Dosar nr. 2c-2775/2023
(2-23156789-12-2c-03112023-1)

H O T Ă R Â R E
în numele Legii

18 iunie 2024 **mun. Chișinău**

Judecătoria Chișinău (sediul Centru), instanța compusă din:

Președinte ședință, judecător Tatiana Sîrcu
Grefier Nicoleta Calinicenco

cu participarea: reprezentantului reclamantei Societatea cu Răspundere Limitată „CENTRAL PARTNERSHIP”, avocatul Pascal Iuliana, împuternicită în baza mandatului seria MA nr. 1947571 din 13 aprilie 2023; reprezentantului pîrîtei Întreprinderea de Stat Editura „UNIVERSUL”, avocatul Vasilica Ruslan, împuternicit în baza mandatului seria MA nr. 1545233 din 18 martie 2024;

în lipsa: reprezentantului pîrîtei Agenția Proprietății Publice, care a solicitat examinarea cauzei în lipsă,

examinînd în ședință publică, cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Pascal Iuliana, în interesele Societății cu Răspundere Limitată „CENTRAL PARTNERSHIP”, împotriva Întreprinderii de Stat Editura „UNIVERSUL”, Agenției Proprietății Publice cu privire la declararea nulității declarației de rezoluțiune, obligarea executării obligației privind predarea încăperilor, precum și compensarea cheltuielilor de judecată,

C O N S T A T Ă :

Circumstanțele cauzei

1. La data de 02 noiembrie 2023 reprezentantul reclamantei Societatea cu Răspundere Limitată „CENTRAL PARTNERSHIP”, avocatul Pascal Iuliana, împuternicită în baza mandatului seria MA nr. 1947571 din 13 aprilie 2023 (f.d. 2), a depus cerere de chemare în judecată către Întreprinderea de Stat Editura „UNIVERSUL” și Agenția Proprietății Publice cu privire la declararea nulității declarației de rezoluțiune, obligarea executării obligației privind predarea încăperilor, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.
2. În motivarea acțiunii, reprezentantul reclamantei susține că la data de 03 noiembrie 2020, între Editura „UNIVERSUL”, în calitate de locator, și Societatea cu Răspundere Limitată „CENTRAL PARTNERSHIP”, în calitate de locatar, a fost

încheiat contractul de locațiune cu nr.12/2020 a încăperilor nelocative cu suprafața totală de 862,0 m.p. din incinta clădirii de producere, cu numărul cadastral *****, situată pe adresa *****. Ulterior, la data de 24 mai 2021 a fost încheiat acordul adițional nr. 1 la contractul de locațiune nr. 12/2020 din 03 noiembrie 2020, prin care a fost modificată suprafața dată în chirie, majorîndu-se cu 909,88 m.p., astfel suprafața totală constituind 1771,88 m.p., după cum urmează: etajul I – suprafața de 862,00 m.p. – garaje, depozite, spații auxiliare; etajul II – suprafața de 135,22 m.p. – spații auxiliare; etajul II – suprafața de 427,66 m.p. – spații de producere; suprafața amenajată de 347,00 m.p. – parcare.

3. Reprezentantul reclamantei afirmă că la data de 01 iunie 2021 Editura „UNIVERSUL" a informat Societatea cu Răspundere Limitată „CENTRAL PARTNERSHIP" despre faptul că în încăperile ce urmau a fi date în chirie sunt depozitate utilaje poligrafice care au fost casate, iar pînă la 1 martie 2021 are nevoie de timp pentru a elibera spațiul respectiv.

4. La data de 01 iunie 2021 a fost încheiat contractul de vînzare-cumpărare a cotei-părți sociale în mărime de 100% a companiei Societatea cu Răspundere Limitată „CENTRAL PARTNERSHIP". Odată cu transmiterea contabilității și a altor acte aferente s-a constatat existența contractului de locațiune nr. 12/2020 din 03 noiembrie 2020 în privința locațiunii spațiilor nelocative, precum și acordul adițional la acesta.

5. Deși, prin cererile din 26 iulie 2021 și din 18 noiembrie 2021 Societatea cu Răspundere Limitată „CENTRAL PARTNERSHIP" a solicitat Editurii „UNIVERSUL" eliberarea spațiului și transmiterea bunului închiriat cu întocmirea actelor corespunzătoare, ultimul nu a reacționat. Însă, la data de 21 noiembrie 2021, în adresa Societății cu Răspundere Limitată „CENTRAL PARTNERSHIP" a parvenit declarația de rezoluțiune prin care Editura „UNIVERSUL" consideră desfăcut contractul de locațiune din momentul emiterii declarației, datorită nerespectării obligației contractuale privind plata chiriei pentru două luni.

6. Ulterior, la data de 26 noiembrie 2021 Editura „UNIVERSUL" a înregistrat cererea înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată „CENTRAL PARTNERSHIP" prin care a solicitat repetat eliberarea spațiului închiriat cu întocmirea actelor corespunzătoare, însă a fost lăsată fără răspuns.

