Dosarul nr. 2-1927/2023 (2-23168543-18-2-27112023)

H O T Ă R Î R E
în numele Legii

21 noiembrie 2025 or. Căușeni

Judecătoria Căușeni, sediul Central
În componență de:
Președintele ședinței, judecătorul Colun Svetlana
Grefier Agapi Diana
Cu participarea:
Reclamantului Ursol Tatiana, identificat prin buletin de identitate;
Reprezentanților reclamantului - avocaților Pagoni Domnița și Burea Olga, împuternicite prin mandate;
În lipsa:
Pîrîților: Primăriei Căușeni, Consiliului orășenesc Căușeni și Primarul or. Căușeni, citați legal;

în sediul instanţei, în şedinţă publică, a judecat cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Ursol Tatiana împotriva Primăriei Căușeni, Consiliului orășenesc Căușeni și Primarului or. Căușeni cu privire la înlăturarea obstacolelor, încasarea prejudiciului material și moral și a venitului ratat,

C O N S T A T Ă :

Argumentele participanţilor la proces:

1. Ursol Tatiana a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei Căușeni, Consiliului orășenesc Căușeni și Primarului or. Căușeni cu privire la înlăturarea obstacolelor, încasarea prejudiciului material și moral și a venitului ratat.
2. În motivarea cererii reclamantul a indicat că, potrivit Dispoziției nr. 03-5/291 din 3 mai 2001 a Primăriei or. Căușeni ”Cu privire la permiterea activității de antreprenoriat”, a fost permisă Tatianei Ursol activitatea de antreprenoriat în baza patentei pentru prestarea serviciilor: activități sportive, baie cu abur, etc., în încăperea arendată în sediul grădiniței nr. 2. La 10 ianuarie 2005, între Tatiana Ursol, în calitate de Arendaș și Primăria or. Căușeni, în persoana primarului Anatolie Zaremba, în calitate de Arendator, a fost încheiat contractul de arendare a încăperilor, obiectul căruia prevedea transmiterea în posesie și folosință a încăperilor nelocative din bunul imobil cu nr. cadastral *****, situat pe adresa *****, or. Căușeni cu S - 123 m.p., compus din cam. 34 cu S - 18,6 m.p., cam. 35 cu S-49,2 m.p., cam.36 cu S- 42.0 m.p., cam. 37cu S- 8,2 m.p., cam. 38 cu S-3,1m.p. și cam. 39 cu S-3,2 m.p. Construcția cu nr. cadastral ***** este situată pe terenul cu nr. cadastral *****, proprietarul căreia este autoritatea publică locală - Primăria or. Căușeni. La 22 februarie 2005, contractul a fost înregistrat la OCT Tighina cu nr. 1856. Conform prevederilor contractului,

destinația spațiului arendat consta în prestarea serviciilor cu caracter sportiv (fitness centru). Potrivit pct. 2.2. din contract, Arendașul s-a obligat, inter alia: 2.2.1 Să folosească începerile, utilajul arendat conform destinației din contract și reieșind din activitatea sa economică, să păstreze profilul întreprinderii; 2.2.2. Să întrețină încăperile, utilajul și inventarul arendat în stare tehnică sanitară bună; 2.2.3. Să nu efectueze nici un fel de replanificări, reconstrucții a încăperilor arendate fără permisiunea în scris a arendatorului. Conform pct. 3.1. din contract, plata de arendă se efectuează de arendaș lunar nu mai târziu de 10 a I luni din trimestru. În urma convenției dintre părți plata lunară constituie 435 lei. Plata va fi micșorată sau mărită la convenția părților. Potrivit pct. 7.1. din contract, prezentul contract se încheie pe un termen de nu mai puțin de 30 ani și intră în vigoare de la 10.01.2005. Contractul poate fi prelungit pe un nou termen, despre care partea interesată este obligată să informeze pe cealaltă parte cu 30 de zile până la expirarea termenului contractului dat. Pe toată durata valabilității contractului, reclamanta și-a onorat cu bună credință obligațiile contractuale. Începând cu anul 2020, în privința reclamantei au fost demarate diverse acțiuni care urmăreau scopul de încetare a relațiilor de locațiune. Necesitatea întreruperii relațiilor de locațiune a fost justificată de primarul or. Căușeni prin necesitatea majorării capacităților grădiniței. Tot în acea perioadă, primarul or. Căușeni a solicitat reclamantei să evalueze bunul imobil reconstruit (reclamanta a construit o anexă) cu ulterioara prezentare a raportului de evaluare. La 11 decembrie 2020, reclamanta a comandat evaluarea bunului imobil, prezentând primarului or. Căușeni raportul de evaluare întocmit de SRL ”Divers Imobil”. La 4 februarie 2021 prin decizia Consiliului or. Căușeni nr. 1/13, s-a decis rezoluțiunea unilaterală a contractului de arendă din 10 ianuarie 2005. A fost împuternicit Primarul or. Căușeni, Anatolie Donțu să întreprindă acțiunile necesare pentru radierea dreptului de locațiune al reclamantei din RBI. Drept motiv de rezoluțiune a fost indicat: folosirea contrar destinației a încăperilor nelocative date în locațiune conform contractului din 10 ianuarie 2005, precum și necesitatea folosirii lor conform destinației și anume instruire, educație și respectarea dreptului de dezvoltare a copiilor rămași neantrenați în procesul educațional. La 1 martie 2021 reclamanta a depus cerere prealabilă privind anularea actului administrativ, ca fiind ilegal și neîntemeiat. Primăria or. Căușeni a emis Dispoziția nr. 02/1-7-33 din 5 februarie 2021 ”Cu privire la constituirea unei Comisii”, prin care a dispus constituirea comisiei pentru examinarea și constatarea în teren a faptului privind tulburarea posesiei manifestată prin ocuparea (îngrădirea cu gard) de către Tatiana Ursol a terenului proprietate publică, domeniul public al or. Căușeni de pe adresa: *****. La 23 februarie 2021 Primăria or. Căușeni a emis Dispoziția nr. 02/1-7-45 ”Cu privire la rezoluțiunea contractului și radierea dreptului de locațiune din Registrul Bunurilor imobile” prin care a dispus: a rezoluționa contractul de arendă a încăperilor din 10 ianuarie 2005 încheiat între Primăria or. Căușeni și Tatiana Ursol; a obliga pe Tatiana Ursol, în termen de 15 zile din momentul recepționării prezentei dispoziții, să restituie spațiul atribuit în locațiune în starea în care i-a fost dat la momentul încheierii contractului de arendă. Dispoziția a fost recepționată la 1 martie 2021. La 2 martie 2021, Primăria or. Căușeni prin

Dispoziția nr. 02/1-7-49 ”Cu privire la încetarea tulburării posesiei” a dispus obligarea Tatianei Ursol de a elibera în termen de 10 zile de la data recepționării dispoziției, terenul proprietate publică a or. Căușeni cu S-0,0566 ha din terenul cu nr. cadastral *****. Actul administrativ a fost recepționat de reclamantă la 4 martie 2021. La 12 martie 2021, reclamanta a notificat primarul or. Căușeni că, începând cu perioada 12 martie 2021 - 12 iunie 2021 va fi plecată din țară. Totodată, a informat că, accesul terților la proprietatea sa privată este interzis. Ulterior, a informat autoritatea publică locală că, toată corespondența destinatarul căreia este Tatiana Ursol, urmează a fi transmisă/expediată reprezentantului/avocatului Renat Grigoraș. Primăria or. Căușeni a informat reclamanta prin scrisoarea nr. 02/1-24-417 din 12 martie 2021 privitor la faptul că, potrivit deciziei Consiliului or. Căușeni ”Cu privire la rezoluțiunea contractului de locațiune și radierea dreptului de locațiune din Registrul Bunurilor Imobile” cu nr. 1/13 din 4 februarie 2021 s-a decis rezoluțiunea unilaterală a contractului de arendă. Respectiv, autoritatea publică locală are dreptul de a poseda bunul său conform destinației, iar refuzul reclamantei de a elibera bunul în termenul stabilit, nu constituie motiv de neexercitare a drepturilor sale izvorâte din interesul public. A mai indicat că, refuzul reclamantei constituie un abuz care nu constituie impediment pentru eliberarea unilaterală a spațiul ocupat samavolnic de către reclamantă după expirarea termenului de grațiere acordat, cu evacuarea și depozitarea bunurilor acesteia în locuri special amenajate și încasarea ulterioară a cheltuielilor suportate pentru evacuare și depozitare. Prin Dispoziția Primarului or. Căușeni nr. 02/1-7-68 din 16 martie 2021 ”Cu privire la constituirea unei Comisii” s-a dispus: constituirea Comisiei pentru restituirea și inventarierea încăperilor nedestinate pentru locuit atribuite în locațiune dnei Tatiana Ursol conform contractului din 10 ianuarie 2005; Preluarea încăperilor atribuite Tatianei Ursol în temeiul contractului de arendă din 10 ianuarie 2005 și stabilirea stării efective a încăperilor atribuite în locațiune, inventarierea bunurilor aflate în încăperi cu stabilirea, după caz a locului de depozitare și evacuării lor și întocmirea actului de primire-predare; atragerea personalului tehnic; Comisia își va desfășura activitatea în perioada 17.03.2021 - 31.03.2021 cu întocmirea actelor de constatare corespunzătoare situației; prezenta dispoziție se comunică membrilor comisiei, Tatianei Ursol, SP nr. Căușeni al IP Căușeni a IGP al MAI și OCT Căușeni. La 17 martie 2021 reprezentanții Primăriei or. Căușeni au inițiat acțiuni de demontare și evacuare a bunurilor aflate în încăperile posedate de reclamantă. La solicitarea reprezentantului reclamantei de a stopa acțiunile ilegale de evacuare, angajații instituțiilor au refuzat, continuând în lipsa proprietarului sau reprezentantului acestuia să evacueze toate bunurile personale ale reclamantei aflate în încăperile închiriate legal. În legătură cu acțiunile abuzive ale Primăriei or. Căușeni, la 18 martie 2021 a fost depusă plângere la Procuratura Căușeni. Prin Ordonanța Procurorului șef al Procuraturii Căușeni din 6 iulie 2021 a fost dispusă neînceperea urmării penale și clasarea procesului penal. Prin încheierea Judecătoriei Căușeni sediul Central din 30 noiembrie 2021 a fost respinsă plângerea depusă de Tatiana Ursol în baza art. 313 CPP. Prin Decizia Curții de Apel Chișinău din 16 iunie 2022, a fost casată încheierea Judecătoriei Căușeni sediul Central din 30

noiembrie 2021 și remisă cauza la rejudecare în aceeași instanță. La 13 octombrie 2023, prin încheierea Judecătoriei Căușeni sediul Ștefan Vodă, a fost respinsă plângerea reclamantei. Primăria or. Căușeni a emis Dispoziția nr. 02/1-7-69 din 19 martie 2021 prin care a dispus: a efectua expertiza tehnică privind restaurarea și după caz, reconstruirea încăperilor publice nelocative din incinta grădiniței-creșă nr. 2 din *****, cu nr. cadastral *****; arhitectul-șef al or. Căușeni va asigura în termeni cât mai restrânși executarea prezentei dispoziții, prin intermediul experților tehnici autorizați; controlul executării prezentei dispoziții se pune în sarcina viceprimarului or. Căușeni Sergiu Babin. În contextul acțiunilor ilegale întreprinse de către pârâți, au fost demarate în justiție următoarele acțiuni în contradictoriu cu pârâții: Reclamanta Tatiana Ursol a depus cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei și Consiliul or. Căușeni cu privire la anularea dispoziției Primarului cu nr. 02/1-7-45 din 23 februarie 2021 cu privire la rezoluțiunea contractului de arendă și radierea dreptului de locațiune din Registrul Bunurilor Imobile. Prin hotărârea Judecătoriei Căușeni, sediul Central din 15 februarie 2022, s-a admis acțiunea, s-a anulat Dispoziția Primarului nr. 02/1-7-45 din 23.02.2021 cu privire la rezoluțiunea contractului și radierea dreptului de locațiune din Registrul bunurilor mobile, ca fiind ilegală. Prin Decizia Curții de Apel Chișinău din 18 ianuarie 2023 s-a respins cererea de apel a Primăriei or. Căușeni, s-a menținut hotărârea Judecătoriei Căușeni, sediul Central din 15 februarie 2022. Decizia este executorie de la emitere, dar cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție. Curtea a concluzionat inter alia că, ”Completul de judecată atestă că, apelantul nu și-a exercitat dreptul discreționar conform scopului acordat prin lege, iar această încălcare se materializată prin faptul că actul administrativ contestat a fost emis cu încălcarea procedurii stabilite, ceea ce poartă un caracter neproporțional scopului urmărit, fapt ce denotă şi ilegalitatea lui în fond.”. În prezent, cauza se află spre examinare la Curtea Supremă de Justiției, ședința fiind numită pentru 22 noiembrie 2023. Plângerea penală depusă de Tatiana Ursol împotriva acțiunilor ilicite, abuzive și samovolnice ale primarului și reprezentanților Primăriei or. Căușeni cu privire la evacuarea bunurilor personale. În prezent a fost contestată încheierea Judecătoriei Căușeni sediul Ștefan Vodă din 13 octombrie 2023. La 17 martie 2021 comisia a întocmit un Act de preluare a încăperilor și inventariere a bunurilor prin care a constatat inter alia: A.camera I destinată ca antreu și vestiar fiind inclusive bunuri mobile depistate și enumerate în act; B. camera II cu destinația - încăpere pentru activitățile copiilor - fiind inclusive bunuri mobile depistate și enumerate în act; C. camera III cu destinația ca încăpere pentru dormitorul copiilor, fiind enumerate bunurile depistate; D. camera IV cu destinația ca încăpere pentru WC, baie - replanificată în 3 părți separate, fiind enumerate bunurile constatate. Comisia a dispus depozitarea bunurilor ridicate, în depozitul de pe teritoriul azilului de câini din or. Căușeni. Actul de ridicare a bunurilor și actul de inventariere, nu au fost semnate de membrii Comisiei. La 15 februarie 2023 reclamanta a depus o cerere în adresa primarului or. Căușeni cu privire la preluarea/recuperarea bunurilor ridicate în mod ilicit de comisia instituită prin Actul din 17 martie 2021 din încăperile arendate. La 15 februarie 2023 reclamanta a solicitat permisiunea de a examina depozitul în care se

