litigiului iscat între părți este contractul de locațiune nr. 60 din 20 februarie 2023 încheiat între ÎS ”Direcția pentru Exploatarea Imobilului” în persoana administratorului interimar dna Liudmila Celac, care activează în baza Statutului, în calitate de locator și SRL ”Botily” în persoana administratorului dl Nicolai Botnariuc care activează în baza Statutului, în calitate de locatar, pe care reclamantul solicită de a fi declarată nulitatea absolută.

Potrivit art. 1257 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.

Conform art. 327 alin. (1) Cod civil, actul juridic este nul dacă nulitatea sancţionează încălcarea unei dispoziţii legale prin care se ocroteşte un interes general (nulitate absolută).

Potrivit art. 328 alin. (1) Cod civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atît pe cale de acţiune, cît şi pe cale de excepţie, de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanţilor la proces.

Reieșind din declarațiile avocatului Popa Veaceslav în interesele reclamantului SRL ”Botily”, se invocă încheierea unui act juridic ce contravine unei dispoziții legale imperative și căruia îi lipsește un element esențial pentru formarea actului juridic – consimțământul, în conformitate cu art. 312 alin. (1) și art. 334 alin. (3) din Codul civil.

Astfel, conform art. 312 alin. (1) Cod civil, consimţământ este manifestarea, exteriorizată, de voinţă a persoanei de a încheia un act juridic.

În conformitate cu art. 313 alin. (1) și art. 314 Cod civil, manifestarea de voinţă care trebuie recepţionată de cealaltă parte produce efecte în momentul în care parvine acesteia, indiferent de faptul dacă a luat sau nu cunoştinţă de conţinutul ei. Actul juridic se consideră neîncheiat în cazul în care esenţa consimţământului nu poate fi determinată cu certitudine nici din exprimarea exteriorizată şi nici din alte circumstanţe ale încheierii sale.

În acest sens, instanța de judecată menționează că condiţiile esenţiale pentru valabilitatea oricărui act juridic civil se împart în condiţii de fond şi de formă. Cerinţele cu privire la consimţământ, capacitate, obiect şi cauză reprezintă condiţii de fond, iar cele ce se referă la modalitatea de exteriorizare a manifestării de voinţă, cum este cerinţa autentificării, sunt condiţii de formă.

Potrivit art. 334 alin. (3) Cod civil, actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziţii legale imperative ce nu prevede expres sancţiunea nulităţii sînt nule sau anulabile dacă această sancţiune trebuie aplicată pentru ca scopul dispoziţiei legale încălcate să fie atins (nulitatea virtuală).

Din sensul normei citate rezultă că, sînt lovite de nulitate absolută actele juridice care contravin normelor imperative, adică acelor norme care prescriu în mod expres o conduită

obligatorie, o obligaţie de la care subiectul nu se poate sustrage sau nu o poate ocoli (norme onerative), sau care, prin dispoziţia lor, interzic săvîrşirea unor acţiuni (norme prohibitive).

Potrivit art. 177 alin. alin. (1), (2) și (3) Cod civil, persoana juridică își exercită, de la data constituirii, drepturile și își execută obligațiile prin administrator. Persoana juridică poate avea unul sau mai mulți administratori. Are calitatea de administrator persoana fizică sau, în cazurile expres prevăzute de lege, persoana juridică care, în condițiile legii și ale actului de constituire, este desemnată să acționeze, în raporturile cu terții, individual sau colectiv, în numele și pe contul persoanei juridice. Persoana juridică cu scop lucrativ poate avea în calitate de administrator o altă persoană juridică. În raporturile cu terții, persoana juridică este angajată prin actele juridice ale organelor sale competente, cu excepția cazului cînd actele astfel încheiate depășesc limitele împuternicirilor sale prevăzute de lege. Dispozițiile actului de constituire ori hotărîrile organelor persoanei juridice care limitează împuternicirile conferite de lege administratorului sînt inopozabile terților, chiar dacă au fost îndeplinite formalitățile de publicitate.

În această ordine de idei, instanța atestă că, potrivit extrasului din Registrul de stat al persoanelor juridice nr. 481372 din 08 noiembrie 2021, Celac Liudmila avea calitatea de administrator interimar al ÎS ”Direcția pentru Exploatarea Imobilului” (f.d. 34).

Astfel, instanța de judecată reține că, calitatea de administrator interimar atestată în Registrul de stat al persoanelor juridice reprezintă doar statutul oficial al persoanei în cadrul întreprinderii, însă dreptul de reprezentare în raport cu terții și competențele acestuia privind semnarea actelor juridice se stabilesc prin Statutul întreprinderii, contractul individual de muncă al administratorului și/sau prin ordinele interne ale persoanei juridice.

În speță, pârâta nu a prezentat înscrisuri relevante pentru a demonstra că la data semnării contractului de locațiune nr. 60 – 20 februarie 2023, Liudmila Celac ar fi avut dreptul de a încheia în numele ÎS ”Direcția pentru Exploatarea Imobilului” un contract privind transmiterea unoi încăperi în locațiune.