7. Reprezentantul reclamantului consideră că declarația de rezoluțiune înaintată de Editura „UNIVERSUL" este ilegală, deoarece locatorul nu a eliberat spațiul de bunurile sale pentru a fi predat în starea corespunzătoare locatarului și nu a eliberat factura fiscală pentru a efectua plata de locațiune.

8. Făcînd trimitere la dispozițiile din *Codul civil* reprezentantul reclamantului **solicită**: admiterea acțiunii; declararea nulității declarației de rezoluțiune nr. 162 din 22 noiembrie 2021; obligarea Editura „UNIVERSUL" la executarea obligației privind predarea încăperilor nelocative cu suprafața totală de 862,0 m.p. din incinta clădirii de producere din strada *****; încasarea din contul Editurii „UNIVERSUL" a cheltuielilor de judecată, inclusiv cheltuielile pentru asistența juridică în sumă de 8 000 lei.

Argumentele din referința pîrîtului Editura „UNIVERSUL”

9. Pîrîtul Editura „UNIVERSUL” prin referința depusă (f.d. 55-38), nu a recunoscut acțiunea și a solicitat respingerea acesteia, ca neîntemeiată.

10. În referință a relatat circumstanțele de fapt ale cauzei, menționînd că, reclamantul nu a respectat condițiile contractuale, nu și-a exercitat obligațiunile de a achita plata pentru chirie și nu a prezentat probe ce ar confirma faptul că a solicitat executarea contractului pînă la înaintarea declarației de rezoluțiune.

11. Pîrîtul susține că proprietar al bunurilor imobile indicate în contractul de locațiune este Republica Moldova, acesta fiind în gestiunea economică a Editurii „UNIVERSUL”. În acest sens, raporturile de administrare a proprietății publice sunt guvernate de dispozițiile *Legii nr. 121/21007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice*. Respectiv, din răspunsul Agenției Proprietății Publice se desprinde că ultima nu are dreptul de a interveni în activitatea operativă a întreprinderii de stat după încheierea și înregistrarea contractului individual de muncă cu administratorul.

12. Consideră că pîrîtul nu poate fi obligat în continuare la executarea contractului, întrucît nu există careva obligații corelative pe care urma să le execute decît dacă ar fi recepționat plata chiriei conform contractului, iar derularea în continuare a contractului poate aduce prejudicii materiale considerabile pîrîtului, ceea ce nu corespunde scopului încheierii contractului.

Argumentele din referința pîrîtului Agenția Proprietății Publice

13. Prin referința înaintată (f.d. 45-47), pîrîtul Agenția Proprietății Publice solicită respingerea acțiunii ca neîntemeiată. În susținerea respingerii acțiunii a menționat că principala obligație a locatorului este de a preda bunul închiriat, iar prin actul de predare-primire, care este parte la contractul de locațiune nr. 12/2020 din 03 noiembrie 2020, în sensul pct. 4.1. din contract, locatarul a primit bunul menționat.

14. Suplimentar a precizat că în cazul în care există interesul unuia dintre părți sau toate părțile contractuale de a elimina efectele produse de contract, se pune problema dreptului părților de a desființa contractul și de a înlătura, în care mai este posibil, efectele pe care le-a produs contractul respectiv atît pentru părți cît și pentru terți. În acest sens, pornind de la principiul libertății contractuale, prin declarația de rezoluțiune nr. 162 din 22 noiembrie 2021, locatorul și-a exteriorizat dezacordul de a prelungi relațiile contractuale.

Explicațiile părților

15. În dezbaterile judiciare **reprezentantul reclamantului, avocatul Pascal Iuliana**, împuternicită în baza mandatului seria MA nr. 1947571 din 13 aprilie 2023 (f.d. 2), în ședința de judecată a susținut acțiunea înaintată și a solicitat admiterea acesteia conform temeiurilor de fapt și de drept invocate în cererea de chemare în judecată.

16. **Reprezentantul pîrîtului Editura „UNIVERSUL”**, avocatul Vasilica Ruslan, împuternicit în baza mandatului seria MA nr. 1545233 din 18 martie 2024 (f.d. 31), în ședința de judecată a susținut motivele de fapt și de drept menționate în referința

depusă și a solicitat respingerea acțiunii, ca neîntemeiată.

17. **Pîrîtului Agenția Proprietății Publice**, în ședința de judecată nu a asigurat prezența unui reprezentant, însă conform referinței, a solicitat examinarea cauzei în lipsă. Instanța de judecată, în temeiul art.206 Cod de procedură civilă, a dispus examinarea cauzei în lipsa reprezentantului pîrîtului.