află bunurile, și în acest sens a recurs la serviciile executorului judecătoresc pentru a constata starea de fapt a bunurilor depozitate. Potrivit Actului de constatare a faptelor și a stărilor de fapt din 15 februarie 2023, întocmit de executorul judecătoresc Sergiu Catanoi, cu nr. 037a-1/2023 s-a constatat următoarele: 1.ușa de la intrare nu este sigilată (sigiliul fiind dezlipit); 2.geamurile din încăpere nu au sticlă; 3.încăperea este parțial împărțită cu o plasă în părți; 4.în prima parte a încăperii de la ușa de la intrare se află materiale de construcție (plăci de lemn) și butoaie din lemn; 5.în a 2 - parte a încăperii, partea dreaptă de la ușa de la intrare se află echipament sportiv, mobilă, covoare, cutii din carton, saci cu haine și bunuri, scaune pentru birou etc; 6.bunurile indicate în pct. 5 nu au semne de sigilare, fiind acoperite cu praf; 7. tavanul depozitului este parțial deteriorat; 8. lângă ușa de la intrare se află un frigider de culoare albă, șemineu electric și un safeu metalic sigilat și etc; 9. în partea dreaptă de la ușa de la intrare, lângă ferestre sunt amplasate cutii din carton, saci cu haine și bunuri, un fotoliu din piele pe care sunt saci cu haine și bunuri, o masă strânsă de culoare cafenie și o masă albă cu chiuvetă, cu semne de deteriorare și acoperire cu praf etc; 10. bunurile din saci și cutii sunt umede; 11.peretele lângă care sunt amplasate cutiile și sacii au semne de umiditate; 12.în centrul încăperii sunt amplasate: un dulap, cutii cu haine, sac cu băuturi alcoolice, inventar sportiv, cutie cu denumirea ”Makita” etc. Bunurile au semne de acoperire cu praf. Inventarul sportiv vizual este parțial dezmembrat, are semne de rugină; 13.la sfârșitul încăperii lângă perete sunt amplasate: Scaune pentru birou, inventarul sportiv, o canapea din piele cu semne de cenușă, în care se păstrează o cutie cu bijuterii etc; 14.cutia cu bijuterii nu are semne de sigilare; inventarul sportiv e dezmembrat, are semne de rugină. Actul este însoțit de 40 de poze, care atestă starea de facto a depozitului și starea bunurilor aflate în depozit. Reclamanta a făcut o înregistrare video, care reflectă situația de facto a depozitului și a bunurilor mobile depozitate. La 29 martie 2023, reclamanta s-a deplasat la azilul pentru câini pentru a ridica bunurile depozitate. Din conținutul actului de primire-predare a bunurilor, rezultă că o bună parte din bunurile ridicate de reprezentanții Primăriei or. Căușeni din încăperea închiriată de reclamantă lipsesc - fapt consemnat de reclamantă în act, cu următoarea mențiune: ”lista bunurilor ridicate din încăperile arendate nu este completă, o parte din bunurile păstrate în depozit au dispărut, cu indicarea bunurile care nu se regăsesc.”. Având în vedere dispariția bunurilor, condițiile de depozitare, starea deteriorată a bunurilor ridicate de reclamantă, la 3 martie 2023 a fost depusă o cerere în adresa Centrului Național de Expertize Judiciare, pentru elaborarea unui raport de expertiză extrajudiciară în vederea determinării valorii bunurilor, inclusiv stabilirea valorii pagubelor materiale cauzate în rezultatul depozitării, fiind puse în sarcina expertului următoarele întrebări: 1.Determinarea locului și a condițiilor de depozitare a bunurilor aflate în depozit; 2. Identificarea corespunderii bunurilor indicate în actul de recesie întocmit de Primăria por. Căușeni cu bunurile aflate de facto în depozit; 3.Inventarierea bunurilor de facto în depozit; 4.Determinarea condițiilor de păstrare a bunurilor depozitate; 5.Determinarea stării de facto a bunurilor depozitate cu stabilirea eventualelor defecțiunii; 6.Stabilirea motivului deteriorării bunurilor; 7.Care este valoarea

bunurilor aflat în depozit; 8.Care a fost valoarea bunurilor în momentul transmiterii spre depozitare; 9. Care este întinderea prejudiciului suportat de Tatiana Ursol prin faptul deteriorării bunurilor din cauza condițiilor de depozitare; 10. Determinarea posibilități utilizării bunurilor depozitate după ulterioara ridicare a acestora; 11.În cazul imposibilității valorificării bunurilor, a stabili valoarea pagubelor materiale cauzate reclamantei în rezultatul depozitării bunurilor. În raportul de expertiză extrajudiciară nr. 1309-1311 din 19 septembrie 2023, elaborat de expertul judiciar Lucia Chintea s-a stabilit: 1.Locația obiectelor expertizei este o construcție capitală utilizată la momentul investigațiilor parțial ca depozit și parțial ca adăpost pentru animale; 2.Încăperea prezintă starea tehnică nesatisfăcătoare și necorespunzătoare cerințelor normative în construcției, fapt ce influențează și are impact negativ asupra modului de exploatare cu nerespectarea normativelor tehnice în construcții, nomele sanitare și normele antiincendiare; 3.Încăperea prezintă nerespectarea atât a condițiilor de depozitare și păstrare a bunurilor mobile cât și condițiile de întreținere și reparații curente, igienică a bunului imobil propriu zis; 4.Starea tehnică a construcției este nesatisfăcătoare dotată cu un șir de defecte tehnice, neconformități compuse din: prezența fisurilor pe suprafața pereților; tasarea pardoselilor; deteriorarea materialelor de construcție primară de pe suprafața pereților, tavanului și a pardoselii; căderi de tencuieli; prezența gradului sporit de mucegai; deteriorarea acoperișului care provoacă scurgerea precipitațiilor; prezența uzurii la elementele metalice; închiderea/deschiderea ușii de metal ce asigură accesul în încăpere forțat și nedeplin; Lipsa sticlei de la geamuri; 5.Motivul deteriorării bunurilor mobile, aflate în interiorul încăperii expertizate ce servește loc de depozitare a bunurilor mobile, la data investigațiilor, sunt condițiile de păstrare și depozitare neregulamentar într-o încăpere cu starea tehnică nesatisfăcătoare; 6.Starea fizică, modul de păstrare/depozitare a bunurilor imobile, aflate în interiorul încăperii expertizate, fac imposibilă utilizarea bunurilor corespunzător destinației după ulterioara ridicare a acestora. 7. Tipul construcției, modul de utilizare de facto, starea tehnică nesatisfăcătoare și necorespunzătoare exigențelor esențiale care sunt obligatorii în realizarea și menținerea pe întreaga durată de existență a construcțiilor : A-rezistență și stabilitate; B- siguranță în exploatare; C- siguranță de foc; D- igienă, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului înconjurător; E- izolație termică, hidrofugă și economie de energie; din punct de vedere tehnic și normativelor tehnică în construcții, nomelor sanitare și normelor antiincendiare, nu permit depozitarea bunurilor mobile de orice tip în interiorul încăperii expertizate, cu adresa or. Căușeni, str. Mihail Kogălniceanu nr. 10. În principal, prin expertiză se atestă că: A.bunurile au fost depozitate într-o încăpere în lipsa condițiilor de depozitare și păstrare a bunurilor mobile cât și condițiile de întreținere; B. bunurile din depozit sunt deteriorate, drept rezultat a lipsei condițiilor de păstrare; C.bunurile aflate în interiorul încăperii, fac imposibilă utilizarea bunurilor corespunzător destinației după ulterioara ridicare a acestora. Rezultă că pârâții au acționat ilegal prin: I.Emiterea unui act administrativ ilegal (dispoziția de rezoluțiune a contractului de arendă), fapt constatat prin Hotărârea Judecătoriei Căușeni sediul Central din 15 februarie 2022, prin care s-a

anulat Dispoziția Primarului nr. 02/1-7-45 din 23 februarie 2021 cu privire la rezoluțiunea contractului și radierea dreptului de locațiune din RBI, ca fiind ilegală, menținută prin Decizia Curții de Apel Chișinău din 18 ianuarie 2023; II.depozitarea bunurilor mobile - proprietatea personală a reclamantei, într-o încăpere care nu permite depozitarea bunurilor, fapt stabilit prin raportul de expertiză extrajudiciară din 19 septembrie 2023; III.dispariția bunurilor mobile din depozit, deteriorarea bunurilor aflate în depozit, fapt constatat prin actul executorului judecătoresc din 15 februarie 2023; IV. plângerea penală depusă de reclamantă privind depășirea atribuțiilor pârâților și acțiunile samavolnice ale acestora, care au avut ca efect deposedare ilegală a proprietății reclamantei, drept garantat de art.1 al Protocolului 1 CEDO și art. 46 din Constituția Republicii Moldova. Potrivit extrasului din RBI, reclamanta este proprietara bunului imobil cu nr. cadastral ***** situat pe ***** și a construcției situate pe teren cu nr. cadastral *****. Terenul a fost achiziționat de reclamantă în baza contractului de vânzare cumpărare din 4 iulie 2003, încheiat între Primăria or. Căușeni și reclamantă. Construcția situată pe teren a fost edificată în corespundere cu cadrul legal și cu actele permisive eliberate de Consiliul or. Căușeni (autorizația de construire nr. 16 din 16.10.2005; procesul verbal de recepție nr. 43 din 20.06.2006; pașaportul tehnic). Construcția reprezintă o construcție nelocativă anexată la grădinița nr. 1, mai exact la încăperile arendate în sediul grădiniței de reclamantă în temeiul contractului de locațiune din 10 ianuarie 2005. Construcția edificată și terenul achiziționat a survenit urmare a încurajării de către pârâți că, un anumit termen reclamanta va desfășura nestingherit o activitate de antreprenoriat, fapt pentru care a investit resurse financiare considerabile, având o speranță legitimă că va desfășura o afacere și va avea un venit. Actualmente, reclamanta este pusă în situația în care nu are posibilitate să utilizeze terenul și construcția edificată din cont propriu, deoarece separat de încăperile care au fost închiriate, nici terenul și nici construcția, nu pot fi exploatate. În rezultatul emiterii actului administrativ ilegal și a acțiunilor subsecvente întreprinse de pârâți cu privire la evacuarea bunurilor mobile din încăperile posedate de către reclamantă, ultima este în drept să solicite recuperarea prejudiciului material cauzat de Primăria or. Căușeni, Consiliul or. Căușeni și Primarul or. Căușeni, în sumă totală de 2 948 990 lei, compusă din: suma de 980 892 lei constituie prejudiciul material suportat urmare a evacuării și distrugerii bunurilor mobile proprietatea privată a reclamantei; suma de 1 968 098 lei reprezintă valoarea estimată a lotului de teren și construcției stabilită în baza raportului de evaluare nr. 01/02-2023 din 23 februarie 2023 de evaluatorul Alexandru Sturza. La caz, sunt incidente și aplicabile prevederile răspunderii civile delictuale, or acțiunile pârâților întrunesc toate condițiile de angajare a răspunderii delictuale, deoarece prin acțiuni de emitere a actului administrativ ilegal de către Primarul or. Căușeni (dispoziția de rezoluțiune a contractului de arendă) și acțiunile subsecvente întreprinse de Primăria or. Căușeni (evacuarea/ distrugerea/ dispariția/ depozitarea bunurilor), reclamantei i-a fost cauzat un prejudiciu considerabil manifestat prin deteriorarea/distrugerea bunurilor personale (acțiuni ilicite), fiind prezentă astfel și legătura de cauzalitate dintre prejudiciu și fapta ilicită. Or, fapta ilicită a fost comisă de către pârâți. În drept, se bazează pe art. 16

alin. (1) lit. g), art. 19, art. 20, 43 alin. (1), art. 1998 alin. (1), art. 2006 alin. (1), (2), art. 2025 Codul Civil. În speță suntem în prezenta unui raport juridic delictual. Răspunderea civilă delictuală este un raport juridic de obligații izvorâte dintr-o faptă ilicită și prejudiciabilă. Fapta ilicită care dă naștere raportului juridic de răspundere poartă denumirea de delict și quasi delict. Prin faptă ilicită extra contractuală, se înțelege acea conduită prin care se încalcă obligația generală prevăzută de lege de a nu aduce atingere drepturilor și intereselor legitime a celorlalte persoane. Raportat la prevederile legale, angajarea răspunderii civile delictuale, prezumă întrunirea cumulativă a următoarele condiții: a) Existența unui prejudiciu; b) Existența unei fapte ilicite; c) Existența unui raport de cauzalitate între fapta ilicita si prejudiciu; d) Existența vinovăției celui ce a cauzat prejudiciul, constând în intenția, neglijența sau imprudența cu care a acționat. La caz, sunt prezente toate elementele necesare răspunderii delictuale și anume: A.existența acțiunilor ilicite ale pârâților - emiterea unui act administrativ ilegal, fapt constatat prin act judecătoresc, evacuarea ilegală a bunurilor, deteriorarea și dispariția bunurilor - proprietate personală a reclamantei, imposibilitatea utilizării bunului (ne referim la terenul și construcția reclamantei adiacente încăperilor închiriate); B. vinovăția - faptul că pârâții au acționat cu vinovăție se dovedește prin: actul judecătoresc prin care s-a constatat legalitatea actului administrativ, inclusiv plângerea penală depusă de către reclamantă cu privire la acțiunile abuzive și samavolnice ale pârâților, inclusiv ordonanțele procurorilor emise pe caz; C. prejudiciu - reclamanta a fost deposedată integral de proprietatea sa privată, suportând în acest sens un prejudiciu material (distrugerea și dispariția bunurilor mobile); D. legătura cauzală - emiterea actului administrativ ilegal de către autoritatea publică locală și întreprinderea acțiunilor subsecvente actului principal, prin ridicarea, distrugerea și dispariția bunurilor mobile ale reclamantei. Pârâții după emiterea actului administrativ cu privire la rezoluțiunea contractului de arendă, au inițiat acțiuni de evacuare a bunurilor din încăperile arendate de reclamantă. Ulterior, peste 5 luni de la data evacuării bunurilor, pîrîții au blocat accesul pe terenul proprietatea reclamantei, prin edificarea unui perete, blocând accesul reclamantei la încăperea arendată. Reclamanta deși nu este lipsită de dreptul său de posesie și dispoziție, pârâții prin acțiunile ilegale de construire a unui perete, în încăperea arendată, o împiedică să-și exercite în deplinătate prerogativele dreptului său de locatar asupra încăperilor arendate și dreptului să de proprietar asupra construcției proprietate privată. Pârâții urmează să demoleze peretele edificat ilegal, or edificarea a avut loc cu încălcarea legislației și în lipsa actelor permisive care ar permite efectuarea lucrărilor de ridicare a unui perete în încăperile arendate de reclamantă. Din cauza ridicării peretelui, reclamanta nu are acces liber la bunul închiriat, drept consecință se impune admiterea pretenției cu privire la obligarea pârâților de a permite accesul la încăperea arendată nr. cadastral *****. În drept, se bazează pe art. 2034, art. 2036 Cod Civil. Convenția Europeană pentru Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale prevede că, lezarea unor valori fără conținut economic și de protejarea unor drepturi care intră ca element al vieții private în sfera art. 8 din Convenție, existența prejudiciului este circumscrisă condiției aprecierii rezonabile pe

