Dosarul nr.2c-815/23 2-23049568-12-2c-04042023

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

26 mai 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău, sediul Centru
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecător Angela Ciubotaru
Grefier Işhan Artiomov Ionela Ceborciu
Cu participarea:
Avocatului reclamantului Cebotari Serghei
Avocatul pârâtului Budăi Artur
Administratorul Cemortan Valerian

examinând în ședință publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de ÎM „Piața Centrală” împotriva FPC „Ivaro” SRL cu privire la încasarea sumei, penalității de întârziere și compensarea cheltuielilor judiciare,

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanților la proces

La 03 aprilie 2023 ÎM „Piața Centrală” a depus cerere de chemare în judecată către FPC „Ivaro” SRL privind încasarea sumei, penalității de întârziere și compensarea cheltuielilor judiciare.

În motivarea cererii de chemare în judecată a indicat că, la data de 02 ianuarie 2014, între Î.M. "Piața Centrală" și FPC „Ivaro” SRL, în baza contractului de subarendă *****, au fost stabilite relații funciare de subarendă a lotului de pământ din str. Mitropolit Varlaam, 63, cu suprafața totală de 321,10 m.p., pe care este amplasat bunul imobil – magazin pentru comercializarea mărfurilor industriale cu nr. cadastral *****. Plățile pentru subarenda terenului în cauză sunt calculate în baza mărimii taxei de arendă funciară, stabilită de proprietarul lotului de pământ – Primăria Municipiului Chișinău.

De asemenea, menționează că FPC „Ivaro” SRL i-a fost oferit în locațiune cu titlu de folosință temporară spațiu de vânzare (teren comercial) cu suprafață de 75,40 m.p., stabilită ulterior prin procesul-verbal de constatare în mărime de 44,95 m.p. (în limitele terasei deschise, conform datelor din dosarul cadastral), pe care sunt amplasate construcții ușor demontabile – gherete comerciale.

În conformitate cu datele dosarului cadastral, suprafața construcției cu nr. cadastral ***** este de 321,10 m.p. Suprafețele spațiului de vânzare (terenului comercial) în limitele terasei deschise din componența lotului de pământ din str.

Mitropolit Varlaam, 63, cu nr. cadastral *****, ocupate cu construcții ușor demontabile, conform datelor cadastrale, sunt de 75,40 m.p., stabilite ulterior prin procesul-verbal de constatare în mărime de 44,95 m.p.

Conform raportului Comisiei, formată în baza Ordinului intern nr. 227 din 30.10.2020, cu scopul examinării situației privind relațiile contractuale cu agenții economici privați amplasați în teritoriul Pieței Centrale, s-a constatat că FPC „Ivaro" SRL deține cu drept de proprietate privată un bun imobil, pentru care achită plata de subarendă a pământului conform Contractului de arendă funciară nr. 6248/2013 din 22.07.2013.

Adiacent imobilului, acest agent economic a ocupat spațiu de vânzare (teren comercial) cu suprafață de 75,40 m.p., stabilită ulterior prin procesul-verbal de constatare în mărime de 44,95 m.p., pentru comercializarea mărfurilor industriale, pe care sunt amplasate gherete din care se desfășoară comerțul.

Conform Actului de constatare a faptelor și a stărilor de fapt nr. 056a-16/2020 din 23.12.2020 și nr. 056a-2/2023 din 17.02.2023, efectuat de executorul judecătoresc Anatolie Bănărescu, gheretele comerciale, în număr total de 9 unități, construite în adiacentul construcției comerciale cu nr. cadastral *****, situate în mun. Chișinău, sect. Centru, str. Mitropolit Varlaam 63, sunt ocupate și folosite cu scopuri lucrative – comerțul în teritoriul Pieței Centrale.

Astfel, intrând în posesie asupra lotului de teren comercial, deși folosește acest teren cu scopuri lucrative (comerțul în teritoriul Pieței Centrale), agentul economic FPC „Ivaro" SRL, sub diferite pretexte, se eschivează de la semnarea noului contract cu Î.M. "Piața Centrală" privind spațiul de vânzare (terenul comercial) ocupat și achitarea plății la prețul stabilit de Nomenclatorul și tarifele pentru serviciile prestate de Î.M. "Piața Centrală", aprobat prin decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 9/6 din 19.12.2018.

Susține că Î.M. "Piața Centrală" a înaintat către FPC „Ivaro" SRL adresări verbale și scrise, atenționând-o că neonorarea obligațiunilor care izvorăsc din locațiunea spațiului de vânzare (terenului comercial) în teritoriul Pieței Centrale, eschivarea cu rea-credință de la semnarea noului contract de locațiune, neachitarea la timp a spațiilor închiriate reprezintă un litigiu, care poate duce la soluționarea cauzei pe cale judiciară.

Toate adresările către FPC „Ivaro" SRL privind delegarea persoanei împuternicite din cadrul FPC „Ivaro" SRL, care va semna noul contract de locațiune cu Î.M. "Piața Centrală" a lotului de pământ adiacent construcției cu nr. cadastral ***** din str. M. Varlaam 63, pe care sunt amplasate gherete – spațiul de vânzare (terenul comercial) efectiv ocupat de FPC „Ivaro" SRL – au fost ignorate.