Aprecierea instanței de judecată

18. Analizând materialele cauzei prin prisma art. 130 din *Codul de procedură civilă* în coraport cu normele legale incidente speței, instanța de judecată concluzionează că acțiunea reclamantului este întemeiată și urmează a fi parțial admisă din următoarele considerente.
19. Conform art. 776 din *Codul civil*, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.
20. Dispozițiile art. 858 alin. (2) din *Codul civil* stabilesc că, obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.
21. În conformitate cu art. 1251 din *Codul civil*, prin contractul de locațiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.
22. Potrivit art. 1252 din *Codul civil*, (1) Locatorul este obligat să predea locatarului bunul în starea corespunzătoare, conform destinației convenite prin contract, și să mențină bunul în această stare pe durata locațiunii. (2) Bunul dat de locator trebuie să fie liber de orice viciu material sau juridic. (3) Bunul este considerat liber de orice viciu material cînd are caracteristicile convenite. Bunul este liber de vicii materiale în cazul în care poate fi folosit conform destinației stabilite în contract, dacă nu s-a convenit asupra unor anumite caracteristici, sau conform destinației obișnuite a unor asemenea bunuri dacă nu s-a convenit asupra folosinței. (4) Bunul este considerat liber de orice viciu juridic dacă nici un terț nu poate valorifica drepturi asupra acestui bun în perioada pentru care a fost încheiat contractul. (5) Locatorul garantează contra viciului material sau juridic chiar dacă nu l-a cunoscut la încheierea contractului. (6) Înainte de a-și valorifica drepturile, locatarul trebuie să-l informeze pe locator despre viciile bunului depistate.
23. Dispozițiile art. 1260 din *Codul civil* prevăd că, dacă locatorul nu predă la timp bunul închiriat sau refuză să-l predea, locatarul este în drept să ceară executarea acestei obligații și repararea prejudiciului sau rezoluțiunea locațiunii și repararea prejudiciului cauzat astfel.
24. Din materialele cauzei se desprinde că, la 03 noiembrie 2020 Întreprinderea de Stat Editura „UNIVERSUL”, în calitate de locator, și Societatea cu Răspundere Limitată „CENTRAL PARTNERSHIP”, în calitate de locatar, au încheiat contractul de locațiune nr. 12/2020, pentru perioada de la 30 decembrie 2020 pînă la 28 decembrie 2023. Obiectul contractului constituie transmiterea în posesiune și folosință temporară, cu plată, a încăperilor nelocative cu suprafața totală de 862,00 m.p., din incinta clădirii de producere, numărul cadastral ***** situată pe adresa strada *****,

în scopul utilizării acesteia precum urmează: etajul I, suprafața de 862,00 m.p. – garaje, depozite, spații auxiliare (f.d. 11-13).

25. Potrivit pct. 4.1. al contractului de locațiune nominalizat, locatarul se obligă să transmită locatarului încăperea închiriată, cu întocmirea actului de primire-predare, care este parte integrantă a contractului.

26. Prin cererea din 06 ianuarie 2021 Editura „UNIVERSUL" a informat Docietatea cu Răspundere Limitată „CENTRAL PARTNERSHIP" despre faptul că are nevoie de timp pînă la 01 martie 2021 pentru a elibera încăperile date în chirie în care sunt depozitate utilaje poligrafice (f.d. 21).

27. În baza acordului adițional nr. 1 din 24 mai 2021, a fost modificat contractul de locațiune nr. 12/2020 din 03 noiembrie 2020, prin care, începînd cu 01 iunie 2021, s-a majorat suprafața dată în chirie cu 909,88 m.p., constituind 1771,88 m.p., după cum urmează: etajul I – suprafața de 862,00 m.p. – garaje, depozite, spații auxiliare; etajul II – suprafața de 135,22 m.p. – spații auxiliare; etajul II – suprafața de 427,66 m.p. – spații de producere; suprafața amenajată de 347,00 m.p. – parcare (f.d. 17-18).

28. La data de 21 iunie 2021, în baza contractului de vînzare-cumpărare nr. 1-387, a fost vîndută partea socială în mărime de 100% din capitolul social a „CENTRAL PARTNERSHIP" SRL (f.d. 19-20). Astfel, că la data de 26 iulie 2021 Editura „UNIVERSUL" a înregistrat cererea Societății cu Răspundere Limitată „CENTRAL PARTNERSHIP", prin care i s-a adus la cunoștință că a decăzut necesitatea închirierii unui spațiu atît de mare, solicitînd rezilierea acordului adițional nr. 1, cu menținerea în vigoare a contractului de locațiune inițial cu acordarea în locațiune a spațiului de 862,00 m.p. În același timp a solicitat eliberarea spațiului cu transmiterea bunului închiriat cu semnarea actului de predare-primire a bunului (f.d. 22).

29. Ulterior, la data de 24 noiembrie 2021 Editura „UNIVERSUL" a înaintat cerere Societății cu Răspundere Limitată „CENTRAL PARTNERSHIP" prin care a menționat despre lipsa răspunsului la cererea adresată în data de 26 iulie 2021 și că nu a fost eliberat spațiul închiriat. Totodată a solicitat eliberarea spațiului cu transmiterea bunului închiriat cu semnarea actului de primire-predare a bunului și eliberarea facturii fiscale pentru efectuarea transferului (f.d. 23, 24).

30. Editura „UNIVERSUL", prin declarația de rezoluțiune nr. 162 din 22 noiembrie 2021, a notificat Societatea cu Răspundere Limitată „CENTRAL PARTNERSHIP" despre desfacerea contractului de locațiune nr. 12/2020 din 03 noiembrie 2021 din momentul emiterii declarației de rezoluțiune (f.d. 25).