o bază echitabilă corespunzătoare a prejudiciului reali și efectiv produs de victimă. Potrivit jurisprudenței CEDO reiese că, este suficientă proba faptei ilicite, urmând ca prejudiciului și raportul de cazualitate să fie prezumate, instanțele urmând să deducă producerea prejudiciului moral din simpla existența a faptei ilicite de natură să producă un asemenea prejudiciu și a împrejurărilor în care a fost săvârșită, soluția fiind determinată de caracterul subiectiv, intern al prejudiciului moral, proba sa directă fiind practic imposibilă. Criteriul echității presupune necesitatea ca partea vătămată să primească o satisfacție echitabilă pentru prejudiciul moral suferit. Cuantumul despăgubirilor trebuie să fie stabilit astfel, încât aceasta să aibă efect compensatoriu. Urmare a anulării actului administrativ adoptat de pârâți și a acțiunilor ilegale de evacuare a bunurilor mobile, reclamanta a fost în imposibilitate să-și continue activitatea sa economică, inclusiv i-a fost afectată situația familială și socială. Or, reclamanta a fost nevoită să parcurgă un șir de acțiuni în vedere apărării dreptului său încălcat (demararea acțiunilor în justiție, depunerea plângerilor penale pe acțiunile ilicite întreprinse de pârâți, contestații etc). Drept efect al acestor acțiuni, reclamanta nu a avut posibilitatea să-și continue activitatea sa de antreprenor, încetând de facto activitatea sa economică. Reclamanta a fost supusă și unei investigații penale urmare a plângerii penale depuse de către primarul or. Căușeni, soldată cu refuzul în pornirea urmării penale. În rezultatul acțiunile ilegale ale pârâților, reclamanta a avut de suferit moral, fiind poziționată într-o situație frustrantă marcată de presiuni psihologice aplicate de către primarul or. Căușeni care a durat aproximativ 3 ani, în legătură cu încetarea contactului de locațiune. Or, o soluție definitivă pe cauza civilă cu privire la anularea dispoziției cu privire la rezoluțiune, a fost emisă de Curtea de Apel Chișinău abia în anul 2023. În prezent, cauza fiind spre examinare la Curtea Supremă de Justiție. Corespunzător, în această perioadă reclamanta a fost deposedată ilegal de bunul imobil luat în locațiune, inclusiv de bunurile sale mobile, proprietatea personală a reclamatei. Urmează să țină cont de impactul acțiunilor ilegale întreprinse de pârâți, care au dus la blocarea activității profesionale, profitul financiar care ar fi fost obținut pe perioada dată, dacă reclamanta ar fi activat așa cum a activat până în anul 2021. Prin acțiunile ilegale ale pârâților, s-a adus atingere la dreptul de proprietatea reclamantei, garantat de art. 1 Protocol 1 CEDO, prin evacuarea samovolnică a bunurilor reclamantei; depozitarea bunurilor într-o încăpere neamenajată ca depozit (adăpost de câini); deteriorarea bunurilor; dispariția unor bunuri depozitate etc. Pentru toată această perioadă reclamanta a avut stări de anxietate, stres, frustrare, inconveniențe, pierderile materiale substanțiale, condiții de incertitudine în vederea exercitării dreptului de proprietate precum și dreptului de posesie și folosință a încăperilor luate în locațiune. La determinarea mărimii compensației pentru prejudiciul moral, instanța de judecată este obligată să ia în considerare atât aprecierea subiectivă privind gravitatea cauzării suferințelor psihice sau fizice părții vătămate, cât și datele obiective care certifică acest fapt, îndeosebi: - importanța vitală a drepturilor personale nepatrimoniale și a bunurilor (viața, sănătatea, libertatea, inviolabilitatea locuinței; - nivelul (gradul) suportării de către persoana vătămată a suferințelor psihice sau fizice (lipsirea de libertate, pierderea

capacității de muncă etc.); -felul vinovăției (intenția, imprudența) persoanei care a cauzat prejudiciul, în cazul în care pentru repararea prejudiciului moral este necesară prezența ei. Ținând cont de caracterul și gravitatea prejudiciului moral cauzat reclamantei, de măsura în care această despăgubire poate aduce satisfacție echitabilă reclamantei, de statutul social, de restrângerea posibilităților de viață familială și socială, versus atentarea ilegală de către pârâți la dreptul de proprietate și posesie a reclamantei, la admisibilitatea imixtiunii în afacerea reclamantei, conduc în mod indubitabil la o repunere echitabilă a persoanei în drepturile sale lezate, în cuantum de 500 000 lei cu titlu de prejudiciu moral. Recurenta deține un interes material protejat de art.1 al Protocolului nr. 1 la CEDO (a se vedea: Iatridis v. Grecia, [GC], nr. 31107/96; Beyeler v. Italia [GC], nr. 33202/96, §100, ECHR 2000-I; Broniowski v. Polonia [GC], nr. 31443/96, §129, ECHR 2004-V; şi Anheuser-Busch Inc. v. Portugalia [GC], nr. 73049/01, §63, ECHR 2007...). Astfel, conform jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului, care este unicul organ împuternicit de a trata dispozițiile Convenției pentru Apărarea Drepturilor Omului şi a Libertăților Fundamentale, noţiunea de "speranţă legitimă" este asimilată noţiunii de "bun", acesteia fiindu-i acordată protecția oferită de art. 1 din Primul Protocolul adițional la Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului şi a Libertăţilor Fundamentale şi este tratată drept una din componentele dreptului de proprietate garantat atât de art. 1 al Convenției, cât şi de Constituția Republicii Moldova. În drept se bazează pe art. 1 din Primul Protocolul adițional la Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului şi a Libertăților Fundamentale, art. 46 alin. (1), (2) din Constituție, art. 500 alin. (1), art. 501 alin. (1), (2) Codul Civil. Venitul ratat este venitul, care ar fi fost posibil în condițiile unui comportament normal din partea autorului prejudiciului în împrejurimi normale de executare a obligațiilor sale contractuale, fiind demonstrată obligator legătura cauzală între încălcarea exprimată prin neexecutarea obligației şi paguba cauzată. Pentru recunoașterea venitului este necesar ca persoana prejudiciată să presupună că va obține acest venit în condițiile normale ale circuitului civil, adică în condițiile tipice de funcționare a pieței asupra cărora nu influențează circumstanțele imprevizibile sau împrejurările de forță majoră. La caz, beneficiul nerealizat se compune din veniturile pe care le-ar fi obținut reclamanta din activitatea sa de antreprenor pentru perioada martie 2021- octombrie 2023. Reclamanta în mediu avea un venit lunar de 20 000 lei, astfel venitul ratat pentru perioada raportată și anume pentru 31 luni, constituie suma de 620000 lei, care urmează a fi încasată de la pârâți, cu titlu de venit ratat. Reiterând practica internațională, în cauza Sporrong şi Lönnroth versus Suedia, 23 septembrie 1982, CEDO a recunoscut că interdicțiile privind construcția au constituit ingerințe în folosirea proprietății. De asemenea Curtea a stabilit că ingerința statului poate fi rezultatul unei măsuri de o autoritate publică, a unei hotărâri judecătorești sau al anumitor prevederi legale. Mai mult Curtea a statuat că fără plata unei sume rezonabile în raport cu valoarea bunului, privarea de proprietate constituie, în mod normal o atingere excesivă și că lipsa totală a despăgubirilor nu poate fi justificată în domeniul art. 1 Protocolul nr. 1 CEDO. Jurisprudența similară relevantă: Marckx contra Belgiei, 1979; Jelicic contra Bosniei

și Herțegovinei, 2006; Jahn și alții contra Germaniei etc. Reclamanta a suportat următoarele cheltuieli judiciare: taxa de stat 25000 lei, expertiza extrajudiciară 13000 lei, MDL; serviciile de evaluare 9500 lei, serviciile executorului judecătoresc 3000 lei, serviciile de asistență juridică 29903,70 lei.

3. Solicită reclamantul încasarea în mod solidar din contul Primăriei or. Căușeni, Consiliul or. Căușeni și Primarul or. Căușeni în beneficiul Tatianei Ursol a sumei de 2 948 990 lei, ce reprezintă prejudiciul material suportat urmare a acțiunilor ilicite întreprinse în contextul rezoluțiunii contractului de arendă; înlăturarea obstacolelor în exercitarea de către reclamantă a dreptului său de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** situat în *****, prin obligarea pârâților să demoleze din cont propriu peretele edificat ilegal în interiorul bunului imobil cu nr. cadastral ***** situat pe adresa *****, or. Căușeni, cu readucerea bunului la starea inițială (starea bunului până la realizarea de către pârâți a lucrărilor de intervenție neautorizată); obligarea pârâților de a permite accesul la încăperea închiriată cu nr. cadastral ***** situată pe adresa *****, or. Căușeni și la anexa cu nr. cadastral proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** situat în *****, ce constituie proprietatea reclamantei; încasarea în mod solidar din contul Primăriei or. Căușeni, Consiliul or. Căușeni și Primarul or. Căușeni în beneficiul Tatianei Ursol a sumei de 500 000 lei, ce reprezintă prejudiciul moral suportat urmare a acțiunilor ilegale ale pârâților și încasarea în mod solidar a sumei de 620 000 lei, ce reprezintă venitul ratat (beneficiul nerealizat) începând cu data emiterii dispoziției Primăriei or. Căușeni cu nr. 02/1-7-45 din 23.02.2021 cu privire la rezoluțiunea contractului și radierea dreptului de locațiune din Registrul bunurilor imobile rezoluțiunii până la data depunerii acțiunii în judecată; obligarea pârâților la recuperarea cheltuielilor ocazionate de acest proces.
4. Primarul interimar al or. Căușeni Capațina Valentin a depus referință în care este indicat, prejudiciul este cert atunci când existența sa este sigură și poate fi stabilită întinderea lui. Sunt certe prejudiciile actuale și prejudiciile viitoare care este sigur că se vor produce. Prejudiciile actuale sunt acelea care s-au produs în totalitate până la data când se cere repararea lor. Prejudiciile viitoare și certe sunt prejudiciile care nu s-au produs, dar este sigur că se vor produce și pot fi evaluate în prezent pe bază de elemente suficiente. Rezultă că certitudinea unui prejudiciu viitor se referă atât la existența sa, cât și la întinderea sa. Dacă este sigur că se va produce, dar nu se cunoaște întreaga lui întindere, instanța de judecată se va limita să-l oblige pe debitor numai la repararea prejudiciului evaluat cu certitudine. Repararea prejudiciilor care vor deveni certe după pronunțarea hotărârii va putea fi acordată în urma promovării de creditor a unei alte acțiuni în justiție. Nu trebuie să se confunde condiția ca prejudiciul să fie cert cu condiția ca acesta să fie consecința directă și necesară a neexecutării culpabile/fără justificare. Prin urmare, în stabilirea dreptului creditorului la daune-interese, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ, împreună cu celelalte condiții. Sintetic exprimat, condițiile acordării daunelor-interese sunt următoarele: să existe o neexecutare culpabilă/fără justificare; debitorul să se afle în întârziere; creditorul să fi suferit un prejudiciu/să fie cert; creditorul să probeze existența prejudiciului; prejudiciul să fie consecința directă și necesară a neexecutării. Pentru

putea fi reparat prejudiciul trebuie să îndeplinească următoarele condiții: să fie cert, adică să se fi produs și să poată fi dovedit; să fie determinat sau determinabil inclusiv pe cale judecătorească, adică să poată fi apreciat sub aspect pecuniar; să fie direct, adică să fie consecința directă a faptului generator; să fie actual și nu viitor. Caracterul cert al prejudiciului. Codul civil reglementează una dintre condițiile premisă ale reparării prejudiciului: caracterul cert al acestuia. Prejudiciul este cert dacă existența sa este sigură, prejudiciile actuale fiind întotdeauna certe. Condiția caracterului cert este aplicabilă atât în ceea ce privește existența prejudiciului, cât și în privința întinderii acestuia. Pentru stabilirea cuantumului prejudiciului nu sunt prevăzute criterii ce ar putea fi avute în vedere de părți și de instanța de judecată, cuantumul prejudiciului urmând a fi determinat în funcție de elementele specifice, concrete ale speței. Prejudiciul cert este prejudiciul a cărui existență este neîndoielnică și a cărui întindere poate fi sigur stabilită. Sunt certe numai prejudiciul actual, precum și cel viitor, în măsura în care apare ca o prelungire directă și necesară a unor fapte actuale. Regula general consacrată este că creditorul obligației neexecutate are dreptul la despăgubiri pentru întregul prejudiciu cauzat prin neexecutarea obligației; el trebuie pus, pe cât este posibil, în situația în care s-ar fi aflat dacă obligația s-ar fi executat în mod corespunzător. Această regulă o regăsim și în art. 19, 934, 936 din Codul civil modernizat al Republicii Moldova. Invocă art. 19 Codul civil. Este acceptat în mod general, că profitul ratat reprezintă câștigul pe care nu l-a realizat creditorul din cauza neexecutării sau executării defectuoase a obligației de către debitor; acesta este beneficiul pe care trebuia în mod normal să-l obțină creditorul, dacă debitorul își îndeplinea obligația în modul cuvenit. Colegiul Curții Supreme de Justiție a Republicii Moldova, nu odată, a stabilit că: ”Evaluarea despăgubirilor plătite în calitate de venit ratat se va efectua în funcție de mai multe criterii. Creditorul trebuie să dovedească posibilitatea obiectivă, reală și nu închipuită, a obținerii unor venituri, luând în considerare conjunctura dintre cerere și oferta pe piața de mărfuri și servicii, concurența, existența resurselor materiale și a forței de muncă necesare realizării activității sale productive, comerciale. Lipsa vreuneia dintre condițiile enumerate ar avea ca rezultat o simplă coincidență în timp a pierderilor cu micșorarea volumului realizărilor de către creditor, dar nu ratarea unui venit prin vina debitorului. Sarcina probațiunii existenței, precum și a mărimii venitului ratat, revine creditorului, care trebuie să demonstreze că ar fi putut și ar fi trebuit să obțină anumite venituri”. Venitul ratat nu poate fi calculat ca fiind ceva iluzoriu și care ar fi un rezultat cert și dependent de activitatea de întreprinzător desfășurată anterior. Astfel, Curtea a enumerat o serie de criterii, care trebuie să fie întrunite cumulativ, pentru ca un prejudiciu să fie calificat ca venit ratat și, prin urmare, să fie reparabil. La fel, CSJ cere ca venitul să prezinte nu doar un grad suficient de certitudine, ci să fie deja actual, efectiv realizat către momentul examinării cauzei. Concomitent, reclamanta Ursol Tatiana, a acaparat, samavolnic, terenul cu suprafața de 0,0566 ha din terenul cu nr. cadastral ***** proprietate publică, domeniul public al orașului Căușeni, gestiunea Consiliului Orășenesc Căușeni, amplasat în intravilanul orașului Căușeni, sectorul central, str. Ștefan cel Mare și Sfanț, nr. 11 acaparare materializată prin

