Dosarul nr. 2-3239/24

**H O T Ă R Â R E**
**În numele Legii**

06 februarie 2026 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Central
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecător Petru Harmaniuc
Grefier Andreea Goreacii

examinând în ședință publică și în procedură contencioasă, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de către Nadejda Guțuleac împotriva Emiliei Dragalin, intervenienți accesorii Agenția Proprietății Publice și APLP 52/436 COOP cu privire la încasarea sumei cu titlu de îmbogățire fără justă cauză –

**a c o n s t a t a t:**

La 16 mai 2022, Nadejda Guțuleac a depus cerere de chemare în judecată împotriva Emiliei Dragalin cu privire la încasarea sumei cu titlu de îmbogățire fără justă cauză.

În motivarea acțiunii a menționat că a locuit din anul 1988 în apartamentul nr. 7 situat în mun. Chișinău, str. Calea Orheiului nr. 83/2, locuință care i-ar fi fost atribuită în legătură cu raporturile sale de muncă.

A susținut că legalitatea atribuirii și folosirii apartamentului a fost confirmată prin procesul-verbal al administrației și comitetului sindical SA „DALIA” din 09 septembrie 1988, precum și prin hotărâri și decizii judecătorești adoptate anterior de instanțele de judecată.

A menționat că de-a lungul timpului, locuind în acest apartament a acumulat și perfectat actele necesare pentru privatizarea lui.

Potrivit reclamantei, pârâta Dragalin Emilia rămasă fără locuință în urma unor circumstanțe neprevăzute și a solicitat să i se permită folosirea temporară a apartamentului nr. 7 situat în mun. Chișinău, str. Calea Orheiului nr. 83/2.

În aceste condiții, reclamanta susține că în luna februarie 2013, i-a transmis pârâtei apartamentul spre folosință temporară pentru o perioadă scurtă de timp.

În pofida caracterului temporar al înțelegerii dintre părți, pârâta continuă să locuiască în apartament până în prezent, or în opinia reclamantei, prin folosirea gratuită a apartamentului pe o perioadă îndelungată, pârâta a obținut un avantaj patrimonial nejustificat și s-a îmbogățit pe seama acesteia, evitând cheltuielile pe care le-ar fi suportat pentru chiria unei alte locuințe.

Sub aspectul cuantumului pretențiilor, reclamanta a relevat că valoarea lunară a chiriei unui apartament similar în mun. Chișinău ar constitui aproximativ 1000 lei lunar, iar pentru perioada februarie 2013 – februarie 2022 suma totală a îmbogățirii fără justă cauză ar constitui 108 000 lei.

În drept, reclamanta și-a întemeiat pretențiile pe prevederile art. 1979 alin. (1) din Codul civil, invocând că persoana care obține o îmbogățire nejustificată în detrimentul altei persoane este obligată să restituie îmbogățirea. Totodată, a făcut trimitere la prevederile art. 1981 din Codul civil privind caracterul nejustificat al îmbogățirii și la dispozițiile referitoare la termenul de prescripție extinctivă.

Solicită încasarea de la pârâtă a sumei de 108 000 lei cu titlu de îmbogățire fără justă cauză.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 08 decembrie 2022, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată (f. d. 133; 144-150).

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 16 noiembrie 2023, hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 08 decembrie 2022 a fost casată și cauza a fost restituită la rejudecare în aceeași instanță, în alt complet de judecată, or prima instanță nu a ținut cont de necesitatea stabilirii complete a cercului participanților la proces și nu a atras în proces proprietarul imobilului litigios, deși hotărârea pronunțată putea afecta drepturile și interesele acesteia asupra bunului imobil vizat (f. d. 184-187).

În acest sens, instanța de judecată reține că, în cadrul rejudecării cauzei, a fost antrenată în proces Agenția Proprietății Publice în calitate de intervenient accesoriu, iar ulterior, ținând cont de referința depusă de această instituție, au fost atrași în proces și Consiliul municipal Chișinău, precum și Asociația Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 52/436.

În ședințele de judecată, reclamanta Guțuleac Nadejda și reprezentantul acesteia, avocatul Oleg Titov, deși au participat la examinarea cauzei și au prezentat înscrisuri relevante în susținerea pretențiilor formulate, periodic nu s-au prezentat în ședințele de judecată fixate, fiind avertizați de către instanță asupra efectelor neprezentării neîntemeiate.

Instanța reține că participanții la proces au fost citați legal despre locul, data și ora examinării cauzei, iar potrivit art. 205 alin. (4) și art. 206 alin. (5) din Codul de procedură civilă, neprezentarea participanților la proces și a reprezentanților acestora nu împiedică examinarea cauzei în lipsa lor, dacă instanței nu i-au fost comunicate motive întemeiate de neprezentare.