Mai mult ca atât, instanța reține că, prin ordinul Agenției Proprietății Publice nr. 18 din 01 februarie 2024, s-a dispus ca începând cu 01 februarie 2024, dna Liudmila Celac, administrator adjunct al ÎS ”Direcția pentru Exploatarea Imobilului” va fi numită persoană responsabilă pentru semnarea tuturor actelor financiar – bancare, interne, de intrare și de ieșire în cadrul întreprinderii (f.d. 20).

În consecință, ordinul Agenției Proprietății Publice nr. 18 din 01 februarie 2024 fiind emis ulterior contractului de locațiune, nu putea conferi retroactiv competența de a semna contracte cu terții, iar din conținutul acestuia nu rezultă nici atribuirea dreptului de a încheia contracte de locațiune în numele întreprinderii.

Prin urmare, contractul de locațiune nr. 60 din 20 februarie 2023 a fost încheiat de o persoană care nu deținea competențe de reprezentare, cu încălcarea normele imperative privind reprezentarea persoanei juridice și a principiului exprimării consimțământului de către organul competent.

Totodată, instanța apreciază ca neîntemeiate argumentele reprezentantului pârâtei precum că, prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 12 iunie 2025 (f.d. 37 – 43) s-au examinat condițiile de valabilitate a contractului de locațiune nr. 60 din 20 februarie 2023, iar conform art. 123 alin. (2) din Codul de procedură civilă, aceasta reprezintă puterea lucrului judecat.

Or, conform art. 123 alin. (2) Cod de procedură civilă, ***faptele stabilite printr-o hotărîre judecătorească irevocabilă*** într-o cauză civilă soluţionată anterior în instanţă de drept comun sau

în instanţă specializată sunt obligatorii pentru instanţa care judecă cauza și nu se cer a fi dovedite din nou și nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleaşi persoane.

În speță, instanța atestă că, hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 12 iunie 2025 nu este irevocabilă, or, potrivit copiei hotărârii anexate de reprezentantul pârâtei la materialele cauzei lipsește mențiunea „irevocabilă” și data când aceasta ar fi devenit irevocabilă.

Mai mult ca atât, în ședința de judecată, atât reprezentantul reclamantului cât și reprezentantul pârâtei au recunoscut că hotărârea judecătorească din 12 iunie 2025 a fost contestată cu apel.

Suplimentar, instanța va reține că, prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 12 iunie 2025 au fost stabilite doar aspectele ce țin de neexecutarea obligațiilor contractuale de achitare a prețului locațiunii, însă fără a analiza valabilitatea contractului de locațiune în raport cu competențele persoanei care l-a semnat în numele ÎS ”Direcția pentru Exploatarea Imobilului”.

Totodată, instanța constată inaplicabil prezentei spețe art. 1257 din Codul civil invocat de reprezentantul pârâtei, or acesta se referă la situația în care locatarul cunoaște sau ar fi trebuit să cunoască existența unui viciu al bunului închiriat, aspect care nu este relevant pentru analiza valabilității contractului de locațiune.

Prin urmare, reieșind din normele legale menționate mai sus în coroborare cu materialele cauzei și faptele stabilite de instanța de judecată, se constată cu vehemență temeinicia cerinței reclamantului privind constatarea nulității absolute a contractului de locațiune nr.60 din 20.02.2023.

Totodată, având în vedere că a fost constată nulitatea absolută a contractului de locațiune nr.60 din 20.02.2023, instanța de judecată consideră întemeiată și cerința reclamantului privind constatarea nulității absolute a actului de predare-primire aferent contractului de locațiune încheiat între SRL ”Botily” ÎS ”Direcția pentru Exploatarea Imobilului”. Or, acesta reprezintă un act subsecvent contractului de locațiune, și urmează soarta actului principal.

Potrivit art. 117 alin. alin. (1), (2) CPC, probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei. În calitate de probe în cauze civile se admit elementele de fapt constatate din explicaţiile părţilor şi ale altor persoane interesate în soluţionarea cauzei, din depoziţiile martorilor, din înscrisuri, probe materiale, înregistrări audio-video, din concluziile experţilor.

Conform art. 118 alin. alin. (1), (3) CPC, 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 cauzei 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.

În corespundere cu art. 121 CPC, 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.

Potrivit art. 130 alin. alin. (1) – (3) CPC, 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. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără

aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei.

Astfel, reieșind din probele administrate, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar şi apreciate, în baza art.130 CPC, din punct de vedere al pertinenţei, admisibilității, veridicităţii, iar în ansamblul sub toate aspectele în coroborarea lor, instanţa de judecată ajunge la concluzia de a admite cererea de chemare în judecată depusă de SRL ”Botily”.

În conformitate cu art.art.238-241 din Codul de procedură civilă, instanța de judecată,

HOTĂRĂȘTE:

Se admite cererea de chemare în judecată depusă de SRL ”Botily”.

Se constată nulitatea absolută a contractului de locațiune nr.60 din 20.02.2023 și actului de predare-primire aferent contractului de locațiune încheiat între SRL ”Botily” ÎS ”Direcția pentru Exploatarea Imobilului”.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Președinte de ședință
Judecător Vitalii Ciumac