edificarea unui gard metalic și construcții capitale neautorizate pe terenul dat, ceea ce se confirmă prin: Raportul cu privire la acapararea unor sectoare de terenuri proprietate publică a UTA Căușeni înregistrat în registrul comun al primăriei or. Căușeni cu nr. de intrare 02/1-25-371 din 01.03.2021; Actul de constatare din 16.02.2021;Planul-schemă al terenului; Dispoziția primarului nr. 02/1-7-49 din 02 martie 2021 pe care cet. Ursol Tatiana nu a dorit să o execute. La caz, reclamanta nu a prezentat careva probe care ar confirma prejudiciul adus inclusiv de la Serviciul Fiscal de Stat care ar confirma veniturile pe perioada a cel puțin ultimilor 3 ani de zile, cu atât mai mult cu cît, reclamanta nu activa deja de foarte mult timp în această încăpere. Cu referire la pretenția privind repararea prejudiciului moral reține că este susceptibil reparației prejudiciul moral cauzat prin atingerea adusă doar drepturilor personale nepatrimoniale, cât și în cazurile expres stabilite prin lege, ceea ce nu rezultă la caz, reclamanta motivând că i s- a cauzat prejudicii patrimoniale, corespunzător, prejudiciul moral, care se pretinde a fi reparat, nu este pasibil reparației. Reclamanta are acces liber la încăperile construite pe teritoriul public, domeniul public al or. Căușeni, nefiind stingherită în acces. La data de 10.01.2005 între Primăria or. Căușeni și cet. Ursol Tatiana a fost încheiat contractul de arendă a încăperilor nedestinate pentru locuit, încăperi atribuite anterior conform altui contract de arendă din 04.05.2021. Conform contractului dat, cet. Ursol Tatiana i s-a atribuit în arendă încăperile nelocative de pe adresa: ***** cu S =123 $_{m^2}$ un termen de 30 ani, încăperi din contul grădiniței - creșă nr. 2 din or. Căușeni (în care erau antrenați o grupă întreagă de copii) compusă din antreu, domnitor, baie, WC, sală de activități, coridor. În urma examinării proceselor-verbale ale ședințelor Consiliului Municipal, respectiv, Consiliul orășenesc Căușeni și deciziilor adoptate în perioada 01.01.2001 - 31.12.2004 s-a constatat că contractele de arendă din 04 mai 2001 și 10.01.2005 încheiate între primăria or. Căușeni și cet. Ursol Tatiana de atribuire în arendă a încăperilor nelocative de pe adresa: ***** cu S = 123 m^2, încăperi din contul grădiniței - creșă nr. 2 din or. Căușeni (în care erau antrenați o grupă întreagă de copii) compusă din antreu, dormitor, baie, WC, sală de activități, coridor, nu au la bază decizii ale Consiliului municipal/orășenesc Căușeni sau procese-verbale ale rezultatelor licitațiilor publice. În baza cărui temei juridic s-au încheiat aceste contracte de arendă în lipsa deciziilor Consiliului orășenesc Căușeni și proceselor-verbale ale rezultatelor licitațiilor publice privind atribuirea în arendă a spațiului dat? Conform Deciziei Consiliului orășenesc Căușeni ”Cu privire la rezoluțiunea locațiunii încăperilor nelocative și radierea dreptului de locațiune din Registrul Bunurilor Imobile” nr. 1/13 din 04 februarie 2021 s- a decis a rezoluționa locațiunea încăperilor nelocative cu S = 123 m^2 din incinta grădiniței - creșă nr. 2 din ***** cu nr. cadastral *****, contract rezoluționat, în mod unilateral. Dispoziția primarului or. Căușeni ”Cu privire la rezoluțiunea contractului și radierea dreptului de locațiune din Registrul Bunurilor Imobile” nr. 02/1-7-45 din 23 februarie 2021, a fost emisă în scopul executării Deciziei Consiliului orășenesc Căușeni nr. 1/13 din 04.02.2021, decizie care este în vigoare și azi. Invocă art. 137 alin. (1) Codul administrativ, art. 29 alin. (1), lit. a), g), t) din Legea privind administrația publică locală nr. 436-XVI din

28.12.2006. La emiterea dispoziției contestate, primarul or. Căușeni s-a condus, strict, de cadrul legal obligatoriu: asigurarea executării deciziei Consiliului orășenesc Căușeni nr. 1/13 din 04.02.2021. Pe perioada atribuirii în locațiune a bunurilor, cet. Ursol Tatiana nu a achitat un bănuț pentru consumul de energie electric, termică, apă, canalizare, deși se folosea din plin de aceste servicii care erau achitate din bugetul orașului Căușeni. În contractele de locațiune a bunurilor autoritățile/instituțile publice la autogestiune trebuie să fie stipulată obligația locatarilor de a transfera la buget impozitul pe bunurile imobiliare, aferent imobilelor închiriate, calculat în baza informațiilor locatorilor privind valoarea acestora. Pe perioada dată, Ursol Tatiana nu a achitat un bănuț cu titlu de impozit pe bunurile imobiliare, aferent imobilelor închiriate, prejudiciind bugetul or. Căușeni. Conform pct. 20 din Regulamentul precitat licitația pentru selectarea locatarilor bunurilor neutilizate ale întreprinderii se organizează la decizia autorității abilitate de către comisia de licitație, care se instituie prin ordinul administratorului întreprinderii. Referitor la dispozițiile primarului iarăși nu există nici o dispoziție a primarului or. Căușeni prin care s-ar fi dispus atribuirea în arendă a încăperilor cet. Ursol Tatiana. Conform cadrului legal obligatoriu, unica autoritate în drept de a decide asupra atribuirii acestor încăperi în chirie/arendă era și este Consiliul orășenesc Căușeni în urma petrecerii unei licitații publice, contractual de arendă fiind încheiat de o persoană neîndrept de a dispune de bunurile de uz public a or. Căușeni în lipsa deciziei Consiliului orășenesc Căușeni. Invocă art. 25 alin. (1) din Legea bugetului de stat pentru anul 2001 nr. 1392-XIV din 30.11.2000, art. 8 alin. (1) al Legii bugetului de stat pe anul 2005 nr. 373 - XV din 11.11.2004. Respectiv, cuantumul minim al chiriei/arendei bunurilor proprietate publică se determină anual, prin legea bugetului de stat conform anexelor la lege. Cuantumul minim al chiriei/arendei bunurilor proprietate publică a or. Căușeni atribuite cet. Ursol Tatiana contrar legilor bugetului de stat pentru anii 2001 - 2020 a fost diminuat considerabil conform borderoului de clacul anexat, bugetul or. Căușeni fiind prejudiciat cu sume colosale. Invocă art. 62 alin. (5) din Legea învățământului nr. 547-XIII din 21 iulie 1995, art. 10 alin. (4), 11 alin. (1) din Legea cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ - teritoriale nr. 523 - XIV din 16 iulie 1999. Se bazează pe art. 1, 3 al Legii nr. 52 din 16.07.1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ- teritoriale. Art. 13 alin. (1) lit. h), 18 alin. (1), (2) lit. r), 82 alin. (1), (2) al Legii nr. 186 din 06.11.1998 privind administrația publică locală. De asemenea, pe art. 10 alin. (1) lit. g), art. 18 alin. (1), (2) lit. x), art. 84 alin. (1), (2), (3) al Legii nr. 123 din 18.03.2003 privind administrația publică locală. Astfel, primarul or. Căușeni a acționat în scopul executării prevederilor legale, conform competențelor atribuite prin lege și în conformitate cu interesul public al or. Căușeni: folosirea conform destinației a încăperilor instituției preșcolare, încetarea prejudicierii bugetului or. Căușeni, reparația încăperilor date și redeschiderea unei grupe pentru copii în aceste încăperi. Invocă art. 10 alin. (4), 11 alin. (1) din Legea cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ - teritoriale nr. 523-XIV din 16 iulie 1999. Conform pct. 2.2.1 din contractul încheiat ilegal de către primarul or. Căușeni cu reclamanta Ursol Tatiana arendașul era obligat să folosească încăperile numai conform destinației din

contract și reieșind din activitatea sa economică, să păstreze profilul întreprinderii. La data de 17.03.2021, comisia constituită în baza dispoziției primarului or. Căușeni a constatat că încăperile care au fost atribuite în arendă cet. Ursol Tatiana au fost replanificate, un perete structural a fost demontat, iar încăperile erau folosite cu statut de sală de forță, fiind pline cu inventar sportiv. Folosirea încăperilor date cu statut de sală de forță este recunoscută de cet. Ursol Tatiana inclusiv prin cererile prealabile adresate Consiliului orășenesc Căușeni și primăriei or. Căușeni și în cererea de chemare în judecată depusă. În primăria or. Căușeni nu se găsesc acte (în primul rând decizii ale Consiliului orășenesc Căușeni) care ar permite efectuarea acestor replanificări și schimbări de destinație sau acte care ar justifica legalitatea demontării peretelui structural și locul aflării materialelor de construcție rezultate în urma demontării. Conform pct. 1, 2, 3 din Regulamentul privind autorizarea funcționării și schimbării destinației construcțiilor și amenajărilor aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 306 din 30 martie 2000 pe întreg teritoriul Republicii Moldova utilizarea imobilelor și amenajărilor cu orice destinație se va efectua în conformitate cu legislația în vigoare și cu respectarea condițiilor de autorizare, prevăzute de Regulamentul privind autorizarea funcționării și schimbării destinației construcțiilor și amenajărilor (în continuare - Regulamentul), în baza prevederilor documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului. Autorizația de funcționare este actul emis de autoritățile administrației publice locale prin care se stabilesc condițiile de utilizare a construcțiilor și amenajărilor (cu excepția caselor de locuit individuale) în vederea activităților, ce se desfășoară în cadrul lor potrivit funcțiilor de bază, precum și condițiile care trebuie să fie respectate la utilizarea lor. Autorizația de schimbare a destinației este actul emis de autoritățile administrației publice locale pentru revizuirea modului de utilizare a construcțiilor și amenajărilor și a funcțiilor de bază, în condițiile în care activitățile ce se vor desfășura în cadrul acestora nu vor influența negativ asupra prevederilor din documentația de urbanism și amenajare a teritoriului privind protecția mediului, condițiile de existență și de siguranță a construcțiilor și nu vor implica executarea lucrărilor de construcție pentru care, potrivit legislației, este necesară eliberarea unei autorizații de construire. Conform pct. 12 din Regulamentul precitat în cazul executării construcțiilor și amenajărilor noi, autorizațiile de funcționare se eliberează de autoritățile administrației publice locale, care au emis autorizația de construire, astfel este imperios necesar de a stabili dacă pentru construcțiile edificate de cet. Ursol Tatiana a fost eliberată autorizație de funcționare. Conform pct. 18, 19, 20 21, 27 din Regulamentul precitat autorizația de schimbare a destinației se eliberează de autoritățile administrației publice locale pentru construcții și amenajări, construcții separate, părți de construcții, ansambluri de construcții și amenajări amplasate pe teritoriile administrate de acestea. Fiecare persoană fizică sau juridică deținătoare a titlului de proprietate asupra construcțiilor și amenajărilor poate înainta autorităților administrației publice locale o cerere pentru autorizarea schimbării destinațiilor proprietăților lor, altele decît cele prevăzute de documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului, în următoarele cazuri: există limite ale posibilităților de utilizare funcțională a construcțiilor și amenajărilor pentru