La fel, în ordinea art. 102 alin. ($4^1$) din Codul de procedură civilă, instanța poate examina cauza fără citarea repetată a părților care anterior au fost înștiințate.

În aceste condiții, instanța a dispus continuarea examinării cauzei în absența reclamantei și a reprezentantului acesteia, apreciind că lipsa lor nu constituie un impediment pentru soluționarea litigiului în fond.

În ședința de judecată, avocatul Pavliuc Ghenadie, reprezentantul pârâtei Dragalin Emilia, a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată, invocând lipsa probelor care să confirme existența condițiilor îmbogățirii fără justă cauză, precum și inexistența unui raport juridic de locațiune între părți. Totodată, a solicitat încasarea din contul reclamantei a cheltuielilor de judecată sub formă de cheltuieli pentru asistență juridică în mărime de 10 000 lei.

Intervenientul accesoriu Agenția Proprietății Publice în ședința de judecată nu s-a prezentat, deși a fost înștiințat legal despre locul, data și ora examinării cauzei. Totodată, prin referința depusă la 28 mai 2025, a solicitat examinarea cauzei în lipsa reprezentantului său, motiv pentru care, în temeiul art. 206 alin. (1) și alin. (5) din Codul de procedură civilă, instanța a dispus examinarea cauzei în absența acestuia.

În referința depusă, Agenția Proprietății Publice a menționat că, este organul abilitat cu administrarea și deetatizarea proprietății publice a statului, cu excepția finanțelor publice și a locuințelor. A indicat că, blocul locativ din str. Calea Orheiului nr. 83/2, mun. Chișinău, s-a aflat în gestiunea economică a SA „Dalia”, constituită în procesul privatizării în masă.

Odată cu constituirea Asociației Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 52/436, blocul locativ a fost transmis din gestiunea SA „Dalia” în gestiunea APLP nr. 52/436, fapt consemnat în Registrul bunurilor imobile. Totodată, a precizat că, organul abilitat cu dreptul de a efectua privatizarea fondului locativ în municipiul Chișinău este Consiliul municipal Chișinău, iar

Agenția Proprietății Publice administrează și valorifică doar apartamentele primite de la Serviciul Fiscal de Stat în baza certificatelor de succesiune vacantă.

Intervenientul accesoriu Consiliul municipal Chișinău în ședința de judecată nu s-a prezentat, deși a fost înștiințat legal despre locul, data și ora examinării cauzei, nu a comunicat motivele neprezentării și nu a solicitat amânarea examinării cauzei. În aceste condiții, în temeiul art. 205 alin. (4) din Codul de procedură civilă, instanța a dispus examinarea cauzei în lipsa intervenientului accesoriu.

Intervenientul accesoriu APLP nr. 52/436, prin reprezentantul Alexandra Captari, în ședința de judecată a confirmat că, apartamentul nr. 7 se află la balanța APLP nr. 52/436 și nu a aparținut niciodată cu drept de proprietate reclamantei.

În susținerea acestei afirmații a fost prezentat certificatul din 29 ianuarie 2026, potrivit căruia reclamanta Guțuleac Nadejda nu a avut viză de reședință, ordin de repartiție și nici drept de proprietate asupra camerei litigioase, fiind indicat expres că încăperea aparține APLP nr. 52/436. Totodată, a menționat că reclamantei Guțuleac Nadejda i-a fost permis să locuiască în încăpere pentru o anumită perioadă.

Audiind participanții la proces, instanța consideră necesar de a respinge acțiunea, din următoarele motive.

Conform art. 10 alin. (1) din Codul civil, persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri, buna-credință fiind prezumată până la proba contrară.

În conformitate cu art. 117 alin. (1) din Codul de procedură civilă, probe în cauze civile sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei.

Conform prevederilor art.118 alin.(1), (3) din 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. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a pricinii sânt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

În conformitate cu art. 121 din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

Iar, în conformitate cu art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. În conformitate cu art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

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

În ședința de judecată s-a constatat, dar și din materialele dosarului rezultă că, potrivit răspunsului administratorului fiduciar SA „DALIA” din 10 februarie 2012, conform procesului-verbal al administrației și comitetului sindical din 09 septembrie 1988, d-nei Guțuleac Nadejda i-a fost repartizat un loc-pat în căminul situat pe str. Calea Orheiului nr. 83, administrat la acel moment de ACC nr. 52/436 (f. d. 14).

Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile eliberat la 10 martie 2022, și cel actualizat de până la 22 ianuarie 2025, proprietarul bunului imobil cu nr. cadastral 0100412.111.01.007 din mun. Chișinău, str. Calea Orheiului 83/2, ap. 7 este – Republica Moldova (f. d. 16, 216 vol. I).