31. Prin cererea din 26 noiembrie 2021 Societatea cu Răspundere Limitată „CENTRAL PARTNERSHIP" a combătut cele descrise de Editura „UNIVERSUL" în declarația de rezoluțiune nr. 162 din 22 noiembrie 2021, prin care a solicitat; eliberarea spațiului cu transmiterea bunului închiriat cu semnarea actului de primire-predare a bunului; eliberarea facturii fiscale pentru efectuarea transferului; soluționarea pe cale amiabilă a litigiului apărut, pentru evitarea adresării în instanța de judecată, conform pct. 7.3 a contractului de locațiune (f.d. 26-27).

Cu referire la declararea nulității declarației de rezoluțiune

32. Instanța de judecată reține că, actul de predare-primire în locațiune, anexa nr. 2 la contractul de locațiune, prin care, Editura „UNIVERSUL”, în calitate de locator, transmite, iar Societatea cu Răspundere Limitată „CENTRAL PARTNERSHIP”, în calitate de locatar, primește încăperea nelocuibilă, amplasată la etajul I, cu suprafața totală de m.p. din clădirea de producere Editura „UNIVERSUL” din strada *****, cu numărul cadastral ***** pentru a fi folosite ca spațiu pentru garaje, depozite, spații tehnice, este semnată de către locatarul Societatea cu Răspundere Limitată „CENTRAL PARTNERSHIP” (f.d. 15). Prin urmare, se atestă că pîrîtul Editura „UNIVERSUL” nu și-a executat obligațiile asumate față de reclamantul Societatea cu Răspundere Limitată „CENTRAL PARTNERSHIP” în temeiul contractului de locațiune încheiat, unde la pct. 4.1. al contractului respectiv s-a stipulat că, locatorul [Editura „UNIVERSUL”] se obligă să transmită locatarului [„CENTRAL PARTNERSHIP” SRL] încăperea închiriată, cu întocmirea actului de primire-predare (anexa nr. 2), care este parte integrantă a contractului.

33. De partea cealaltă, Editura „UNIVERSUL”, prin referința înaintată a recunoscut faptul că actul de predare-primire a încăperilor nu a fost semnat, din motivul că o parte din suprafața transmisă în locațiune este utilizată (f.d. 36). La fel și prin explicațiile oferite de reprezentantul pîrîtului în ședința de judecată, ultimul recunoaște că actul de predare-primire nu este semnat, deoarece poate crea impedimente în activitatea întreprinderii ce ține de eliberarea producției finite.

34. În acest sens, ghidîndu-se de dispozițiile art. 123 alin. (6) din *Codul de procedură civilă*, care prevede că, faptele invocate de una din părți nu trebuie dovedite în măsura în care cealaltă parte nu le-a negat, instanța apreciază aceste explicații ale reprezentantul pîrîtului deopotrivă cu celelalte înscrisuri care atestă o legătura reciprocă cu acestea.

35. Astfel că, instanța constată neonorarea obligațiilor contractuale din partea pîrîtului Editura „UNIVERSUL” prin care urma să transmită bunurile închiriate reclamantului Societatea cu Răspundere Limitată „CENTRAL PARTNERSHIP”. Mai mult, faptul nesemnării actului de predare-primire de către pîrît, reclamantul nici nu a intrat în posesiunea încăperilor închiriate, or în conformitate cu art. 482 alin. (1) din *Codul civil*, posesiunea se dobîndește prin exercitarea voită a stăpînirii de fapt a bunului. În cauza dedusă judecării o astfel de posesiune nici nu există.

36. În pofida faptului că pîrîtul Editura „UNIVERSUL” nu a transmis reclamantului Societatea cu Răspundere Limitată „CENTRAL PARTNERSHIP” bunurile închiriate în baza contractului de locațiune menționat supra, la 22 noiembrie 2021 înaintează declarația de rezoluțiune către ultimul, menționînd despre desfacerea contractului de locațiune nr. 12/2020 din 03 noiembrie 2020 desfăcut din momentul emiterii declarației, bazîndu-se pe pct. 3.2 coroborat cu pct. 6.2 lit. a) și f) al contractului de locațiune care stabilesc că, după inițierea raporturilor contractuale, locatarul achită locatorului chiria pentru două luni, ce include plata curentă pentru prima lună a chiriei, și restul ca depozit al plății pentru luna finală, ce poate fi modificată conform tarifelor la momentul încetării raporturilor contractuale. Contractul poate fi reziliat la

cererea părților în următoarele cazuri: încălcarea de către cealaltă parte a clauzelor contractului; neachitarea la timp a chiriei și serviciilor comunale.

37. Articolul 918 din *Codul civil*, care prevede rezoluțiunea pentru neexecutare anticipată stabilește că, creditorul are dreptul la rezoluțiune înainte de scadența obligației contractuale dacă debitorul a declarat că nu va executa obligația sau pe altă cale este clar că nu o va executa, cu condiția, în toate cazurile, că neexecutarea ar fi fost esențială.