obținerea profitului dorit; proiectul sau destinația actuală a obiectului construit nu corespunde prevederilor documentațiilor urbanistice; a survenit agravarea condițiilor de exploatare a construcțiilor și amenajărilor; construcția, amenajarea, terenul și solul s-au deteriorat. Autorizația de schimbare a destinației se eliberează în baza studiului de fundamentare privind schimbarea destinației, care are ca scop: pronosticul eventualei situații urbanistice și ecologice după schimbarea destinației construcțiilor și amenajărilor; compararea analitică a reglementărilor documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului, aprobate pentru obiectul la care se solicită schimbarea destinației, cu cele posibile după schimbare; propuneri și recomandări privitoare la schimbarea destinației. În lipsa documentațiilor aprobate de urbanism și amenajare a teritoriului, necesare pentru elaborarea studiilor de fundamentare, se va ține cont de situația urbanistică și ecologică a existentului și de auditul ecologic, executat conform legislației în vigoare. Studiile de fundamentare a schimbării destinației se elaborează în baza documentației aprobate de urbanism și amenajare a teritoriului de către persoane fizice și juridice autorizate în domeniu, prin contract cu beneficiarul. În lipsa documentațiilor respective aprobate, studiile de fundamentare se coordonează cu Institutul Național de Cercetări și Proiectări în Domeniul Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Arhitecturii ”Urbanproiect”, iar în municipiul Chișinău - cu Institutul ”Chișinăuproiect”. Studiile de fundamentare a schimbării destinației, elaborate și coordonate cu organele interesate, se avizează în mod obligatoriu de arhitectul-șef al județului sau orașului (municipiului). Decizia cu privire la schimbarea destinației se adoptă de către membrii consiliului autorităților administrației publice locale prin vot deschis. Pentru adoptarea deciziei este suficientă majoritatea simplă a voturilor. În cazul cînd o parte din populație este contra schimbării destinației, pentru adoptarea deciziei sînt necesare 2/3 din numărul total de voturi ale consilierilor. Decizia consiliului este temeiul juridic pentru eliberarea autorizației de schimbare a destinației. Conform pct. 26 din Regulamentul precitat consultarea cetățenilor se va organiza conform prevederilor Regulamentului privind consultarea populației în procesul elaborării și aprobării documentației de amenajare a teritoriului și urbanism, aprobat prin Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova nr. 951 din 14 octombrie 1997, în vigoare la acea perioadă, ceea ce nu s-a efectuat. Pentru utilizarea construcțiilor în conformitate cu prevederile documentației de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate, precum și cu alte reglementări în vigoare, autoritățile administrației publice locale emit: a) autorizații de funcționare; b) autorizații de schimbare a destinației. Invocă art. 49 alin. (2), art. 53. alin. (1), (2), (3), art. 54, art. 55 al Legii nr. 835 din 17.05.1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului (în redacția anilor 2000 - 2005). Invocă art. 2, art. 3 alin. (1), (7) lit. a), alin. (8) al Legii nr. 93 din 15.09.1998 cu privire la patenta de întreprinzător. Examinând studiile cet. Ursol Tatiana și calificarea care o deține constată că cet. Ursol Tatiana nu deține studiile necesare și calificările corespunzătoare pentru a presta serviciile genului de activitate - activități sportive. Examinând situația de fapt care exista în încăperile arendate: inventar sportive greu pentru sala de forță, saci de box atârnați de tavanul încăperii, mănuși de box, etc... constată că ceea ce se practica

în aceste încăperi nu se încadra în limitele legale pentru genurile de activitate care urmau a fi prestate conform patentei de întreprinzător. Examinând starea de fapt ce persista acolo constată că aceste prevedere nici pe departe nu era respectată. Reclamanta, în permanență, menționa că soțul dânsei este antrenor în această sală de forță. Invocă pct. 2.15, 2.16 a anexei la Legea cu privire la patenta de întreprinzător nr. 93-XIV din 15 iulie 1998. Activitățile ce se derulau în aceste încăperi (atletică grea, box) pot fi atribuite mai multor domenii, precum ar fi cele ale cluburilor sportive, activităților de recreere sau a sălilor de forță, fitness, etc... Activitatea ”Sala de forță” enunțată de reclamantă și existentă în încăperile arendate și în care se activa, ilegal, în baza activității de patentă urmează fi stabilita în baza Clasificatorului Activităților din Economia Moldovei aprobat prin ordinul Biroului Național de Statistică nr. 28 din 07.06.2019. Conform pct. 85 ” învățământ” din Clasificator această diviziune include învățământul de orice nivel și pentru orice profesiune. Învățământul poate fi cu prezență în campus sau la distanță și poate fi realizat în săli de curs, prin programe radio-TV, prin internet, corespondență sau acasă. Diviziunea include atât învățământul asigurat de diferite instituții în sistemul școlar obișnuit, la diferitele sale niveluri, cât și învățământul pentru adulți, programele de alfabetizare etc. Sunt incluse de asemenea școlile și academiile militare, școlile din închisori etc., la nivelurile respective. Pentru fiecare nivel al învățământului inițial, clasele includ învățământ special pentru elevi handicapați fizic sau mintal. Detalierea pe categorii din această secțiune se bazează pe nivelul de învățământ aferent ISCED, așa cum este definit de către nivelele ISCED 1997 Diviziunea include atât învățământul public, cât și învățământul particular. Această diviziune include, de asemenea, învățământul ce are în vedere prioritar activități sportive și recreative, cum ar fi tenisul, golful, activități suport pentru învățământ. Invocă pct. 85.51, 93, 93.1, 93.11, 93.12, 93.13 din Clasificator: ”Învățământ în domeniul sportiv și recreațional”. Examinând situația de fapt existentă, destinația clădirii și încăperilor arendate, inclusiv prin prisma cadrului legal - art. 62 alin. (5) din Legea învățământului nr. 547- XIII din 21 iulie 1995, în vigoare la acea vreme, se interzicea înstrăinarea și transmiterea edificiilor, construcțiilor și terenurilor aferente, care aparțin instituțiilor de învățământ, în alte scopuri decât cele pentru instruire, educație și luminare culturală, constatăm că activitățile practicate în aceste încăperi nu corespundeau clasificației ”învățământ” și nici nu puteau fi prestate în baza patentei de întreprinzător. Reclamanta Ursol Tatiana, ilegal, a deschis un club sportiv fără a se înregistra în modul corespunzător și fără a deține personal calificat pentru a pune în funcțiune aceste facilități de box si atletică grea (culturism). Legea nr. 845/1992 cu privire la antreprenoriat și întreprinderi stabilește principiile generale de reglementare a activității de întreprinzător, inclusiv determină formele juridice de organizare a activității de antreprenoriat, condițiile generale de constituire a unei întreprinderi, principiile înregistrării acesteia, precum și principiile de reorganizare și lichidare a întreprinderii. Art. 13 alin. 1 din Legea citată prevede că, activitatea de antreprenoriat poate fi practicată de către agenții economici care au dreptul, în numele lor (firmelor lor), să desfășoare activitate de antreprenoriat în Republica Moldova sub diverse forme organizatorico-juridice în dependență de

numărul de angajați și de alte criterii, în conformitate cu legislația în vigoare. Acestea, conform art. 5 din Legea nr. 179/2016 cu privire la întreprinderile mici și mijlocii, se pot încadra în una din categoriile de întreprinderi - micro, mică sau mijlocie, indiferent de tipul de proprietate și forma juridică de organizare a acesteia. Potrivit art. 27 din Legea nr. 845/1992, întreprinzătorii sunt obligați să înregistreze întreprinderea înființată de către aceștia, până la începerea activității lor economice. înregistrarea întreprinderilor se face în conformitate cu Legea nr. 220/2007 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali. În cazul în care activitatea ce urmează să fie desfășurată de către antreprenor se regăsește printre activitățile nealimentare și prestări de servicii cuprinse în Anexa nr. 1 a Legii nr. 23/2010 cu privire la comerțul interior aceasta urmează a fi notificată la administrația autorității publice locale. În vederea desfășurării genurilor de activitate care sunt supuse autorizării, întreprinzătorii persoane fizice și persoane juridice solicită eliberarea de către autoritățile emitente acte permisive pentru practicarea activității de întreprinzător, conform Nomenclatorului din Anexa nr. 1 a Legii nr. 161/2011 privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător. Conform Codului Muncii, persoana fizică angajată în câmpul muncii (salariat) se obligă să presteze o muncă conform unei anumite specialități, calificări sau într-o anumită funcție, în schimbul unui salariu, în baza contractului individual de muncă. Art. 54 din Codul precitat specifică lista documentelor care se prezintă angajatorului la încheierea contractului individual de muncă, printre care se numără și diploma de studii, certificatul de calificare ce confirmă pregătirea specială - pentru profesiile care cer cunoștințe sau calități speciale. Invocă art. 4 alin. (1) al Legii nr. 330 din 25.03.1999 cu privire la cultura fizică și sport. O asemenea licență, cet. Ursol Tatiana nu a deținut și nici nu deține. Conform art. 8 Codul administrativ regimul de putere publică reprezintă ansamblul competențelor prevăzute de lege în vederea realizării sarcinilor autorităților publice, care le conferă posibilitatea de a se impune cu forță juridică obligatorie în raporturile lor cu persoane fizice sau juridice. Conform art. 16 alin. (1) din Codul administrativ dreptul discreționar al autorității publice reprezintă posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluții posibile corespunzătoare scopului legii atunci cînd aplică o dispoziție legală (f.d. 9 – 17, Vol. II).

5. Solicită primarul interimar al or. Căușeni Capațina Valentin în referință respingerea acțiunii ca neîntemeiată.
6. În ședința de judecată, reclamantul Ursol Tatiana și reprezentanții reclamantului - avocații Pagoni Domnița și Burea Olga, au susținut cererea de chemare în judecată și au solicitat admiterea ei în sensul formulat.
7. În ședința de judecată, pîrîții: Primăria Căușeni, Consiliul orășenesc Căușeni și Primarul or. Căușeni, nu s-au prezentat, deși au fost citați legal. Primarul interimar al or. Căușeni Capațina Valentin a depus referință.
8. Deoarece pîrîții au fost înştiinţaţi legal despre locul, data şi ora şedinţei de judecată, nu s-au prezentat în judecată şi nu au comunicat instanţei motivul neprezentării și nu au solicitat examinarea cauzei în lipsa sa, respectiv în conformitate cu art. 206 alin. (3) Codul de Procedură Civilă, instanța a dispus examinarea cauzei în lipsa lor.

Aprecierea instanței:

9. Audiind participanții la proces și studiind materialele cauzei și referința, instanța de judecată ajunge la concluzia că, cererea de chemare în judecată este întemeiată parțial, de aceea este pasibilă admiterii parțiale, din următoarele considerente.
10. În conformitate cu art. 117 alin. (1), (2) Codul de Procedură Civilă, 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.
11. În conformitate cu art. 118 alin. (1) Codul 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.
12. În conformitate cu art. 121 Codul de Procedură Civilă statuează că, 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.
13. În conformitate cu art. 122 alin. (1), (2) Codul de Procedură Civilă, Circumstanţele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probaţiune nu pot fi dovedite cu nici un fel de alte mijloace probante.

    Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.
14. În conformitate cu art. 130 alin. (1), (2), (3), (4) Codul de Procedură Civilă, 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.

    Ca rezultat al aprecierii probelor, instanţa judecătorească este obligată să reflecte în hotărîre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe şi respingerea altor probe, precum şi argumentarea preferinţei unor probe faţă de altele.
15. În art. 46 alin. (1), (2) al Constituției Republicii Moldova este consfințit că, Dreptul la proprietate privată, precum şi creanţele asupra statului sunt garantate.

    Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă şi prealabilă despăgubire.
16. În conformitate cu art. 1 din Primul Protocol Adiţional la Convenţia pentru Apărarea Drepturilor Omului şi a Libertăţilor Fundamentale nr. 342 din 04.11.1950, ratificată

prin Hotărîrea Parlamentului Republica Moldova nr. 1298 din 24.07.1997, Orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decît pentru cauză de utilitate publică şi în condiţiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internaţional.

17. Prima şi cea mai importantă cerinţă a Articolului 1 din Protocolul Nr. 1 este aceea că orice atingere adusă de o autoritate publică folosinţei liniştite a bunurilor ar trebui să fie legală: a doua teză a primului alineat autorizează privarea de bunuri doar „sub rezerva condiţiilor prevăzute de lege", iar al doilea alineat recunoaşte faptul că Statele au dreptul de a controla folosinţa bunurilor prin „legiferare". În plus, principiul statului de drept, unul dintre principiile fundamentale ale unei societăţi democratice, este inerent în toate Articolele Convenţiei. Rezultă de aici că problema existenţei unui echilibru echitabil între cerinţele interesului general al comunităţii şi cerinţele protecţiei drepturilor fundamentale ale individului devine relevantă numai după ce s-a stabilit că atingerea în discuţie a satisfăcut condiţia referitoare la legalitate şi nu a fost arbitrară (*a se vedea Iatridis vs. Grecia [GC], nr. 31107/96, § 58, ECHR 1999-11*).
18. Atunci când vorbeşte de „lege ", Articolul 1 al Protocolului Nr. 1 face aluzie la acelaşi concept ce se regăseşte pretutindeni în Convenţie (*a se vedea Spaâek s.r.o. vs. Republica Cehă, nr. 26449/95, § 54, 9 Noiembrie 1999*). Acest concept impune mai întâi ca măsurile să se bazeze pe legislaţia naţională. De asemenea, face referire la calitatea legislaţiei în discuţie, necesitând ca aceasta să fie accesibilă persoanelor implicate, precisă şi previzibilă în aplicarea sa (*a se vedea Beyeler vs. Italia [GC], nr. 33202/96, § 109, ECHR 2000-1*).
19. În conformitate cu art. 37^1 alin. (2) al Legii nr. 1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile, Pentru opozabilitatea faţă de terţi, precum şi pentru ca titularul dreptului supus înregistrării să dispună de el prin acte juridice, dreptul dobândit prin modalitățile indicate la alin. (1) urmează a fi înregistrat în registrul bunurilor imobile.
20. În conformitate cu art. 9 alin. (1) Codul 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.
21. În conformitate cu art. 9 alin. (2) Codul Civil, Drepturile şi obligaţiile civile apar: a) din contracte şi din alte acte juridice; b) din acte emise de o autoritate publică, prevăzute de lege drept temei al apariţiei drepturilor şi obligaţiilor civile; c) din hotărîre judecătorească în care sînt stabilite drepturi şi obligaţii; d) în urma creării şi dobîndirii de bunuri în temeiuri neinterzise de lege; e) în urma elaborării obiectelor de proprietate intelectuală; f) în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane; g) în urma îmbogăţirii fără justă cauză; h) în urma altor fapte ale persoanelor fizice şi juridice şi a unor evenimente de care legea leagă apariţia unor efecte juridice în materie civilă.
22. În conformitate cu art. 10 alin. (1) Codul 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.

23. În conformitate cu art. 15 alin. (1), (2) Codul Civil, Apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară

Modul de soluționare a litigiului dintre părţi pînă la adresare în instanţă de judecată poate fi prevăzut prin lege sau contract.