Potrivit hotărârii Judecătoriei Râșcani, mun. Chișinău din 06 iulie 2001, decizia Colegiului civil al Tribunalului Chișinău din 03 iulie 2002 și decizia Curții de Apel din 17 octombrie 2002, rezultă că obiectul litigiului a vizat raporturile locative și dreptul de folosință asupra încăperii litigioase, respectiv legalitatea repartizării și folosirii spațiului locativ atribuit reclamantei în legătură cu raporturile sale de muncă (f. d. 17 – 29, vol. I).

La fel au fost administrate o serie de înscrisuri pentru diverse perioade privind achitarea și contractarea serviciilor comunale aferente încăperii litigioase, inclusiv contracte de furnizare a energiei electrice și a serviciilor de telecomunicații, ordine și chitanțe de plată pentru serviciile comunale și termice, precum și facturi pentru energia electrică consumată în apartamentul litigios (f. d. 30 – 34, 64 – 65).

Din referința Agenției Proprietății Publice se deduce că, blocul locativ din str. Calea Orheiului nr. 83/2, mun. Chișinău, s-a aflat în gestiunea economică a SA „Dalia”, constituită în procesul privatizării în masă, iar odată cu constituirea Asociației Proprietarilor de Locuințe Privatizate nr. 52/436, blocul locativ a fost transmis din gestiunea SA „Dalia” în gestiunea APLP nr. 52/436, fapt consemnat în Registrul bunurilor imobile. Totodată, a precizat că, organul abilitat cu dreptul de a efectua privatizarea fondului locativ în municipiul Chișinău este Consiliul municipal Chișinău, iar Agenția Proprietății Publice administrează și valorifică doar apartamentele primite de la Serviciul Fiscal de Stat în baza certificatelor de succesiune vacantă.

APLP nr. 52/436 prin certificatul prezentat în ședință a relevat că reclamanta Guțuleac Nadejda nu a avut viză de reședință, ordin de repartiție și nici drept de proprietate asupra camerei litigioase, fiind indicat expres că încăperea aparține APLP nr. 52/436.

Conform art. 1979 alin. (1) din Codul civil, dacă o persoană obține o îmbogățire nejustificată (persoană îmbogățită) care se atribuie la dezavantajul suferit de o altă persoană (persoană dezavantajată), ea este obligată față de persoana dezavantajată să restituie îmbogățirea.

Totodată, urmează a fi avute în vedere și prevederile art. 1981 din Codul civil, care reglementează caracterul nejustificat al îmbogățirii și condițiile în care poate interveni obligația de restituire.

O îmbogăţire este nejustificată, cu excepţia următoarelor cazuri: a) persoana îmbogăţită este îndreptăţită faţă de persoana dezavantajată să obţină îmbogăţirea în virtutea unui contract sau unui alt act juridic, unei hotărîri judecătoreşti sau unui alt temei legal; sau b) persoana dezavantajată şi-a dat consimţămîntul în mod liber şi fără eroare de a suferi dezavantajul.

Dacă contractul sau un alt act juridic este lovit de nulitate sau este ineficient cu efect retroactiv ori dacă hotărîrea judecătorească sau un alt temei de obţinere este nevalabil cu efect retroactiv, persoana îmbogăţită nu este îndreptăţită la îmbogăţire pe baza acestui temei.

Cu toate acestea, persoana îmbogăţită se consideră îndreptăţită la îmbogăţire în baza legii dacă a dobîndit îmbogăţirea prin uzucapiune, bună-credinţă, precum şi în alte cazuri cînd, conform legii, ea are dreptul de a păstra îmbogăţirea.

De asemenea, îmbogăţirea este nejustificată dacă: a) persoana dezavantajată a oferit-o pentru un scop care nu este atins sau în considerarea unei aşteptări care nu s-a realizat; b) persoana îmbogăţită a cunoscut sau trebuia în mod rezonabil să cunoască despre acel scop sau acea aşteptare; şi c) persoana îmbogăţită a acceptat sau se poate considera în mod rezonabil că a acceptat că îmbogăţirea trebuie să fie restituită în astfel de circumstanţe.

Analizând ansamblul probelor administrate în cauză și raportându-le la normele legale menționate *supra*, instanța reține că reclamanta nu a demonstrat existența dreptului material subiectiv de a pretinde la plăți sau prejudicii raportat la apartamentul nr. 7 din mun. Chișinău, str. Calea Orheiului nr. 83/2, or acest bun imobil nu-i aparține.

Corespunzător, nu pot fi întrunite nici cumulativ condițiile necesare pentru angajarea răspunderii civile întemeiate pe îmbogățirea fără justă cauză.

Instanța reține că, deși reclamanta invocă o legătură locativă cu încăperea litigioasă, această legătură nu echivalează cu un drept patrimonial care să-i permită să pretindă chirie de la pârâtă.