Reține că terenul sus-menționat este parte componentă a lotului de pământ din str. Mitropolit Varlaam 63, cu nr. cadastral *****, proprietatea Primăriei Municipiului Chișinău, care, prin Decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 6/59

din 27.06.2013, în temeiul art. 9 alin. (2) lit. h), art. 53 alin. (3) lit. a) ale Legii RM nr. 121 din 04.05.2007 "Privind administrarea și deetatizarea proprietății publice", precum și art. 14, 19, 77 ale Legii RM nr. 436 din 28.12.2006 "Privind administrația publică locală", a fost transmis în arendă Î.M. "Piața Centrală". Conform deciziei nominalizate, terenul în cauză se transmite Î.M. "Piața Centrală" pentru exploatarea pieței În baza contractului de arendă nr. 6248/2013 din 22.07.2013 și a actului de predare-primire, s-a înregistrat acest drept la organul cadastral teritorial la data de 09.12.2013.

Susține că, în anul 2014, FPC „Ivaro" SRL a încheiat contractul de subarendă a terenului ***** din 02.01.2014, valabil până la 31.12.2014, pentru suprafața totală de 396,5 m.p., care includea și suprafața terenului adiacent ocupat cu gheretele sus-indicate, de 75,40 m.p. (44,95 m.p.).

În anul 2018, FPC „Ivaro" SRL a încheiat contractul de subarendă a terenului ***** din 01.01.2018, valabil până la 31.12.2018, pentru suprafața totală de 396,5 m.p., care includea și suprafața terenului adiacent ocupat cu gheretele sus-indicate, de 75,40 m.p. (44,95 m.p.), precum și contractul de subarendă a terenului *****3 din 01.07.2018, valabil până la 31.12.2018, pentru suprafața terenului adiacent de 8,28 m.p., ocupat de gherete pentru comercializarea mărfurilor industriale.

În anul 2019, FPC „Ivaro" SRL a încheiat contractul de subarendă a terenului ***** din 01.01.2019, valabil până la 31.12.2019, pentru suprafața totală de 321,1 m.p. Noul contract de subarendă a terenului adiacent nr. 3 din 01.01.2019, pentru terenul adiacent cu suprafața de 8,28 m.p. și noul contract de subarendă a terenului adiacent nr. 92 din 02.01.2019, pentru terenul adiacent (gherete) cu suprafața de 74,5 m.p. (44,95 m.p.), ocupate de gherete, au fost ridicate de reprezentanții FPC „IVARO" SRL , însă au rămas nesemnate.

Menționează că, în anul 2020, FPC „Ivaro" SRL a ignorat încheierea noilor contracte de locațiune a terenului adiacent cu Î.M. "Piața Centrală", fiind semnat doar contractul de subarendă a terenului ***** din 01.01.2020, pentru suprafața de 321,1 m.p., ocupat de construcția comercială cu nr. cadastral *****.

Subliniază că noile contracte nu au fost încheiate nici pentru anii 2021–2023, iar terenul indicat supra nu a fost restituit (lipsind dovada în acest sens), fiind folosit de FPC „Ivaro" SRL în mod abuziv și fără achitarea chiriei pentru acesta.

Deși, după înaintarea acțiunii civile privind obligarea încheierii contractului de locațiune, au fost micșorate pretențiile până la limita stabilită prin procesul-verbal de constatare – 44,95 m.p. – și a avut loc recunoașterea acțiunii de către pârât (Hotărâre irevocabilă din 18.01.2022), acesta refuză să achite chiria datorată pentru locațiunea bunului.

Afirmă că în asemenea circumstanțe, ocuparea nelegitimă de către agentul economic FPC „Ivaro" SRL a spațiilor de vânzare (terenului comercial) cu suprafața de 44,95 m.p., pentru comercializarea mărfurilor industriale, fără

achitarea chiriei, care fac parte din terenul – proprietate municipală transmis în gestiune Î.M. "Piața Centrală" cu scopul exploatării pieței și obținerii profitului pentru bugetul public municipal, generează cheltuieli nejustificate și diminuarea profitului net al întreprinderii municipale și, respectiv, defalcările calculate și transferate în bugetul municipal.

Astfel, FPC „Ivaro” SRL folosește ilegal spațiul străin (fără achitarea chiriei corespunzătoare), cauzând prejudiciu neîndreptățit, fără a-l restitui.

Consideră că FPC „Ivaro” SRL realizează o economie pe seama Î.M. "Piața Centrală", ceea ce constituie o îmbogățire nejustificată, deși aceasta urma să achite plăți pentru locațiunea spațiilor de vânzare (terenului comercial), la prețul stabilit de Nomenclatorul și tarifele pentru serviciile prestate de Î.M. "Piața Centrală", aprobat prin Decizia CMC nr. 9/6 din 19.12.2018.

Prin urmare, subliniază că FPC „Ivaro” SRL a realizat o economie pe seama Î.M. "Piața Centrală", lucru inacceptabil, or, conform prevederilor art. 1979 alin. (1) Cod Civil al Republicii Moldova, 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.

Menționează că, conform Capitolului IV al Contractului ***** din 01.01.2018, raporturile contractuale de locațiune încetează odată cu expirarea termenului pentru care a fost transmis bunul indicat în contractul de locațiune (în cazul de față, în privința spațiilor de vânzare - terenului comercial - cu suprafața de 44,95 m.p.), adică la 31.12.2018 (așa cum este stabilit la Capitolul IV).