24. În conformitate cu art. 16 alin. (1) Codul Civil, Apărarea dreptului civil se face, în condițiile legii, prin: a) recunoașterea dreptului; b) restabilirea situației anterioare încălcării dreptului și suprimarea acțiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui; c) constatarea sau, după caz, declararea nulității actului juridic; d) declararea nulității actului emis de o autoritate publică; e) impunerea la executarea obligației în natură; f) autoapărare; g) repararea prejudiciului patrimonial și, în cazurile prevăzute de lege, a celui nepatrimonial; h) încasarea dobînzii de întîrziere sau, după caz, a penalității; i) rezoluțiunea sau modificarea contractului; j) neaplicarea de către instanța de judecată a actului ce contravine legii emis de o autoritate publică; k) alte căi prevăzute de lege.
25. În conformitate cu art. 19 alin. (1), (2), (3), (5) Codul Civil, În condițiile legii, persoana lezată într-un drept al ei sau într-un interes recunoscut de lege poate cere repararea integrală a prejudiciului patrimonial și nepatrimonial cauzat astfel.

Se consideră prejudiciu patrimonial cheltuielile pe care persoana lezată le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului sau interesului recunoscut de lege încălcat, distrugerea sau deteriorarea bunurilor sale (daună reală), precum și profitul ratat ca urmare a încălcării dreptului sau interesului recunoscut de lege (profit ratat).

Se consideră prejudiciu nepatrimonial (prejudiciu moral) suferințele fizice și psihice, precum și diminuarea calității vieții. În cazul vătămării sănătății, prejudiciul nepatrimonial cuprinde, de asemenea, pierderea sau diminuarea unei capacități a corpului uman (prejudiciu biologic).

Repararea prejudiciului presupune repunerea persoanei lezate în situația în care s-ar fi aflat dacă prejudiciul nu se producea.

26. În conformitate cu art. 20 alin. (1), (2), (3), (5) Codul Civil, Dacă prin lege nu se prevede altfel, persoana răspunde numai pentru prejudiciul cauzat prin fapta sa săvîrșită cu vinovăție sub forma intenției sau imprudenței.

Fapta este săvîrșită cu intenție dacă persoana care a săvîrșit-o își dădea seama de caracterul prejudiciabil al acțiunii sau inacțiunii sale, a prevăzut urmările ei prejudiciabile, le-a dorit sau a admis, în mod conștient, survenirea acestor urmări.

Fapta este săvîrșită din imprudență (din culpă) dacă persoana care a săvîrșit-o fie își dădea seama de caracterul prejudiciabil al acțiunii sau inacțiunii sale, a prevăzut urmările ei prejudiciabile, dar a considerat în mod ușuratic că ele pot fi evitate, fie nu își dădea seama de caracterul prejudiciabil al acțiunii sau inacțiunii sale, nu a prevăzut posibilitatea survenirii urmărilor ei prejudiciabile, deși trebuia și putea să le prevadă.

27. În conformitate cu art. 500 alin. (1), (2), (3), (4) Codul Civil, Proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului.

Dreptul de proprietate este perpetuu.

Dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terţ.

Dreptul de folosinţă include şi libertatea persoanei de a nu folosi bunul.

28. În conformitate cu art. 501 alin. (1), (2) Codul Civil, Proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă.

Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condiţiile legii.

29. În conformitate cu art. 1998 alin. (1), (2) Codul Civil, Cel care acţionează faţă de altul în mod ilicit, cu vinovăţie este obligat să repare prejudiciul patrimonial, iar în cazurile prevăzute de lege, şi prejudiciul moral cauzat prin acţiune sau omisiune.

Prejudiciul cauzat prin fapte licite sau fără vinovăţie se repară numai în cazurile expres prevăzute de lege.

30. În conformitate cu art. 2006 alin. (1), (2) Codul Civil, Prejudiciul cauzat printr-un act administrativ ilegal sau nesoluţionarea în termen legal a unei cereri de către o autoritate publică sau de către o persoană cu funcţie de răspundere din cadrul ei se repară integral de autoritatea publică. Persoana cu funcţie de răspundere va răspunde solidar în cazul intenţiei sau culpei grave.

Persoanele fizice au dreptul să ceară repararea prejudiciului moral cauzat prin acţiunile indicate la alin.(1).

31. În conformitate cu art. 2025 alin. (1), (4) Codul Civil, Repararea prejudiciului se face în natură, prin restabilirea situației anterioare (transmiterea unui bun de același gen și de aceeași calitate, repararea bunului deteriorat etc.), iar dacă aceasta nu este cu putință ori dacă persoana vătămată nu este interesată de repararea în natură, prin plata echivalentului bănesc (despăgubire), stabilit prin acordul părților sau, în lipsa unui asemenea acord, prin hotărîre judecătorească.

Persoana vătămată nu este ținută să demonstreze că a cheltuit suma despăgubirii în scopul reparării prejudiciului.

32. În conformitate cu art. 2029 alin. (1), (2) Codul Civil, Despăgubirea pentru salariul sau venitul ratat se stabilește pe baza venitului mediu lunar net din muncă sau altă activitate a persoanei vătămate din ultimul an înainte de pierderea sau reducerea capacității sale de muncă ori, în lipsă, pe baza venitului lunar net pe care l-ar fi putut realiza, ținîndu-se seama de calificarea profesională pe care o avea sau ar fi avut-o la terminarea pregătirii pe care era în curs să o primească.

Cu toate acestea, dacă persoana vătămată face dovada posibilității obținerii unui salariu sau venit mai mare în baza unui contract încheiat în ultimul an, iar acesta nu a fost pus în executare, se va ține seama în determinarea despăgubirii de aceste venituri.

33. În conformitate cu art. 2036 alin. (1), (2) Codul Civil, În cazul în care persoanei i s-a cauzat un prejudiciu moral prin fapte ce atentează la drepturile ei personale nepatrimoniale, precum şi în alte cazuri prevăzute de lege, instanţa de judecată are dreptul să oblige persoana responsabilă la reparaţia prejudiciului prin plata de despăgubiri.

Prejudiciul moral se repară indiferent de existenţa şi întinderea prejudiciului patrimonial.

34. În conformitate cu art. 2037 alin. (1), (2), (3) Codul Civil, Mărimea despăgubirii pentru prejudiciu moral se determină de către instanța de judecată în funcție de

caracterul și gravitatea prejudiciului moral cauzat persoanei vătămate, de gradul de vinovăție a autorului prejudiciului, dacă vinovăția este o condiție a răspunderii, și de măsura în care această despăgubire poate aduce satisfacție echitabilă persoanei vătămate.

Caracterul și gravitatea prejudiciului moral le apreciază instanța de judecată, luînd în considerare circumstanțele în care a fost cauzat prejudiciul, restrîngerea posibilităților de viață familială și socială, precum și statutul social al persoanei vătămate.

La determinarea despăgubirii, instanța de judecată va tinde să acorde o despăgubire care, pe de o parte, are o mărime comparabilă cu cea acordată în mod obișnuit în împrejurări similare și, pe de altă parte, ia în cont particularitățile cazului.

35. În conformitate cu art. 25 alin. (1), (2), (3), (4) Codul de Executare, La solicitarea persoanei interesate, executorul judecătoresc poate constata orice fapt şi stare de fapt, inclusiv în vederea executării încheierii de asigurare a probelor. Constatarea se face printr-un act care are forță probantă. Faptele constatate prin actul întocmit de executorul judecătoresc pot fi utilizate ca probe în procesul de judecată. Ele nu necesită a fi probate suplimentar, fiind valabile pînă la proba contrară.

La întocmirea actului de constatare, executorul judecătoresc va reflecta doar stările şi faptele prezente obiectiv, fără a formula concluzii şi aprecieri.

La constatarea faptelor şi a stărilor de fapt, executorul este în drept să utilizeze mijloace tehnice.

Taxele pentru constatarea faptelor şi a stărilor de fapt se achită de partea care a solicitat constatarea.

36. În cadrul cercetării judecătorești s-a constatat cu certitudine că, conform Dispoziției primarului or. Căușeni Zaremba Anatolie nr. 03-5/291 din 03 mai 2001 s-a permis cet. Ursol Tatiana activitatea de antreprenoriat în baza patentei și anume ocupațiile la trenajor, baie cu abur în încăperea arendată în sediul grădiniței nr. 2, în bază de patentă (f.d. 21, Vol. I).
37. La data de 10 ianuarie 2005 între primarul or. Căușeni Zaremba Anatolie în calitate de ”arendator” și Ursol Tatiana în calitate de ”arendaș” a fost încheiat contractul de arendare a încăperilor nedestinate pentru locuit. (f.d. 22 - 23, Vol. I).
38. Obiectul contractului fiind încăperile nelocative din *****, cu suprafața de 123 m^2, compus din cam. 34 cu suprafața de 18,6 m^2., cam. 35 cu suprafața de 49,2 m^2., cam. 36 cu suprafața de 42,0 m^2, cam. 37 cu suprafața de 8,2 m^2, cam. 38 cu suprafața de 3,1m^2. și cam. 39 cu suprafața de 3,2 m^2, din bunul imobil cu nr. cadastral *****.01.
39. Contractul de arendare a încăperilor nedestinate pentru locuit din 10 ianuarie 2005 a fost înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Tighina mun. Căușeni.
40. Construcția cu nr. cadastral ***** este situată pe terenul cu nr. cadastral *****, proprietarul căreia este autoritatea publică locală - Primăria or. Căușeni.
41. Conform pct. 3.1. al contractului menționat părțile au convenit că, plata de arendă se efectuează de arendaș lunar nu mai tîrziu de 10 a I luni din trimestru. În urma convenției dintre părți plata lunar constituie 435 lei. Plata poate fi micșorată sau mărită la convenția părților.

42. În pct. 3.2. al contractului părțile au indicat că, arendașul realizează de sine stătător plata pentru energia electrică serviciile comunale etc. (sau se includ în suma de arendă).
43. Pct. 7.1. al contractului prevede că, prezentul contract se încheie pe un termen de nu mai puțin de 30 ani și intră în vigoare de la 10 ianuarie 2005. Contractul conform înțelegerii reciproce poate fi prelungit pe un nou termen, despre ce partea interesată e obligată să informeze pe cealaltă cu 30 de zile pînă la expirarea termenului contractului dat.
44. În altă ordine de idei, instanța de judecată constată că, pe terenul pentru construcții cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 0.0193 ha, situat pe adresa or. Căușeni str. Ștefan cel Mare și Sfînt nr. 11, reclamantul a construit o Anexă cu nr. cadastral ***** cu suprafața de 170,9 m^2. Dreptul de proprietate al reclamantului asupra acestor două bunuri imobile a fost intabulat în Registrul Bunurilor Imobile la data de 07 iunie 2006 și respectiv la data de 06 martie 2007, deci dreptul de proprietate al reclamantei, este opozabil terților. (f.d. 63, 242, Vol. I).
45. Anexă cu nr. cadastral ***** are perete unic cu bunul imobil cu nr. cadastral *****.01 (grădinița de copii) (f.d. 56, Vol. I).
46. La solicitarea primarului or. Căușeni, reclamantul a efectuat Raportul de constatare a specialistului Burduja Dumitru din cadrul ”Geocad Engineering OA” SRL în privința bunului imobil cu nr. cadastral *****, adică unde a fost construită anexa de către reclamant, prin care se recomandat de comun acord cu APL or. Căușeni se vor iniția lucrări cadastrale de actualizarea planului geometric a terenului cu nr. cadastral ***** cu întocmirea planului geometric nou (f.d. 31, 36 - 54 Vol. I).
47. În continuare, reclamantul nu și-a mai putut exercita dreptul său de proprietate și dreptul de locațiune, din cauza impedimentelor din partea Primăriei or. Căușeni.
48. Or, prin Decizia Consiliului orășenesc Căușeni nr. 1/13 din 04 februarie 2021 s-a decis a rezoluționa locațiunea încăperilor nelocative cu S = 123 m^2 din incinta grădiniței creșă nr. 2 din ***** cu nr. cadastral ***** date în locațiune conform contractului de arendare a încăperilor nedestinate pentru locuit din 10 ianuarie 2005 încheiat între Primăria or. Căușeni și Ursol Tatiana (f.d. 25, Vol. I).
49. Conform Dispoziției primarului or. Căușeni Donțu Anatolie nr. 02/1-7-45 din 23 februarie 2021 s-a dispus a rezoluționa contractul de arendare a încăperilor nedestinate pentru locuit din 10 ianuarie 2005 încheiat între Primăria or. Căușeni și Ursol Tatiana privind locațiunea încăperilor nelocative cu S = 123m^2 din incinta grădiniței creșă nr. 2 din ***** cu nr. cadastral ***** (f.d. 27, Vol. I).
50. Ursol Tatiana și-a manifestat dezacordul său cu Decizia Consiliului orășenesc Căușeni nr. 1/13 din 04 februarie 2021, prin depunerea cererii prealabile la data de 01 martie 2021 către Consiliul orășenesc Căușeni (f.d. 24, Vol. I).
51. Prin Hotărârea Judecătoriei Căușeni, sediul Central din 15 februarie 2022, s-a admis acțiunea depusă de Ursol Tatiana, s-a anulat Dispoziția Primarului nr. 02/1-7-45 din 23 februarie 2021 cu privire la rezoluțiunea contractului și radierea dreptului de locațiune din Registrul bunurilor mobile, ca fiind ilegală.