38. Potrivit art. 922 alin. (1) și (3) din *Codul civil*, dacă executarea s-a oferit cu întîrziere sau executarea efectuată nu corespunde în alt mod contractului, creditorul este decăzut din dreptul la rezoluțiune pentru acea neexecutare în cazul în care declarația de rezoluțiune nu este notificată într-o perioadă rezonabilă. Creditorul este decăzut din dreptul la rezoluțiune în temeiul art. 917, 918 sau 919 în cazul în care creditorul nu notifică declarația de rezoluțiune într-o perioadă rezonabilă după apariția acestui drept.

39. În temeiul art. 1282 alin. (1) lit. c) și alin. (2) din *Codul civil*, locatorul este în drept să ceară rezoluțiunea locațiunii dacă locatarul nu plătește chiria pe parcursul a 3 luni după expirarea termenului de plată dacă în contract nu este prevăzut altfel. Legea sau contractul pot prevedea și alte motive de rezoluțiune a locațiunii din inițiativa locatorului.

40. Astfel, din circumstanțele cauzei instanța reține că, intenția reclamantului Societatea cu Răspundere Limitată „CENTRAL PARTNERSHIP”, în calitate de locatar, este de a menține raporturile contractuale de locațiune cu pîrîtul Editura „UNIVERSUL”, în calitate de locator și, nu a declarat că nu va executa obligația de plată a chiriei. Acest fapt se desprinde din cererea din 24 noiembrie 2021 (f.d. 23), în care Societatea cu Răspundere Limitată „CENTRAL PARTNERSHIP” solicită eliberarea facturi fiscale pentru efectuarea transferului. Intenția reclamantului de a avea raporturi contractuale de locațiune cu pîrîtul Editura „UNIVERSUL” se consolidează și prin cererea nr. 57 din 26 noiembrie 2021 (f.d. 26), ca răspuns la declarația de rezoluțiune, unde iarăși se desprinde aceiași solicitare: eliberarea facturii fiscale pentru efectuarea transferului.

41. Prin urmare, aceste înscrisuri duc la concluzia instanței că nu sunt întrunite condițiile prevăzute la art. 918 din *Codul civil* de a declara rezoluțiunea contractului de locațiune pentru neexecutare anticipată din partea reclamantului Societatea cu Răspundere Limitată „CENTRAL PARTNERSHIP”. De altfel, cum s-a constatat mai sus, Editura „UNIVERSUL”, nu a semnat actul de predare-primire a încăperilor, din motivul că o parte din suprafața transmisă în locațiune este utilizată. Respectiv, transmiterea în posesiune și folosință temporară a încăperilor închiriate către Societatea cu Răspundere Limitată „CENTRAL PARTNERSHIP” nu a avut loc. Prin urmare, pîrîtul nu a prezentat alte probe în vederea susținerii poziției sale consemnate în declarația de rezoluțiune, avînd în vedere că potrivit art. 118 alin. (1) din *Codul de procedură civilă,* fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

42. Așadar, reieșind din constatările respective și raportîndu-le la dispozițiile art. 918, coroborate cu art. 922 din *Codul civil*, se atestă că Editura „UNIVERSUL” nu era în

drept de a înainta declarația de rezoluțiune pentru neexecutare anticipată, deoarece nu s-a confirmat existența declarației de către Societate cu Răspundere Limitată „CENTRAL PARTNERSHIP” că nu va executa obligația ce derivă din contractul de locațiune. Pe cale de consecință, instanța de judecată ajunge la concluzia de a declara nulă declarația de rezoluțiune nr. 162 din 22 noiembrie 2021.

43. În partea executării condițiilor contractuale de către pîrîtul Agenția Proprietății Publice, instanța de judecată reține că ,Agenției Proprietății Publice i-a fost atribuit statut de fondator al Întreprinderii de Stat Editura „UNIVERSUL” conform prevederilor Hotărîrii Guvernului nr.902/2017.

44. Potrivit prevederilor alin.(1) și (4) din Legea nr.246/2017 *cu privire la întreprinderea de stat și întreprinderea municipală,* întreprinderea de stat este persoana juridică care desfășoară activitatea de întreprinzător în baza bunurilor proprietate de stat transmise ei în administrare și/sau ca aport în capitalul social și în baza proprietății obținute de acesta în rezultatul activității economico-financiare. Întreprinderea de stat/municipală poartă răspundere pentru obligațiile sale împreună cu toate bunurile ce le deține cu drept de proprietate.

45. Art.7 din Legea nr.246/2017 *cu privire la întreprinderea de stat și întreprinderea municipală*, fondatorul întreprinderii de stat, împreună cu autoritatea executivă, î limita competențelor atribuite, exercită dreptul de administrare a întreprinderii prin intermediul consiliul de administrație și al administratorului. Fondatorul întreprinderii de stat transmite atribuțiile de administrare a patrimoniului și de desfășurarea a activității de administrator administratorului în baza contractului individual de muncă. Fondatorul nu are dreptul să intervină în activitatea operativă a întreprinderii de stat/ municipale după încheierea și înregistrarea contractului individual de muncă cu administratorul, cu excepția cazurilor prevăzute de legislație, de statut șui de contract.