Însă, contrar prevederilor art. 1284 alin. (1) Cod Civil al Republicii Moldova, după încetarea raporturilor contractuale, locatarul este obligat să restituie bunul închiriat în starea în care i-a fost dat sau în starea prevăzută de contract. Locatarul nu a restituit bunul pentru care nu s-a reîncheiat contract de locațiune, în speță, în privința spațiilor de vânzare (terenului comercial) cu suprafața de 44,95 m.p.

Astfel, locatarul urma să predea locatorului, la expirarea termenului contractului, bunul închiriat, lucru care nu a avut loc nici până la această dată. Respectiv, conform art. 1280 alin. (1), dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea termenului locațiunii în privința spațiilor de vânzare (terenului comercial), acestea se consideră prelungite pe un termen nedeterminat.

A făcut trimitere la prevederile art. 1286, 1262 alin. (1) din Codul civil și a menționat că, dat fiind faptul că FPC „Ivaro” SRL în continuare folosește, fără careva impedimente sau restricții, bunul indicat și nu îl restituie, acesta datorează plata chiriei, după cum stabilește norma materială indicată supra, în mărimea stabilită de contractul vizat – cauză din care locatarul datorează locatorului chiria pentru folosirea bunului.

La fel, a făcut trimitere la prevederile art. 1984, 1985 alin. (1), 1986 alin. (1) lit. c), 1990, 1991 alin. (1), 1992 alin. (1) și (2) din Codul civil și a menționat că, consecință a nerestituirii de către FPC „Ivaro” SRL a bunului închiriat (spațiilor de vânzare – terenului comercial – cu suprafață de 44,95 m.p.), conform contractului menționat, și a folosirii în continuare a acestuia (prelungirea contractului de locațiune în privința acestui bun), fără achitarea chiriei, Î.M. "Piața Centrală" suportă zilnic pierderi esențiale și datorează, la rândul său, daune-interese partenerilor săi de afaceri, care vor fi puse ulterior în sarcina pârâtului.

Mai susține că locatorul, prin intermediul prevederilor contractuale, și anume Capitolul III, pct. 1 al contractului indicat, este îndreptățit să solicite încasarea și a penalității stabilite prin acordul părților, drept pe care și-l exercită.

Astfel, ÎM „Piața Centrală” solicită încasarea de la FPC „Ivaro” SRL datoria în valoare de 226 548 lei, penalitatea în valoare de 226 548 lei, precum și cheltuielile de judecată în valoare de 13 592, 88 lei (f.d. 4-8).

La 19 decembrie 2023 ÎM „Piața Centrală” a depus, prin intermediul Direcției de evidență și documentare procesuală a instanței, cerere de concretizare a cerințelor solicitând încasarea de la FPC „Ivaro” SRL datoria în valoare de 679 644 lei pentru perioada 2021-2023, penalitatea în valoare de 679 644 lei pentru perioada 2021-2023, precum și cheltuielile de judecată în valoare de 50 000 lei (f.d. 81-82).

La 06 iunie 2024 ÎM „Piața Centrală” a depus cerere de concretizare a cerințelor solicitând încasarea de la FPC „Ivaro” SRL datoria în valoare de 906 192 lei pentru perioada 2020-2023, penalitatea în valoare de 906 192 lei pentru perioada 2020-2023, precum și cheltuielile de judecată în valoare de 50 000 lei (f.d. 90).

La 06 iunie 2024 FPC „Ivaro” SRL a depus referință asupra cererii de chemare în judecată solicitând respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată (f.d. 173-175).

În susținerea poziției a invocat că prin contractul ***** din 01 ianuarie 2020, ÎM „Piața Centrală", în calitate de arendaș, și SRL „Ivaro", în calitate de subarendaș, primul s-a obligat să pună la dispoziția FPC „Ivaro” SRL terenul pe care este amplasată clădirea cu nr. cadastral *****, iar subarendașul s-a obligat să achite suma de 25 304,96 lei anual.

De asemenea, în fața imobilului există un teritoriu adiacent cu suprafața de 75,40 m², unde sunt instalate gherete care ocupă, conform actului de constatare, suprafața de 44,5 m², în care activează diverși agenți economici.

Susține că suprafața imobilului cu nr. cadastral ***** este de 293,8 m² și nu de 321,1 m², dovadă în acest sens fiind dosarul tehnic al construcției, unde la pagina 6 este reprezentat planul de nivel al imobilului, având lățimea de 11,30 m și lungimea de 26 m, suprafața fiind de 293,8 m².

Respectiv, fiind o diferență de 27,3 m² din imobil pentru care totuși se achită plata către ÎM „Piața Centrală” pentru toți cei 321,1 m², considerăm că această diferență de metraj urmează a fi scăzută din cei 44,5 m² pentru care se solicită plata pentru locațiune, adică 17,65 m², pentru care pârâtul este de acord să achite plata lunară.

Menționează că datoria pretinsă în sumă de 226 548 lei (94,95 m² × 420 lei/m² × 12 luni), cât și cea de 679.644 lei, a fost calculată pentru anii 2020–2023, pentru locațiunea spațiului de 44,95 m² oferit temporar în fața bunului imobil cu nr. cadastral *****, care aparține cu drept de proprietate pârâtului.