52. Prin Decizia Curții de Apel Chișinău din 18 ianuarie 2023 s-a respins cererea de apel a Primăriei or. Căușeni, s-a menținut hotărârea Judecătoriei Căușeni, sediul Central din 15 februarie 2022. Decizia este executorie de la emitere, dar cu drept de recurs la Curtea Supremă de Justiție (f.d. 232 – 237, Vol. I).
53. La caz, potrivit Deciziei Curții de Apel Chișinău din 18 ianuarie 2023, Curtea a concluzionat *inter alia* că, ”*Completul de judecată atestă că, apelantul nu și-a exercitat dreptul discreționar conform scopului acordat prin lege, iar această încălcare se materializată prin faptul că actul administrativ contestat a fost emis cu încălcarea procedurii stabilite, ceea ce poartă un caracter neproporțional scopului urmărit, fapt ce denotă şi ilegalitatea lui în fond*.”.
54. Totodată, este relevant speței faptul că, la data de 12 martie 2021 reclamantul a înregistrat în Primăria or. Căușeni preavizul în care a indicat că, din data de 12 martie 2021 – 12 iunie 2021 împreună cu soțul vor fi plecați peste hotarele Republicii Moldova. Reieșind din aceste considerente a anunțat că, accesul pe proprietatea privată a lor cît și a încăperilor arendate este strict interzisă și va fi sancționată conform legislației. În cazuri excepționale, cît și toate actele legale, răspunsuri la cereri prealabile, decizii, dispoziții referitoare la spațiul arendat, cît și terenul arendat, solicită să fie remise în adresa reprezentantului lor avocatului Grigoraș Renat, cu indicarea adresei (f.d. 28, Vol. I).
55. Instanța de judecată constată că, primăria or. Căușeni, nu a ținut cont de preavizul reclamantului și a pătruns în interiorul încăperii arendate de către reclamant.
56. Astfel că, la data de 17 martie 2021 a fost emis Actul de preluare a încăperilor și inventariere a bunurilor întocmit de Comisia în componența: președinte Babin Sergiu viceprimar al or. Căușeni, membrii comisiei: Acatrini Victoria contabil primăria or. Căușeni, Dărănuță Pavel specialist primăria or. Căușeni, Gîrjeu Valentina specialist primăria or. Căușeni, Focșa Anatolie specialist principal primăria or. Căușeni, Covalenco Ludmila director interimar al grădiniței-creșă nr. 2 din or. Căușeni, cu participarea reprezentanților IP Căușeni Garaba Valentin și Diacenco Eduard, cu prezența gardienilor publici superiori a ÎS ”Servicii Pază” a MAI Dunduc Sergiu și Grosu Sergiu. Fiind indicat că toate bunurile urmează a fi depozitate în depozitul de pe teritoriul azilului de cîini din or. Căușeni. Din motive neclare, fără a se face vreo mențiune, Actul de preluare, nu a fost semnat de către nici o persoană (f.d. 32 - 35, Vol. I.).
57. Reclamanta a solicitat de la primăria or. Căușeni permisiunea de a examina depozitul de pe teritoriul azilului de cîini din or. Căușeni, în care se află bunurile sale, în acest scop a antrenat și executorul judecătoresc, pentru a constata starea de fapt a bunurilor depozitate.
58. Instanța de judecată constată că, potrivit Actului de constatare a faptelor și a stărilor de fapt nr. 037a-1/2023 din 15 februarie 2023 întocmit de executorul judecătoresc Catanoi Sergiu, la examinarea încăperii situate pe adresa or. Căușeni str. M. Kogălniceanu nr. 10, a constatat următoarele:
    1. Ușa de la intrare nu este sigilată (sigiliul ușei este descleiet);
    2. La toate ferestrele din încăpere lipsește sticla;

3. Încăperea este parțial împărțită cu o plasă în 2 părți;
4. În prima parte a încăperii de pe partea stîngă de la ușa de la intrare se află materiale de construcție (plăci de lemn) și butoaie din lemn;
5. În a 2 - parte a încăperii pe partea dreaptă de la ușa de la intrare se află: echipament sportiv, mobilă, covoare, cutii din carton, saci cu haine și bunuri, scaune pentru birou etc;
6. Bunurile indicate în pct. 5 nu au semne de sigilare;
7. Bunurile indicate în pct. 5 au semne de acoperire cu praf;
8. Tavanul asupra bunurilor indicate în pct. 5 este parțial deteriorat;
9. Lângă ușa de la intrare se află: un frigider de culoare albă, șemineu electric și un safeu metalic sigilat și etc;
10. În partea dreaptă de la ușa de la intrare, lângă ferestre sunt amplasate cutii din carton, saci cu haine și bunuri, un fotoliu din piele pe care sunt stivuiți saci cu haine și bunuri, o masă strânsă de culoare cafenie și o masă albă cu chiuvetă și etc.
11. Masa strînsă de culoare cafenie și masa albă cu chiuvetă indicate în pct. 10 au semne de deteriorare; fotoliu din piele are semne de cenușă, este acoperit cu praf;
12. Bunurile din sacii și cutiile indicate în pct. 10 sunt umede;
13. Peretele lîngă care sînt amplasate cutiile și sacii indicate în pct. 10 au semne de umeditate;
14. În centrul încăperii sunt amplasate: un dulap, cutii cu haine, sac cu băuturi alcoolice, inventar sportiv, cutie cu denumire ”Makita” și etc. Bunurile au semne de acoperire cu praf. Inventarul sportiv vizual e parțial dezmembrat, are semne de rugină;
15. Vizavi de ușa de la intrare din partea stîngă de a lungul plasei se află inventarul sportiv, scaun pentru birou și etc. Bunurile sunt acoperite cu praf, inventarul sportiv este vizual dezmembrat, are semne de rugină;
16. La sfîrșitul încăperii, lîngă perete sunt amplasate: scaune pentru birou, inventar sportiv, o canapea din piele cu semne de cenușă, în care se păstrează o cutie de bijuterii și etc;
17. Cutia cu bijuterii nu are semne de sigilare; inventarul sportiv este dezmembrat, are semne de rugină;

59. Actul de constatare a faptelor și a stărilor de fapt nr. 037a-1/2023 din 15 februarie 2023 întocmit de executorul judecătoresc Catanoi Sergiu este însoțit de poze color, care atestă starea de facto a depozitului și starea bunurilor aflate în depozit (f.d. 161 - 205 Vol. I).
60. În această ordine de idei, se remarcă că, în cadrul cercetării judecătorești, instanța de judecată a vizionat video filmat de către reclamantul Ursol Tatiana în cadrul depozitului de pe teritoriul azilului de cîini din or. Căușeni situat pe adresa or. Căușeni str. M. Kogălniceanu nr. 10, din care a constatat situația dezastruoasă și inacceptabilă, în care se află o parte din bunurile reclamantului. (Stick-ul fiind anexat în plic la f.d. 243^{A}, Vol. I).
61. La 29 martie 2023, reclamanta s-a deplasat la azilul pentru câini, pentru a ridica bunurile depozitate.

62. Însă, din conținutul Actului de primire-predare a bunurilor, rezultă că o bună parte din bunurile ridicate de reprezentanții Primăriei or. Căușeni, din încăperea închiriată de Ursol Tatiana lipsesc, ceea ce a fost consemnat de reclamantă în act, cu mențiunea că, lista bunurilor ridicate din încăperile arendate de ea, nu este completă, o parte din bunurile păstrate în depozit au dispărut, cu indicarea bunurilor care nu se regăsesc." (f.d. 224 – 227, Vol. I).
63. În acest sens, reclamanta a întocmit Lista nominală a bunurilor evaluate de către ea, care nu a fost combătută de către partea pîrîtă, în valoare totală de 980 892 lei (f.d. 228 - 230, Vol. I).
64. Întru revendicarea drepturilor sale, reclamantul la a depus o cerere către Centrul Național de Expertize Judiciare, pentru elaborarea unui raport de expertiză extrajudiciară în vederea determinării valorii bunurilor, inclusiv stabilirea valorii pagubelor materiale cauzate în rezultatul depozitării.
65. Conform raportului de expertiză extrajudiciară nr. 1309 - 1311 din 19 septembrie 2023, elaborat de expertul judiciar Chintea Lucia din cadrul Centrului Național de Expertize Judiciare s-a stabilit:
    1. Locația obiectelor expertizei – bunuri mobile este o construcție capitală ... amplasată în or. Căușeni, str. Mihail Kogălniceanu nr. 10, utilizată la momentul investigațiilor parțial ca depozit și parțial ca adăpost pentru animale.
    2. Procesele distructive și deformațiunile depistate în încăperea expertizată ... prezintă starea tehnică nesatisfăcătoare și necorespunderea cerințelor normative în construcție ... fapt ce influențează și are impact negativ asupra modului de exploatare cu nerespectarea normativelor tehnice în construcții, nomele sanitare și normele antiincendiare.
    3. Încăperea supusă expertizării ... prezintă nerespectarea atât a condițiilor de depozitare și păstrare a bunurilor mobile cât și condițiile de întreținere și reparații curente, igienică a bunului imobil propriu zis.
    4. Starea tehnică ... este nesatisfăcătoare dotată cu un șir de defecte tehnice, neconformități, compuse din:
        - prezența fisurilor orizontale și verticale pe suprafața pereților;
        - tasarea pardoselilor;
        - deteriorarea materialelor de construcție primară de pe suprafața pereților, tavanului și a pardoselii;
        - căderi de tencuieli (locații parțiale);
        - prezența gradului începător/sporit de mucegai;
        - deteriorarea acoperișului cu prezența surpărilor fapt care provoacă scurgerea precipitațiilor;
        - prezența uzurii la elementele metalice;
        - închiderea deschiderea ușii de metal ce asigură accesul în încăpere forțat și nedeplin;
        - Lipsa sticlei de la geamuri (fapt ce pe perioada depozitării a provocat pătrunderea forțată a precipitațiilor);

5. Motivul deteriorării bunurilor mobile ... aflate în interiorul încăperii expertizate ce servește loc de depozitare a bunurilor mobile ... la data investigațiilor, sunt condițiile de păstrare și depozitare neregulamentar într-o încăpere cu starea tehnică nesatisfăcătoare.
6. Starea fizică, modul de păstrare/depozitare a bunurilor imobile, aflate în interiorul încăperii expertizate ... fac imposibilă utilizarea bunurilor corespunzător destinației după ulterioara ridicare a acestora.
7. Tipul construcției, modul de utilizare de facto, starea tehnică nesatisfăcătoare și necorespunzătoare exigențelor esențiale care sunt obligatorii în realizarea și menținerea pe întreaga durată de existență a construcțiilor ... nu permit depozitarea bunurilor mobile de orice tip în interiorul încăperii expertizate, cu adresa or. Căușeni, str. Mihail Kogălniceanu nr. 10. (f.d. 207 - 221, Vol. I).

66. În altă ordine de idei este relevant că, din raportul de evaluare nr. 01/02-2023 din 3 februarie 2023 întocmit de către compania imobiliară ”Divers Imobil” evaluator Sturza Alexandru s-a constatat că, bunurile imobile cu nr. cadastral ***** și ***** au valoarea de înlocuire fără TVA la suma de 1 968 098 lei (f.d. 56 - 159, Vol. I).
67. Instanța de judecată conchide că, partea pîrîtă a acționat ilegal în raport cu reclamanta.
68. Or, inițial a dispus ilegal rezoluționarea contractului de arendă, care conform Hotărârii Judecătoriei Căușeni, sediul Central din 15 februarie 2022, a fost admisă acțiunea depusă de Ursol Tatiana, s-a anulat Dispoziția Primarului nr. 02/1-7-45 din 23 februarie 2021 cu privire la rezoluțiunea contractului și radierea dreptului de locațiune din Registrul bunurilor mobile, ca fiind ilegală, hotărîre menținută prin Decizia Curții de Apel Chișinău din 18 ianuarie 2023.
69. La fel, pîrîții au pătruns în încăperea arendată de către reclamant și au ridicat bunurile mobile, întocmind un Act, fără a-l semna, pentru a nu purta nici o răspundere față de reclamant, care a culminat cu depozitarea lucrurilor personale ale reclamantului în depozitul de pe teritoriul azilului de cîini din or. Căușeni.
70. Or, conform constatărilor din Actul de constatare a faptelor și a stărilor de fapt nr. 037a-1/2023 din 15 februarie 2023 întocmit de executorul judecătoresc Catanoi Sergiu, la examinarea încăperii situate pe adresa or. Căușeni str. M. Kogălniceanu nr. 10 și Raportului de expertiză extrajudiciară nr. 1309 - 1311 din 19 septembrie 2023, elaborat de expertul judiciar Chintea Lucia din cadrul Centrului Național de Expertize Judiciare, precitate supra de către instanța de judecată, se denotă că, bunurile reclamantului, nu mai pot fi utilizate conform destinației, din cauza depozitării defectuoase.
71. De asemenea, la ridicarea bunurilor imobile, au dispărut mai multe obiecte ale reclamantului, fără o explicație în acest sens în partea pîrîtului.
72. Or, după cum a declarat partea reclamantă în cadrul cercetării judecătorești, nici pînă în prezent, nu știe unde sunt restul bunurilor sale mobile, au dispărut în cadrul ridicării lor de către reprezentanții primăriei sau se află după peretele edificat ilegal de către primăria or. Căușeni, între bunul imobil proprietate privată a reclamantului și bunul imobil dat în locațiune reclamantului (încăperile avînd un perete unic și fără acces din afară în bunul proprietate privată).

73. *Cu referire la poziția pîrîtului primarului interimar al or. Căușeni Capaţina Valentin expusă în referință, sunt relevante următoarele constatări*.
74. Referitor la modalitatea expunerii bunului la licitație, în principal poartă răspundere factorii de decizie ai primăriei și anume Primarul or. Căușeni Zaremba Anatolie, de la acel moment, în cazul în care, a încălcat legislația și dacă nu vor fi identificate deciziile consiliului orășenesc Căușeni, pentru scoaterea la licitație și încheierea contractelor de către primar.
75. La momentul examinării prezentei cereri, nu există temei de rezoluțiune a actului juridic.
76. Cu referire la alegația că, reclamantul nu ar fi achitat serviciile comunale și plata pentru impozit.
77. Pîrîtul nu a probat că, reclamantului i-ar fi fost expediate Avize de plată, iar reclamantul nu și-ar fi onorat obligațiile pecuniare.
78. Or, în situația în care reclamantul ar fi avut datorii, care au ajuns la scadență, pîrîtul era în drept să o acționeze pe reclamantă în instanța de judecată, pentru recuperarea creanțelor.
79. Faptul că, cuantumul chiriei a fost diminuat nu îi este imputabil reclamantului, or dînsa a acționat în interesele proprii. Urma ca primăria să-și revendice drepturile privind ajustarea plății pentru locațiune și eventual să încaseze restanțele.
80. Cu referire la Legea Învățământului la care face referire pîrîtul, este de menționat că, la momentul încheierii contractului legea la fel era în vigoare.
81. Cu referire la schimbarea destinației sălii deținute de către reclamantă și studiile acesteia vizează alte aspecte, care nu se referă la dreptul de proprietate și dreptul de folosință, ce rezidă din contractul de arendă.
82. În atare situație, alegațiile pîrîtului expuse în referință, au rămas la nivel declarativ, nefiind probate.
83. Reieșind din cumul celor expuse supra, raportate la textul de lege sus-enunțat, deoarece în cadrul cercetării judecătorești reclamantul și-a probat parțial acțiunea, de aceea instanța de judecată ajunge la concluzia de a admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de Ursol Tatiana împotriva Primăriei Căușeni, Consiliului orășenesc Căușeni și Primarului or. Căușeni cu privire la înlăturarea obstacolelor, încasarea prejudiciului material și moral și a venitului ratat, a încasa în mod solidar de la Primăria Căușeni, Consiliul orășenesc Căușeni și Primarul or. Căușeni, în beneficiul lui Ursol Tatiana, prejudiciul material suportat urmare a acțiunilor ilicite întreprinse în contextul rezoluțiunii contractului de arendă (evacuarea bunurilor și evaluarea terenului și a construcției) în sumă totală de 2 948 990 lei (două milioane nouă sute patruzeci și opt mii nouă sute nouăzeci) lei, se obligă Primăria Căușeni, Consiliul orășenesc Căușeni și Primarul or. Căușeni, să înlăture obstacolele în exercitarea de către Ursol Tatiana a dreptului său de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, situat în *****, prin obligarea să demoleze din cont propriu peretele edificat ilegal la bunul imobil cu nr. cadastral ***** situat pe adresa *****, or. Căușeni, cu readucerea bunului la starea inițială (starea bunului până la realizarea de către pîrîți a lucrărilor de intervenție neautorizată, se obligă Primăria Căușeni,

Consiliul orășenesc Căușeni și Primarul or. Căușeni, să permită accesul lui Ursol Tatiana la încăperea arendată nr. cadastral ***** situată pe adresa ***** și la anexa cu nr. cadastral proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** situat în *****, ce constituie proprietatea lui Ursol Tatiana.