Astfel, din extrasul din Registrul bunurilor imobile eliberat la 10 martie 2022 și actualizat la 22 ianuarie 2025 rezultă că, proprietarul bunului imobil cu nr. cadastral 0100412.111.01.007 din mun. Chișinău, str. Calea Orheiului nr. 83/2, ap. 7, este Republica Moldova.

Totodată, potrivit certificatului prezentat de APLP nr. 52/436 în cadrul examinării cauzei, reclamanta Guțuleac Nadejda nu a avut viză de reședință, ordin de repartiție și nici drept de proprietate asupra încăperii litigioase, fiind indicat expres că aceasta aparține APLP nr. 52/436.

De asemenea, din hotărârea Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău din 06 iulie 2001, decizia Colegiului civil al Tribunalului Chișinău din 03 iulie 2002 și decizia Curții de Apel din 17 octombrie 2002 rezultă că obiectul litigiilor anterioare a vizat raporturile locative și dreptul de folosință asupra încăperii litigioase, nu și recunoașterea unui drept de proprietate al reclamantei asupra apartamentului.

Respectiv, reclamanta nu a demonstrat calitatea de persoană dezavantajată în sensul art. 1979 din Codul civil, deoarece nu a probat că pârâta s-ar fi îmbogățit anume pe seama patrimoniului său.

Totodată, instanța constată că reclamanta nu a prezentat probe pertinente care să confirme dreptul acesteia de a dispune de acest bun, de a intra în raporturi juridice de locațiune în privința acestui imobil cu pârâtă, ori obligația pârâtei de a achita o sumă lunară pentru folosința apartamentului.

Instanța reține și faptul că reclamanta a anexat înscrisuri ce confirmă achitarea anumitor servicii comunale aferente încăperii litigioase, inclusiv contracte de furnizare a energiei electrice și a serviciilor de telecomunicații, ordine și chitanțe de plată pentru serviciile comunale și termice, precum și facturi pentru energia electrică consumată în apartamentul litigios.

Cu toate acestea, înscrisurile respective confirmă doar suportarea unor cheltuieli aferente spațiului locativ, însă nu demonstrează existența obligației pârâtei de a achita reclamantei o pretinsă chirie și nici existența unei îmbogățiri nejustificate în sensul art. 1979 din Codul civil.

În aceste condiții, instanța concluzionează că reclamanta nu a demonstrat nici calitatea de subiect al raportului material litigios aferent bunului imobil apartamentul nr. 7 cu nr. cadastral 0100412.111.01.007 din mun. Chișinău, str. Calea Orheiului nr. 83/2.

Se atestă că în cadrul examinării prezentei cauze, interesele pârâtei Dragalin Emilia au fost reprezentate de avocatul Pavliuc Ghenadie, care a participat la examinarea cauzei și a formulat poziția procesuală a pârâtei în vederea respingerii cererii de chemare în judecată.

Conform dispozițiilor art. 96 alin. (1) și alin. ($1^1$) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile.

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

Sensul normei citate constă în faptul că partea care a pierdut procesul urmează să suporte cheltuielile rezonabile suportate de partea adversă pentru apărarea drepturilor sale în instanță.

Instanța reține că, în susținerea pretenției privind compensarea cheltuielilor de asistență juridică, pârâta a prezentat înscrisuri ce confirmă acordarea asistenței juridice și achitarea onorariului avocatului în mărime de 10 000 lei, potrivit bonului de plată seria XL nr. 474160 (f. d. 120, vol. I).

La determinarea cuantumului compensației, instanța ține cont de complexitatea cauzei, durata examinării litigiului, volumul înscrisurilor administrate, participarea reprezentantului pârâtei în cadrul examinării cauzei, inclusiv după remiterea cauzei spre rejudecare, precum și de natura raporturilor juridice litigioase examinate.

În aceste condiții, având în vedere respingerea integrală a acțiunii reclamantei, instanța apreciază că suma de 10 000 lei solicitată cu titlu de cheltuieli pentru asistență juridică de către pârâtă este reală, necesară și rezonabilă, motiv pentru care urmează a fi încasată de la Guțuleac Nadejda.

În conformitate cu art. art. 94, 96, 236, 238-241 și 362 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța de judecată –

**h o t ă r ă ș t e :**

Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de către Nadejda Guțuleac împotriva Emiliei Dragalin cu privire la încasarea sumei de 108 000 lei cu titlu de îmbogățire fără justă cauză pentru folosirea apartamentului nr. 7 din mun. Chișinău, str. Calea Orheiului, 83/2.

Se încasează de la Nadejda Guțuleac, IDNP *****, în beneficiul Emiliei Dragalin, IDNP *****, suma de 10 000 (zece mii) lei cu titlu de cheltuieli pentru asistență juridică.

Hotărârea este cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul instanței emitente.

**Președintele ședinței,**
**Judecător** **Petru Harmaniuc**