Totodată, conform informației prezentate de reclamant, penalitatea de 0,5% a fost calculată conform pct. 7 al contractelor de arendă încheiate cu SRL „Ivaro" până în anul 2018.

Reieșind din cele menționate supra, concluzionează că forma clauzei penale nu a fost respectată, întrucât din anul 2019 până în prezent nu a fost semnat niciun contract între ÎM „Piața Centrală" și FPC „Ivaro” SRL. Astfel, reclamantul nu poate solicita încasarea penalității.

La 25 septembrie 2024 ÎM „Piața Centrală” a depus cerere de concretizare a cerințelor solicitând încasarea de la FPC „Ivaro” SRL datoria în valoare de 1 000 587 lei pentru perioada 2020-august 2024, penalitatea în valoare de 940 834, 97 lei pentru perioada 2020-august 2024, precum și cheltuielile de judecată în valoare de 57 820 lei (f.d. 191-192).

În ședința de judecată reprezentantul reclamantului ÎM „Piața Centrală”, avocatul Cebotari Serghei a susținut cererea de chemare în judecată și cererile de concretizare a acțiunii solicitând admiterea acesteia pe motivele de fapt și de drept invocate. Totodată, au fost depuse pledoarii care au fost anexate la materialele cauzei (f.d. 217-222).

În ședința de judecată reprezentanții pârâtului FPC „Ivaro” SRL, administratorul statutar Cemortan Valerian și avocatul Budăi Artur nu au recunoscut cererea de chemare în judecată și cererile de concretizare a acțiunii, solicitând respingerea acesteia pe motivele de fapt și de drept invocate în referință (f.d. 173-175). Totodată, au fost depuse pledoarii care au fost anexate la materialele cauzei (f.d. 223-225).

Aprecierea instanţei de judecată.

Audiind explicațiile participanților la proces, apreciind circumstanțele de fapt în baza materialelor dosarului și raportându-le la prevederile legale ce guvernează litigiul, instanța de judecată conchide de a respinge acțiunea pentru motivele ce urmează.

În conformitate cu art. 130 Cod de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală

completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege, astfel încât fiecare probă apreciindu-se de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficientă pentru soluționarea pricinii.

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

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

Din materialele dosarului rezultă că prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 6/59 din data de 27.06.2013 s-a decis stabilirea relațiilor funciare de arendă a lotului de pământ din str. Mitropolit Varlaam, 63, cu suprafața de 3,541 ha, pe un termen de 25 ani cu ÎM „Piața Centrală", pentru exploatarea pieței (f.d. 24-25).

Ulterior, la data de 22.07.2013, între Primăria mun. Chișinău, în calitate de „Proprietar" și ÎM „Piața Centrală", în calitate de „Arendaș" a fost încheiat Contractul de arendă nr. 6248/2013, prin care proprietarul s-a obligat de a da în arendă lotul de pământ cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 3,541 ha, pentru exploatarea pieței din mun. Chișinău, str. M. Varlaam, 63, pe un termen de 25 ani, iar arendașul la rândul său s-a obligat de a plăti arenda în volumul, termenele și ordinea prevăzută de contract (f.d. 20-23).

Tot la 22 iulie 2013 între Primăria mun. Chișinău și ÎM „Piața Centrală" a fost semnat *Actul de predare-primire la contractul de arendă funciară nr. 6248/2013 din 22.07.2013* (fd. 106).

Prin decizia nr. 5/22-12 din 25.05.2017 s-a decis operarea modificărilor în decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 6/59 din data de 27.06.2013, prin care în pct. 1 suprafața de 3,541 ha s-*a substituit cu suprafața de 3,5255 ha* (f.d. 94-95).

La 01 ianuarie 2018 ÎM „Piața Centrală" în calitate de „Arendaș" a încheiat cu FPC „Ivaro" SRL în calitate de „Subarendaș" contractul de subarendă a terenului, valabil până la 31.12.2018, pentru suprafața totală de *396,5 m.p*., care includea și suprafața terenului adiacent de *75,40 m.p*., precum și contractul de subarendă a terenului *****3 din 01 iulie 2018, valabil până la 31.12.2018, pentru suprafața

terenului adiacent de *8,28 m.p.,* ocupat de gherete pentru comercializarea mărfurilor industriale (f.d. 12-13).

La 01 ianuarie 2019 ÎM „Piața Centrală” în calitate de „Arendaș” a încheiat cu FPC „Ivaro” SRL în calitate de „Subarendaș” contractul de subarendă a terenului, valabil până la 31.12.2019, pentru suprafața totală de 321,1 m.p.; contractul de subarendă a terenului adiacent nr. 3 din 01.01.2019, pentru terenul adiacent cu suprafața de *8,28 m.p*. și contractul de subarendă a terenului adiacent nr. 92 din 02.01.2019, pentru terenul adiacent (gherete) cu suprafața de *74,5 m.p*. (f.d. 14-16).