84. *În partea ce ține de pretenția reclamantului privitor la prejudiciul moral, instanța de judecată reține următoarele.*
85. La aprecierea cuantumului prejudiciului moral, instanţa de judecată se va conduce de noţiunea reparării rezonabile, de circumstanţele cazului concret, de personalitatea părţilor, de durata menţinerii consecinţelor vătămării, de circumstanţele în care a fost cauzat prejudiciul.
86. Totodată, la aprecierea cuantumului prejudiciului moral, instanţa de judecată reţine şi jurispudenţa Curţii Europeană a Drepturilor Omului, care în cauza „Prodan versus Moldova din 18.05.2004" a reiterat că o hotărâre în care ea constată o violare impune statului pârât o obligaţie legală de a pune capăt violării şi a repara consecinţele acesteia, în aşa mod, încât să restabilească pe cât e posibil situaţia existentă înainte de violare „*cauza Former King of Greece and Others v. Greece*" (*satisfacţie echitabilă*), nr.25701/94, §72), în această cauză, reparaţia trebuie să aibă scopul de a repune reclamantul în situaţia în care el s-ar fi aflat dacă violarea nu ar fi avut loc.
87. De asemenea, instanța de judecată menționează că, în termenii Convenției Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului şi a Libertăţilor Fundamentale, prejudiciul moral, se exprimă prin necesitatea ca partea vătămată să primească o satisfacție echitabilă pentru prejudiciul moral suferit.
88. Avînd în vedere faptul că prejudiciul moral poate fi definit ca o totalitate de suferinţe fizice şi psihice (morale) ce le suportă persoana în urma acţiunilor ilicite săvîrşite de autorul prejudiciului cauzat prin fapte ce lezează drepturile personale nepatrimoniale ale persoanei vătămate, rezultă că urmează să existe un raport direct între natura valorilor lezate şi natura prejudiciului.
89. Cuantumul despăgubirilor trebuie stabilit astfel încât acesta să aibă efect compensatoriu şi nu trebuie să constituie nici sume excesive pentru autorii daunelor, şi nici venituri nejustificate pentru victimele daunelor.
90. Instanța de judecată reține că, norma de drept comun în materia răspunderii delictuale (obligațiilor delictuale), care consacră principiul reparării integrale a prejudiciului extra contractual, sub incidența ei cad toate raporturile de reparare a prejudiciului delictual, dacă nu există o normă specială menită să reglementeze anumite obligaţii delictuale, ținând cont de specificul lor.
91. Spre deosebire de răspunderea contractuală, care apare ca urmare a încălcării unei obligații concrete, stabilită prin contract, cea delictuală se angajează în rezultatul încălcării unei obligații legale cu caracter general (născută dintr-un raport civil absolut), care revine tuturor – de a nu leza drepturile altora prin fapte ilicite.
92. Răspunderea delictuală se naşte prin încălcarea unor drepturi absolute ale persoanei vătămate (dreptul de proprietate, la viaţă, sănătate etc.), de aceea răspunderea pentru dauna cauzată persoanei poate avea numai caracter delictual, independent de faptul se afla sau nu persoana vătămată în raporturi contractuale cu delincventul.

93. Astfel, pentru apariţia răspunderii delictuale este necesar un fapt juridic. Acest rol îl îndeplineşte temeiul răspunderii delictuale. Temeiul răspunderii delictuale este componenţa delictului civil. Componenţa delictului civil constituie o totalitate de elemente esenţiale formulate de legiuitor ca necesare şi suficiente pentru angajarea răspunderii delictuale. Componenţa delictului civil include următoarele elemente (condiţii): prejudiciul, fapta ilicită, raportul cauzal dintre faptă şi prejudiciu şi vinovăţia.
94. Acestea sunt condiţiile generale necesare pentru antrenarea răspunderii delictuale. Lipsa unei condiţii, potrivit regulii generale, exclude răspunderea delictuală, cu excepţia cazurilor expres prevăzute de lege când răspunderea delictuală se poate angaja şi în lipsa unor condiţii. Dacă legea modifică sau restrânge cercul condiţiilor necesare pentru angajarea răspunderii delictuale, suntem în prezenţa unor condiţii speciale.
95. Nu poate exista răspundere delictuală dacă nu s-a produs un prejudiciu. Prejudiciul constituie consecinţele negative cu caracter patrimonial sau nepatrimonial (moral) ale faptei ilicite, apărute ca urmare a lezării drepturilor subiective. În dependenţă de posibilitatea evaluării, se deosebește prejudiciu moral şi patrimonial. Prejudiciul moral se compensează numai în cazurile prevăzute de lege. Prejudiciul patrimonial poate apărea sub forma prejudiciului efectiv şi a venitului ratat.
96. Fapta ilicită este fapta prin care, încălcându-se normele dreptului obiectiv, se lezează drepturile subiective sau interesele persoanei. Fapta ilicită poate apărea sub forma acţiunii sau inacţiunii. Fapta ilicită apare sub forma inacţiunii în acele situaţii când, potrivit legii, o persoană este obligată să îndeplinească o activitate sau să săvârşească o anumită acţiune. Abţinerea de la îndeplinirea acestei activităţi sau de la săvârşirea acţiunii prevăzută de normele imperative constituie o faptă ilicită.
97. Pentru antrenarea răspunderii delictuale este necesar, ca între fapta ilicită şi prejudiciu să existe un raport cauzal. Raportul cauzal este şi condiţia în funcţie de care se determină mărimea despăgubirii. Se repară numai prejudiciul care este consecinţa directă a faptei ilicite. La fel, se reține că pentru angajarea răspunderii delictuale este necesară, potrivit regulii generale, vinovăția autorului faptei ilicite.
98. Instanța de judecată reține că, reclamantul a solicitat adjudecarea prejudiciului moral în sumă de 500 000 lei, care reprezintă o sumă exagerată în raport cu acțiunile pîrîților.
99. La caz, instanța de judecată constată că, prin perturbarea dreptului de proprietate și folosință al reclamantului, manifestat prin emiterea actului administrativ ilegal, gestionarea fără acordul reclamantului cu bunurile sale mobile, pierderea și deteriorarea bunurilor ei, adresarea reclamantului la organele de drept, angajarea avocaților și timpul pentru ședințele de judecată, urmează indubitabil că, reclamantului i-a fost cauzat prejudiciu moral, prin acțiunile pîrîților.
100. În speță, instanța de judecată evaluează prejudiciul moral al reclamantului în sumă de 50 000 lei.

101. De aceea, instanța de judecată ajunge la concluzia de a încasa în mod solidar de la Primăria Căușeni, Consiliul orășenesc Căușeni și Primarul or. Căușeni, în beneficiul lui Ursol Tatiana, prejudiciul moral în sumă de 50 000 (cincizeci mii) lei.
102. *În partea ce ține de pretenția reclamantului privitor la venitul ratat, instanța de judecată reține următoarele.*
103. Reclamantul a omis a proba care erau veniturile sale din afacere.
104. Or, suma de 20 000 lei în calitate de venit lunar mediu, pe care a indicat-o partea reclamantă în acțiune, urmează a fi probat în conformitate cu art. 118 alin. (1) Codul de Procedură Civilă.
105. Reclamantul nu a prezentat informația privind veniturile sale de la Serviciul Fiscal de Stat, deși aceste venituri urmau a fi raportate statului, pentru deducerea impozitelor corespunzătoare.
106. Mai mult ca atît, avînd în vedere raportul între cerere și oferta de pe piață, ce vizează sectorul gestionat de către reclamant, este notoriu că, în or. Căușeni, în ultimii anii, sunt mai mulți agenți economici care prestează servicii analogice: sport, fitness, gimnastică.
107. Deci, avînd în vedere, că reclamantul nu mai deține monopolul la capitolul dat, fiind și alte săli de sport de alternativă, venitul reclamantului nu poate fi aceleași.
108. Prin urmare, instanța de judecată ajunge la concluzia că, pretenția cu privire la încasarea în mod solidar de la Primăria Căușeni, Consiliul orășenesc Căușeni și Primarul or. Căușeni, în beneficiul lui Ursol Tatiana, a venitului ratat începând cu data emiterii dispoziției Primăriei or. Căușeni cu nr. 02/1-7-45 din 23.02.2021 cu privire la rezoluțiunea contractului și radierea dreptului de locațiune din Registrul bunurilor imobile rezoluțiunii până la data depunerii acțiunii în judecată în sumă de 620 000 lei, se respinge ca fiind neîntemeiată.
109. În conformitate cu art. 94 alin. (1) Codul de Procedură Civilă, Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.
110. În conformitate cu art. 96 alin. (1), (1^1) Codul de Procedură Civilă, Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile.

Cheltuielile menţionate la alin. (1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

111. Instanța de judecată constată că, reclamantul a suportat următoarele cheltuieli în cadrul prezentului proces: plata taxei de stat în sumă de 25 000 lei; asistență juridică în sumă de 14 951,85 lei și respectiv 15 038 lei; servicii de expertiză judiciară în sumă de 6 300 lei și respectiv 6 300 lei; serviciile executorului judecătoresc în sumă de 3 000 lei; servicii de evaluare în sumă de 3 500 lei, plata pentru servicii de

evaluare pînă la inițierea procesului în sumă de 6 000 lei, adică în total suma de 80 089,85 lei (f.d. 100 - 109, Vol. II).

112. Având în vedere că, acțiunea reclamantului a fost admisă referitor la pretențiile de bază, fiind respinsă doar o cerință subsidiară, de aceea instanța de judecată ajunge la concluzia de a încasa în mod solidar de la Primăria Căușeni, Consiliul orășenesc Căușeni și Primarul or. Căușeni, în beneficiul lui Ursol Tatiana, cheltuielile de judecată în sumă totală de 80 089,85 (opt zeci mii optzeci și nouă lei și 85 bani) lei.

113. În conformitate cu prevederile art. art. 94 alin. (1), 96 alin. (1), (1^1), 236, 238-241 CPC, instanţa de judecată,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de Ursol Tatiana împotriva Primăriei Căușeni, Consiliului orășenesc Căușeni și Primarului or. Căușeni cu privire la înlăturarea obstacolelor, încasarea prejudiciului material și moral și a venitului ratat.

Se încasează în mod solidar de la Primăria Căușeni, Consiliul orășenesc Căușeni și Primarul or. Căușeni, în beneficiul lui Ursol Tatiana, prejudiciul material suportat urmare a acțiunilor ilicite întreprinse în contextul rezoluțiunii contractului de arendă (evacuarea bunurilor și evaluarea terenului și a construcției) în sumă totală de 2 948 990 lei (două milioane nouă sute patruzeci și opt mii nouă sute nouăzeci) lei.

Se obligă Primăria Căușeni, Consiliul orășenesc Căușeni și Primarul or. Căușeni, să înlăture obstacolele în exercitarea de către Ursol Tatiana a dreptului său de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral *****, situat în *****, prin obligarea să demoleze din cont propriu peretele edificat ilegal la bunul imobil cu nr. cadastral ***** situat pe adresa *****, or. Căușeni, cu readucerea bunului la starea inițială (starea bunului până la realizarea de către pîrîți a lucrărilor de intervenție neautorizată.

Se obligă Primăria Căușeni, Consiliul orășenesc Căușeni și Primarul or. Căușeni, să permită accesul lui Ursol Tatiana la încăperea arendată nr. cadastral ***** situată pe adresa ***** și la anexa cu nr. cadastral proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral ***** situat în *****, ce constituie proprietatea lui Ursol Tatiana.

Se încasează în mod solidar de la Primăria Căușeni, Consiliul orășenesc Căușeni și Primarul or. Căușeni, în beneficiul lui Ursol Tatiana, prejudiciul moral în sumă de 50 000 (cincizeci mii) lei.

Se încasează în mod solidar de la Primăria Căușeni, Consiliul orășenesc Căușeni și Primarul or. Căușeni, în beneficiul lui Ursol Tatiana, cheltuielile de judecată în sumă totală de 80 089,85 (opt zeci mii optzeci și nouă lei și 85 bani) lei.

Pretenția cu privire la încasarea în mod solidar de la Primăria Căușeni, Consiliul orășenesc Căușeni și Primarul or. Căușeni, în beneficiul lui Ursol Tatiana, a venitului ratat începând cu data emiterii dispoziției Primăriei or. Căușeni cu nr. 02/1-7-45 din 23.02.2021 cu privire la rezoluțiunea contractului și radierea dreptului de locațiune din Registrul bunurilor imobile rezoluțiunii până la data depunerii acțiunii în judecată în sumă de 620 000 lei, se respinge ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la

data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Căușeni, sediul Central.

Preşedintele şedinţei,
judecătorul **COLUN Svetlana**