46. La caz, urmează a fi reținute prevederile art.177 *Cod civil,* care indică că*,* persoana juridică își exercită, de la data constituirii, drepturile și își execută obligațiile prin administrator.

47. Subsecvent, art.185 Cod civil indică că, administratorul trebuie să acționeze în conformitate cu dispozițiile actului de constituire al persoanei juridice și ale hotărîrilor organelor cărora acesta se subordonează.

48. Potrivit art.9 din Legea nr.246/2017 *cu privire la întreprinderea de stat și întreprinderea municipală*, administratorul reprezintă organul executiv unipersonal al întreprinderii de stat care poartă răspundere pentru neexecutarea sau executarea neconformă a atribuțiilor stabilite în contractul individual de muncă.

49. Din aceste considerente se reține că, Agenția Proprietății Publice nu a înaintat declarația de rezoluțiune nr. 162 din 22 noiembrie 2021, nu a încălcat clauzele contractuale, drepturile și interesele legitime ale reclamantului și respectiv, nu poate fi subiect al raportului material litigios.

50. Astfel, cererea de chemare în judecată depusă împotriva pîrîtului Agenției Proprietății Publice cu privire la declararea nulității declarației de rezoluțiune este neîntemeiată și urmează a fi respinsă.

Cu referire la obligarea pîrîtului la executarea obligației de predare a încăperilor

51. În conformitate cu art. 1254 alin. (2) și (3) din *Codul civil*, bunul dat de locator trebuie să fie liber de orice viciu material sau juridic. Bunul este considerat liber de orice viciu material cînd are caracteristicile convenite. Bunul este liber de vicii materiale în cazul în care poate fi folosit conform destinației stabilite în contract, dacă nu s-a convenit asupra unor anumite caracteristici, sau conform destinației obișnuite a unor asemenea bunuri dacă nu s-a convenit asupra folosinței.

52. Articolul 1255 alin. (1) din *Codul civil* stabilește că, dacă bunul este afectat de un viciu, locatarul este eliberat de plata unei părți din chirie proporțional diminuării folosinței bunului. Dreptul de a plăti o chirie redusă încetează cînd viciul este remediat. Viciul nesemnificativ nu este luat în considerare.

53. Instanța de judecată reiterează că pîrîtul Editura „UNIVERSUL" nu a transmis către „CENTRAL PARTNERSHIP" SRL în posesiune și folosință temporară încăperile închiriate, acestea fiind utilizate de însăși locator. Respectiv, se atestă că la data semnării contractului de locațiune, bunul închiriat avea vicii materiale, în pofida obligației locatorului Editura „UNIVERSUL" de a da în chirie bunul fără vicii materiale. Or, din cererea nr. 1 din 06 ianuarie 2021 (f.d. 21) se desprinde faptul că Editura „UNIVERSUL" informează locatarul Societatea cu Răspundere Limitată „CENTRAL PARTNERSHIP" despre faptul că în încăperile date în locațiune sunt depozitate utilaje poligrafice, avînd nevoie de timp pînă la 01 martie 2021 de a elibera spațiul.

54. În acest sens, din cererile înaintate de Societatea cu Răspundere Limitată „CENTRAL PARTNERSHIP" din 26 iulie 2021 și 24 noiembrie 2021 (f.d. 22, 23) rezultă că la aceste date, încăperile date în locațiune nu au fost eliberate, menținîndu-se viciile materiale, fapt confirmat și prin referința pîrîtului Editura „UNIVERSUL" (f.d. 36).

55. Cu toate acestea, Societatea cu Răspundere Limitată „CENTRAL PARTNERSHIP" prin cererile respective solicită, în esență, liberarea bunului închiriat de vicii materiale manifestate sub formă de depozitarea utilajelor poligrafice ale Editura „UNIVERSUL" (f.d. 21). Respectiv, reclamantul intenționează în continuare menținerea relațiilor contractuale de locațiune.

56. Astfel, raportînd solicitările reclamantului la probele prezentate, instanța concluzionează că reclamantul Societatea cu Răspundere Limitată „CENTRAL PARTNERSHIP" în calitate de locatar a beneficiat de efectele cunoașterii viciului bunului, care drept consecință a profitat de reducerea totală a chiriei, în baza art. 1255 alin. (1) din *Codul civil*. În acest sens, cele invocate în cererea de chemare în judecată precum că a solicitat pîrîtului eliberarea spațiului și transmiterea bunului închiriat, nu pot fi puse ca probe în sensul admiterii capătului de acțiune privind obligarea pîrîtului la executarea obligației de predare a încăperilor, întrucît bunul închiriat are vicii materiale, care de fapt, din start urmează a fi înlăturate.

57. De altfel, prin obligarea pîrîtului la predarea încăperilor închiriate, ar genera *eo ipso* încălcarea obligațiilor legale cu privire la transmiterea bunurilor fără vicii materiale, ceea ce este inadmisibil într-un raport juridic obligațional.