La 01 ianuarie 2020 ÎM „Piața Centrală” în calitate de „Arendaș” a încheiat cu FPC „Ivaro” SRL în calitate de „Subarendaș” contractul de subarendă a terenului, valabil până la 31.12.2020, pentru suprafața totală de 321,1 m.p. Primul s-a obligat să pună la dispoziția FPC „Ivaro” SRL terenul pe care este amplasată clădirea cu nr. cadastral *****, iar subarendașul s-a obligat să achite suma de *25 304,96* lei anual (f.d. 17).

Astfel, la data de 22.12.2023, pe numele pârâtului FPC „Ivaro” SRL a fost eliberată o factură fiscală seria/nr. EAL000552229 privind încasarea sumelor: pentru perioada 01.01.2021 – 31.12.2021 în sumă de 226 548 lei; pentru perioada 01.01.2022 – 31.12.2022 în sumă de 226 548 lei; pentru perioada 01.01.2023 – 31.12.2023 în sumă de 226 548 lei, iar în total suma de 679 644 lei (f.d. 108).

Conform Actului de constatare a faptelor și a stărilor de fapt nr. 056a-16/2020 din 23.12.2020 și nr. 056a-2/2023 din 17.02.2023, efectuat de executorul judecătoresc Anatolie Bănărescu, *gheretele comerciale, în număr total de 9 unități*, construite în *adiacentul construcției comerciale cu nr. cadastral* *****, situate în mun. Chișinău, sect. Centru, str. Mitropolit Varlaam 63, *sunt ocupate și folosite cu scopuri lucrative – comerțul în teritoriul Pieței Centrale* (f.d. 34-36; 42-44).

Drept urmare, la data de 24.02.2023 reclamantul a expediat în adresa pârâtului o pretenție prin care a solicitat achitarea datoriei în sumă de 226 548 lei și a penalității în sumă de 226 548 lei până la data de 13.03.2023, care de altfel a fot recepționată de către pârât la data de 24.02.2023 (f.d. 54-60).

Având în vedere că pârâtul nu a achitat benevol datoriile pretinse, reclamantul a depus prezenta cerere de chemare în judecată, concretizată ulterior prin care solicită încasarea de la FPC „Ivaro” SRL datoria în valoare de 1 000 587 lei pentru perioada 2020-august 2024, penalitatea în valoare de 940 834, 97 lei pentru perioada 2020-august 2024, precum și cheltuielile de judecată în valoare de 57 820 lei

Conform art. 9, alin. (2), lit. a) Cod Civil, drepturile şi obligaţiile civile apar din contracte și din alte acte juridice.

Potrivit art. 10 alin. (1) Cod civil, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute

obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă până la proba contrară.

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

Articolul 15 alin. (1) și (2) Cod Civil, stipulează că apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară. Modul de aplanare a litigiului dintre părţi până la adresare în instanţă de judecată poate fi prevăzut prin lege sau contract. La fel, potrivit art. 16 alin. (1), lit. b) Cod Civil, apărarea dreptului civil se face prin restabilirea situaţiei anterioare încălcării dreptului şi suprimarea acţiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui.

În conformitate cu prevederile art. 312 Cod civil, consimțământul este manifestarea, exteriorizată, de voinţă a persoanei de a încheia un act juridic. Consimţământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenţia de a produce efecte juridice şi nu este viciat. Intenția de a produce efecte juridice se determină din declarația sau comportamentul persoanei, așa cum ea a fost înțeleasă în mod rezonabil de către cealaltă parte a actului juridic sau, în cazul actelor juridice unilaterale, de către persoana căreia actul îi este destinat.

Conform art. 776 Cod Civil, obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

Din ansamblul prevederilor legale citate mai sus, rezultă, indiscutabil, că contractul este un temei de apariție a drepturilor și obligațiilor civile, mai mult ca atât, este principalul temei de apariție a drepturilor și obligațiilor civile, fiind expresia liberei manifestări de voință a părților contractante, concretizată prin realizarea, în final, a unui acord de voințe.

Conform art. 774 alin. (1) Codul civil, în virtutea raportului obligaţional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute. Prestaţia poate consta în a da, a face sau a nu face. Iar art. 775 alin. (1) Cod Civil, prevede că, debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.

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

Potrivit art. 993 alin. (1) și (2) Cod civil, oricine îşi poate alege în mod liber contractantul, dacă legea nu prevede altfel. Părţile contractante pot încheia în mod liber, în limitele dispoziţiilor legale imperative, contracte şi pot stabili conţinutul lor.

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

Conform art. 1027 Cod civil, (1) Contractul se consideră încheiat dacă părţile au ajuns la un acord privind toate clauzele lui esenţiale. (2) Sînt esenţiale clauzele care sînt stabilite ca atare prin lege, care reies din natura contractului sau asupra cărora, la cererea uneia din părţi, trebuie realizat un acord.

Potrivit art.1028 din Codul civil, dacă pentru valabilitatea contractului legea stabileşte o anumită formă sau dacă părţile au prevăzut o anumită formă, contractul se consideră încheiat în momentul îndeplinirii condiției de formă.

În concordanță cu prevederile art. 1251 Cod civil, prin contractul de locaţiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părţi (locatar) un bun determinat individual în folosinţă temporară sau în folosinţă şi posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.

Articolul 1252 Cod civil stabilește expres că contractul de locațiune a unui bun imobil trebuie să fie întocmit în scris.

Este prevăzut la art. 1998 Cod civil că (1) 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. (2) Prejudiciul cauzat prin fapte licite sau fără vinovăţie se repară numai în cazurile expres prevăzute de lege.

Potrivit Codului civil, în special art. 992 și 1027, un contract este considerat încheiat în momentul în care părțile ajung la un acord de voință asupra tuturor clauzelor esențiale. Aceste clauze variază în funcție de natura juridică a contractului.

Un alt element esențial este consimțământul valabil, reglementat de art. 312 Cod civil. Acesta trebuie să provină de la o persoană cu discernământ, exprimat cu intenția clară de a produce efecte juridice, fără a fi viciat de eroare, dol, violență sau leziune. Intenția de a produce efecte juridice poate rezulta nu doar din declarații explicite, ci și din comportamentul părții, așa cum poate fi înțeles în mod rezonabil de către cealaltă parte. În privința formei contractului, Codul civil

recunoaște flexibilitatea acesteia: contractul poate fi încheiat verbal, în scris sau în formă autentică (art. 316 și 317).

Totuși, pentru valabilitate, în anumite situații legea impune forma scrisă, de exemplu, atunci când valoarea obiectului depășește 1000 de lei între persoane fizice (art. 321). În absența cerinței legale sau convenționale de formă scrisă, contractul poate fi dovedit și prin comportamentul părților, dacă acesta exprimă neechivoc *voința lor de a se obliga*. Problema care se pune se referă la *modalitatea de dovedire a existenței contractului*, iar dovada nu este limitată la un înscris semnat de ambele părți; acesta putând rezulta și dintr-un schimb de corespondență, facturi, oferte de preț acceptate, executarea voluntară a obligațiilor (ex: începerea lucrărilor), dar și din alte mijloace de probă, în conformitate cu normele procedurii civile.

În speță, instanța de judecată a reținut că, până la data de 31 decembrie 2020, între Î.M. „Piața Centrală", în calitate de arendaș, și FPC „Ivaro" S.R.L., în calitate de subarendaș, au fost încheiate mai multe contracte de subarendă (f.d. 12-17), ultimul dintre acestea fiind semnat la data de 1 ianuarie 2020, cu valabilitate stabilită, conform pct. IV, pentru perioada 1 ianuarie – 31 decembrie 2020. Prin urmare, pentru perioada respectivă FPC „Ivaro" S.R.L. nu înregistrează restanțe la plata pentru sublocațiune. Acest fapt nu a fost negat de către reprezentantul reclamantului Î.M. „Piața Centrală".

Instanța de judecată reține cu certitudine că, ulterior datei de 31 decembrie 2020, nu au fost încheiate alte contracte de sublocațiune între Î.M. „Piața Centrală" și FPC „Ivaro" S.R.L. Această concluzie rezultă din lipsa oricăror probe administrate în cauză care să ateste existența unor raporturi contractuale valabile între părți după această dată.

Deși reclamantul a invocat că, prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 17 decembrie 2021, FPC „Ivaro" S.R.L. a fost obligată să încheie cu Î.M. „Piața Centrală" contractele de locațiune aferente spațiului de vânzare (teren comercial) – respectiv terenul adiacent construcției comerciale private cu număr cadastral *****, având suprafața de 44,95 m.p., efectiv ocupat de pârâtă la acel moment, pentru perioada 2019–2021 (f.d. 52), la dosar nu au fost prezentate alte contracte de locațiune încheiate între FPC „Ivaro" S.R.L. și Î.M. „Piața Centrală".

Totodată, instanța de judecată apreciază în mod critic argumentele reclamantului, potrivit cărora, conform raportului Comisiei constituite prin Ordinul intern nr. 227 din 30.10.2020, în scopul examinării situației privind relațiile contractuale cu agenții economici privați amplasați pe teritoriul Pieței Centrale, s-ar fi constatat că FPC „Ivaro" S.R.L. deține în proprietate privată un bun imobil, pentru care achită plata de subarendă a terenului în baza Contractului de arendă funciară nr. 6248/2013 din 22.07.2013. Potrivit aceluiași raport, adiacent imobilului respectiv, agentul economic ar fi ocupat un teren comercial cu suprafața

de 75,40 m.p., ulterior stabilită prin proces-verbal de constatare la 44,95 m.p., spațiu utilizat pentru comercializarea mărfurilor industriale, prin intermediul unor gherete.

Instanța reține că la dosar au fost depuse două acte de constatare a faptelor și a stărilor de fapt – nr. 056a-16/2020 din 23.12.2020 și nr. 056a-2/2023 din 17.02.2023 – întocmite de executorul judecătoresc Anatolie Bănărescu (f.d. 36; 42), la care au fost anexate și imagini foto (f.d. 39-40; 47-48). Cu toate acestea, din conținutul actelor respective nu rezultă în mod explicit că FPC „Ivaro" S.R.L. este entitatea care utilizează efectiv construcțiile comerciale menționate *gheretele comerciale, în număr total de 9 unități*, construite în *adiacentul construcției comerciale cu nr. cadastral* *****, situate în mun. Chișinău, sect. Centru, str. Mitropolit Varlaam 63.

Instanța de judecată nu poate întemeia soluția pe presupuneri.