58. Mai mult ca atît, potrivit pct. 2.2. al contractului de locațiune nr. 12/2020 din 03 noiembrie 2020, termenul acestuia a fost încheiat pînă la data de 28 decembrie 2023 (f.d. 11). Respectiv, perioada pentru care a fost încheiat contractul de locațiune a expirat la data examinării cauzei, motiv pentru care obligațiile părților încetează. Or în conformitate cu art. 1279 lit. a) din *Codul civil*, locațiunea încetează la expirarea termenului locațiunii.

59. Prin urmare, instanța ajunge la concluzia că, odată încetat fiind contractul de locațiune, părțile nu mai pot fi impuse la exercitarea unor obligații ce derivă din respectivul contract, iar pe cale de consecință, cerința reclamantului Societatea cu Răspundere Limitată „CENTRAL PARTNERSHIP" cu privire la obligarea pîrîtului Editura „UNIVERSUL" la executarea obligației de predare a încăperilor închiriate urmează a fi respinsă, ca neîntemeiată.

Cu privire la încasarea cheltuielile de asistență juridică

60. Pe parcursul judecării cauzei Societatea cu Răspundere Limitată „CENTRAL PARTNERSHIP" a beneficiat de asistență juridică din partea avocatului Pascal Iuliana (f.d. 2). Prin ordinul de plată seria GL nr. 425030 din 13 aprilie 2023 (f.d. 3) s-a încasat suma de 8 000 de lei de la „CENTRAL PARTNERSHIP" SRL în beneficiul avocatului Pascal Iuliana, cu destinația plății servicii de asistență juridică.

61. Conform art. 96 alin. (1) și (1^1) din *Codul de procedură civilă*, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut cîștig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile. Cheltuielile menționate la alin.(1) se compensează părții care a avut cîștig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

62. Pornind de la practica CEDO, cheltuielile pentru asistența juridică trebuie să fie necesare, realmente angajate și rezonabile ca mărime.

63. Caracterul rezonabil al cheltuielilor semnifică faptul că, în raport cu natura activității efectiv prestate, complexitatea, riscul implicat de existența litigiului sau și reputația celui care acorda asemenea servicii, ele să nu fie exagerate. Aici necesită a fi evidențiat că pentru determinarea caracterului rezonabil al cheltuielilor compensației acordate și pentru o apreciere corectă se va ține cont de: a) complexitatea cauzei; noutatea și dificultatea întrebărilor juridice ridicate de speță; b) aportul avocatului la soluționarea cauzei; c) timpul și munca depusă de avocat; d) aptitudinile speciale necesare pentru a acorda asistența (cunoștințe tehnice speciale, cunoașterea profundă a unor reglementări de profil, cunoașterea limbilor străine, a altor procedee de comunicare cu clienți specifici etc.); e) faptul în ce măsură munca avocatului în cauza respectivă îi limitează capacitatea de a lucra în alte dosare; f) rezultatul obținut; g) restricțiile de timp impuse de client și de circumstanțele cauzei; h) natura și durata relației dintre avocat și client; i) experiența, reputația și abilitatea avocatului; j) justificarea și ponderea mijloacelor de apărare utilizate în cauză; k) suma despăgubirilor pretinse/obținute în cauză; l) alți factori, la discreția instanței.

64. În hotărîrea *Amihalachioaie împotriva Moldovei* (cererea nr. 60115/00, 20 aprilie 2004, §47), Curtea a remarcat că în conformitate cu jurisprudența sa, ea urmează să

stabilească dacă costurile și cheltuielile au fost realmente angajate, necesare și rezonabile ca mărime. În această privință, Curtea poate să se bazeze pe elemente precum numărul de ore lucrate de avocat și tariful perceput de acesta pentru o oră de lucru.

65. În cazul supus judecării, rezultă că Societatea cu Răspundere Limitată „CENTRAL PARTNERSHIP" a fost reprezentată pe parcursul procesului de avocatul Pascal Iuliana, fapt confirmat prin mandatul avocațial anexat la materialele cauzei (f.d. 2).

66. Avocatul Pascal Iuliana a prezentat un raport cu privire la activitatea sa și durata acțiunilor desfășurate în cauză (f.d. 28). Din materialele cauzei, raportate la acțiunile descrise în raportul respectiv, se observă că avocatul Pascal Iuliana a acordat asistență juridică Societatea cu Răspundere Limitată „CENTRAL PARTNERSHIP" prin: studierea materialelor dosarului, întocmirea cererii de chemare în judecată, autentificarea actelor pentru instanță și pîrît, pregătirea pentru ședințele de judecată, participarea la ședințele de judecată, precum și alte cheltuieli (xerox, transport etc.).

67. Totodată, instanța de judecată reține că acțiunea înaintată prezintă un grad de complexitate de 10,20 (f.d. 1), obiectul litigiului nefiind o noutate – rezoluțiunea contractelor, iar problemele ridicate în fata instanțelor de judecată sunt de o dificultate medie, nefiind necesară aptitudini sau cunoștințe speciale necesare pentru a acorda asistență juridică, or chiar din însăși cererea de chemare în judecată nu se întâlnește trimiteri la jurisprudența națională sau internațională care ar atesta că avocatului i-ar fi limitată capacitatea de a lucra la alte cauze sau că a avut restricții de timp impuse de client și de circumstanțele cauzei.