Mai mult că , explicațiile participanților la proces, în sensul art. 117 CPC, au caracter probant, iar pîrîtul a confirmat faptul, nenegat de reclamant, în ordinea art. 123 CPC, că gheretele adiacente construcției comerciale nu sunt în folosința pîrîtului.

Chiar dacă, s-ar admite ipoteza invocată de reclamant, atunci se omite că probe în acest sens, îmbogățirea nejustificată, în sensul art. 118 CPC n-u fost prezentate.

La fel, instanța de judecată apreciază critic poziția reclamantului prin care menționează că după încetarea raporturilor contractuale, locatarul nu a restituit bunul închiriat, locatorul are dreptul să ceară plata chiriei pe toată durata întârzierii, respectiv locatarul fiind obligat să elibereze spațiul transmis în locațiune și să semneze actul de predare-primire. Or, prin pct. IV, din contractul de sublocațiune a fost instituită o perioadă strict determinată și anume 1 ianuarie – 31 decembrie 2020. Iar reclamantul nu a reușit să probeze că după încetarea raporturilor contractuale, FPC „Ivaro" S.R.L. a continuat să-și desfășoare activitatea și a refuzat să elibereze spațiul transmis în locațiune.

Mai mult, instanța consideră întemeiată poziția pârâtului, FPC „Ivaro" S.R.L., potrivit căreia hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din 17 decembrie 2021, prin care aceasta a fost obligată să încheie cu Î.M. „Piața Centrală" contractele de locațiune, nu a fost executată. În acest context, revenea Î.M. „Piața Centrală" obligația de a întreprinde măsurile necesare pentru executarea hotărârii, inclusiv formularea unui demers în vederea evacuării *gheretele comerciale, în număr total de 9 unități*, construite în *adiacentul construcției comerciale cu nr. cadastral* *****, situate în mun. Chișinău, sect. Centru, str. Mitropolit Varlaam 63, pentru care se pretinde plata locațiunii, ca îmbogățire nejustificată.

Așadar, prin prisma prevederilor art. 11, alin. (2) Cod civil, instanța de judecată apreciază ca fiind contrar principiului bunei-credințe comportamentul

reclamantului Î.M. „Piața Centrală” prin care solicită încasarea unor sume de la pârât în lipsa unui contract de locațiune.

Cu toate acestea, reclamantul Î.M. „Piața Centrală” nu a prezentat documentele confirmative în baza cărora solicită încasarea sumelor prin cererea de chemare în judecată.

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

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

În aceste condiții, instanța de judecată reține că Î.M. „Piața Centrală” nu poate obține avantaje ori beneficii rezultate din propriul comportament de rea-credință. Astfel, în speță, nu poate fi admis ca aceasta să invoce faptul că FPC „Ivaro” S.R.L. ar utiliza terenul în scopuri lucrative (comerț desfășurat în perimetrul Pieței Centrale), în timp ce, sub diverse pretexte, s-ar eschiva de la semnarea unui nou contract de locațiune și de la achitarea plății conform tarifelor stabilite prin Nomenclatorul serviciilor prestate de Î.M. „Piața Centrală”, aprobat prin Decizia Consiliului Municipal Chișinău nr. 9/6 din 19.12.2018.

Or, în lipsa unor dovezi concludente care să ateste că pârâtul utilizează în continuare spațiul de vânzare (terenul comercial) aferent imobilului cu nr. cadastral indicat, instanța nu poate reține existența unei folosințe efective care să atragă obligația de plată a vreunei chirii sau taxe corespunzătoare.

La fel, instanța de judecată nu poate reține nici argumentele reclamantului precum că FPC „Ivaro” SRL folosește ilegal spațiul străin (fără achitarea chiriei corespunzătoare), cauzând prejudiciu neîndreptățit, fără a-l restitui. Prin urmare, FPC „Ivaro” SRL realizează o economie pe seama Î.M. "Piața Centrală", ceea ce constituie o îmbogățire nejustificată, deși aceasta urma să achite plăți pentru locațiunea spațiilor de vânzare (terenului comercial), la prețul stabilit de Nomenclatorul și tarifele pentru serviciile prestate de Î.M. "Piața Centrală", aprobat prin Decizia CMC nr. 9/6 din 19.12.2018.

Conform art. 1979 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. Prevederile alin.(1) se aplică doar în conformitate cu dispozițiile prezentului capitol.

Prin urmare, Codul civil a reglementat această regulă generală în materia restituției ca un mecanism general de restituție, atunci când există o îmbogățire nejustificată, și nu o consacrare legală a mai multor forme de îmbogățire.

La acest articol, se stabilește că, părțile raportului de îmbogățire nejustificată sunt persoana îmbogățită și persoana dezavantajată. Persoana îmbogățită este persoana ce obține o îmbogățire în mod nejustificat, iar persoana dezavantajată este persoana ce a suferit un dezavantaj pe marginea îmbogățirii altuia.

Condițiile îmbogățirii nejustificate sunt: îmbogățirea unei persoane, dezavantajul altei persoane, îmbogățirea să fi fost nejustificată, îmbogățirea unuia se atribuie la dezavantajul altuia.