68. Prin urmare, cheltuielile de asistență juridică estimate de avocatul Pascal Iuliana în sumă de 8 000 de lei nu sunt reale, rezonabile și nici necesare. Cuantificînd timpul utilizat de avocat și reieșind din faptul că litigiul prezintă o complexitate sporită, reieșind din *Regulamentul privind stabilirea gradelor de complexitate unice naționale a cauzelor judiciare civile, penale și contravenționale*, aprobate prin *Hotărîrea Consiliului Superior al Magistraturii nr. 165/6 din 18 februarie 2014*, nefiind necesare cunoștințe aprofundate în domeniu, instanța de judecată consideră rațional și echitabil a încasa de la Întreprinderea de Stat Editura „UNIVERSUL", în beneficiul Societății cu Răspundere Limitată „CENTRAL PARTNERSHIP", IDNO: *****, cheltuielile de judecată, constituite din: cheltuieli de asistență juridică în mărime de 4 000 (patru mii) lei 00 bani. În rest, pretențiile se respinge ca fiind neîntemeiate.

Cu privire la încasarea taxei de stat

69. În conformitate cu art.85 alin.(1) lit. i) din *Codul de procedură civilă* (în vigoare la data apariției raportului juridic litigios), de taxă de stat pentru judecarea cauzelor civile se scutesc autoritățile publice centrale, organele centrale de specialitate ale administrației publice, Curtea de Conturi și organele subordonate lor, finanțate de la bugetul de stat, precum și autoritățile administrației publice locale – la înaintarea acțiunilor și la contestarea hotărîrilor instanțelor judecătorești, inclusiv în cauzele examinate în procedură de contencios administrativ, indiferent de calitatea lor procesuală.

70. Dispozițiile art. 98 alin. (1) din *Codul de procedură civilă* prevăd că, cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanța judecătorească, precum și taxa de stat, de a căror plată reclamantul a fost scutit, se încasează la buget de la pîrît proporțional părții admise din acțiune dacă pîrîtul nu este scutit de plata cheltuielilor de judecată.

71. Articolul 3 din *Legea taxei de stat nr. 1216/1992* (în vigoare la data apariției raportului juridic litigios) stabilește că, pentru cererile de chemare în judecată privitor la modificarea sau rezilierea contractului de închiriere a încăperilor de locuit, prelungirea termenului de primire a moștenirii, ridicarea sechestrului asupra bunurilor și pentru alte cereri de chemare în judecată cu caracter nepatrimonial (sau care nu urmează a fi evaluate) taxa de stat constituie 500%, echivalentul a 100 de lei, iar pentru două pretenții – 200 lei.

72. Prin prisma normelor enunțate, având în vedere că acțiunea a fost admisă parțial, instanța de judecată va dispune încasarea în beneficiul statului a taxei de stat, cîte 100 de lei din contul Editura „UNIVERSUL”, pentru capătul de acțiune care a fost admis. Și din contul Societății cu Răspundere Limitată „CENTRAL PARTNERSHIP”, pentru capătul de acțiune care a fost respins.

73. Totodată, instanța nu va încasa taxa de stat de la Agenția Proprietății Publice, ținînd cont că, cerea de chemare în judecată către Agenția Proprietății Publică a fost respinsă.

74. În conformitate cu prevederile art.art.238-241, 243 Cod de procedură civilă, instanța de judecată,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Se admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Pascal Iuliana, în interesele Societății cu Răspundere Limitată „CENTRAL PARTNERSHIP”, împotriva Întreprinderii de Stat Editura „UNIVERSUL”, Agenției Proprietății Publice cu privire la declararea nulității declarației de rezoluțiune, obligarea executării obligației privind predarea încăperilor, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

Se declară nulă declarația de rezoluțiune nr.162 din 22 noiembrie 2021, declarară de Întreprinderea de Stat Editura „UNIVERSUL”.

Se încasează de la Întreprinderea de Stat Editura „UNIVERSUL”, IDNO: *****, în beneficiul Societății cu Răspundere Limitată „CENTRAL PARTNERSHIP”, IDNO: *****, cheltuielile de judecată, constituite din: cheltuieli de asistență juridică în mărime de 4 000 (patru mii) lei 00 bani.

În rest, cererea de chemare în judecată, se respinge, ca fiind neîntemeiată.

Se încasează de la Societatea cu Răspundere Limitată „CENTRAL PARTNERSHIP”, IDNO: *****, în beneficiul Statului, taxa de stat în mărime de 100 (una sută) lei 00 bani.

Se încasează de la Întreprinderea de Stat Editura „UNIVERSUL”, IDNO: *****, în beneficiul Statului, taxa de stat în mărime de 100 (una sută) lei 00 bani.

Hotărârea poate fi contestată cu apel la Curtea de Apel Chișinău, în termen de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei

Chișinău (sediul Centru).

Președintele ședinței
Judecătorul **Tatiana Sîrcu**