În accepțiunea art. 1986 Cod civil, o îmbogățire se atribuie la dezavantajul altuia, în special: a) dacă bunul persoanei dezavantajate este înstrăinat persoanei îmbogățite de către persoana dezavantajată; b) dacă persoana dezavantajată prestează un serviciu sau execută o lucrare în folosul persoanei îmbogățite; c) dacă persoana îmbogățită folosește bunurile persoanei dezavantajate, în special când persoana îmbogățită încalcă drepturile, posesia sau alte interese legitime ale persoanei dezavantajate; d) dacă un bun al persoanei îmbogățite este îmbunătățit de către persoana dezavantajată; sau e) dacă persoana îmbogățită este eliberată de o obligație de către persoana dezavantajată. O îmbogățire se poate atribui la dezavantajul altuia chiar dacă îmbogățirea şi dezavantajul nu sunt de același tip sau aceeași valoare.

În acord cu art. 1984 Cod civil, o persoană este îmbogățită prin majorarea patrimoniului său, folosirea bunurilor altuia, prestarea unui serviciu sau executarea unei lucrări în folosul său. În scopul constatării dacă o persoană a obţinut o îmbogățire şi a mărimii acesteia nu se ia în considerare dezavantajul pe care persoana îmbogățită l-a suferit în schimbul îmbogățirii sau după îmbogățire.

Articolul 1985 Cod civil stabilește că, o persoană este dezavantajată prin micșorarea patrimoniului său, folosirea bunurilor de către o altă persoană, prestarea unui serviciu sau executarea unei lucrări în folosul altuia. În scopul constatării dacă o persoană a suferit un dezavantaj şi a mărimii acestuia nu se va lua în considerare îmbogățirea pe care această persoană a obţinut-o în schimbul dezavantajului sau după dezavantaj.

Instanța de judecată reține că doar odată fiind întrunite elementele regulii generale, debitorul obligației este ținut „să restituie îmbogățirea”, iar pentru determinarea conținutului obligației de îmbogățire nejustificată (se face conform regulilor de la Secțiunea a 5-a), urmează de trecut testul dacă debitorul obligației poate pretinde diminuarea îmbogățirii sau poate folosi un alt mijloc juridic de apărare, prevăzut de normele de la Secțiunea a 6-a din Capitolul XXXII „Îmbăgățirea nejustificată”.

Prin urmare, instanța reiterează că reclamantul, Î.M. „Piața Centrală”, nu a prezentat probe concludente care să ateste că, după data de 31 decembrie 2020 — data încetării contractului de subarendă — FPC „Ivaro” S.R.L. ar fi continuat să utilizeze spațiile care au făcut obiectul respectivelor contracte.

De asemenea, instanța reține că reclamantul nu a oferit o justificare plauzibilă pentru pasivitatea manifestată în raport cu presupusa ocupare neautorizată a spațiilor comerciale, în condițiile în care avea posibilitatea legală de a solicita evacuarea agenților economici care nu dețineau contracte valabile de sublocațiune.

Totodată, la materialele cauzei nu se regăsesc plângeri penale depuse de reprezentanții Î.M. „Piața Centrală” împotriva FPC „Ivaro” S.R.L., prin care să se denunțe refuzul acesteia de a elibera încăperile. Cu atât mai mult, nu există vreo sentință irevocabilă de condamnare care să constate caracterul ilegal al acțiunilor pretins imputate pârâtului.

Astfel, cererea de chemare în judecată nu are la bază probe admisibile și pertinente, ci doar presupuneri și afirmații cu caracter pur declarativ, are un caracter formal, declarativ, fiind lipsită total de suport probator relevant, pertinent și admisibil.

Potrivit regulilor de probațiune, sarcina probei îi revine reclamantului în temeiul art.117 alin. (1) și 118 alin. (1) CPC.

Așadar, din moment ce probele și materialele dosarului nu sunt în măsură să înlăture aceste îndoieli, instanța de judecată conchide că pretențiile reclamantului despre încasarea datoriei sunt neîntemeiate.

Subsecvent, instanța de judecată conchide și asupra netemeiniciei cerinței reclamantei privind încasarea penalității în valoare de 940 834, 97 lei pentru perioada 2020-august 2024, pretenția urmând să fie respinsă ca neîntemeiată, ținând cont de faptul că acest capăt de cerere este unul accesoriu în raport cu capătul de cerere prin care reclamantul a solicitat încasarea datoriei, iar în condițiile în care acest capăt de cerere a fost respins, pe cale de consecință urmează a fi respins și capătul de cerere accesoriu reieșind din principiul de drept – ceea ce este accesoriu urmează soarta a ceea ce este principal (*accesorium sequitur principalae*).

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

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

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

Astfel, reținând că acţiunea înaintată de ÎM „Piața Centrală” a fost respinsă ca neîntemeiată, şi pretenția de încasare a cheltuielile de judecată urmează a fi respinsă ca neîntemeiată.

În temeiul art. art.236-241, CPC, instanţa de judecată

H O T Ă R Ă Ș T E :

Se respinge acțiunea înaintată de ÎM „Piața Centrală” împotriva FPC „Ivaro” SRL cu privire la încasarea sumei, penalității de întârziere și compensarea cheltuielilor judiciare, ca fiind neîntemeiată.

Hotărîrea este cu drept de apel la Curtea de Apel Centru, în termen de 30 zile de la pronunțarea dispozitivului hotărîrii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău, sediul Centru.

Președintele ședinței,
Judecătorul Angela CIUBOTARU