Dosar nr.2a-25/2025 judecătoria Orhei, Central, judecător E.Ciubotaru

D E C I Z I E

07 august 2025
mun.Bălţi

Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Nord

În componenţa:
Preşedintele şedinţei Stanislav Grosu
Judecătorii Alina Ţihonschi şi Radu Holban
Grefier Natalia Pasat

examinând în şedinţă publică apelul declarat de SRL „Gările Auto Moderne" împotriva hotărârii judecătoriei Orhei, sediul central din 07 noiembrie 2024, pronunţată în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Gările Auto Moderne" împotriva Feodorei Cristea, intervenienţi accesorii Stanislav Cristea şi Alina Cristea cu privire la încasarea datoriei şi compensarea cheltuielilor de judecată,-

c o n s t a t ă:

Pretenţiile reclamantului:

1. La 02 mai 2024 SRL „Gările Auto Moderne" a depus cerere de chemare în judecată către Cristea Feodora, intervenient accesoriu Stanislav Cristea, cu privire la încasarea datoriei şi compensarea cheltuielilor de judecată.
2. În motivarea pretenţiilor sale, reclamanta a indicat că la 17 decembrie 2018, Agenţia Proprietăţi Publice, în calitate de partener public, a semnat cu SRL „Gările Auto Moderne" în calitate de partener privat, contractul de parteneriat public-privat nr.03/9.
3. A menţionat că în temeiul contractului, Agenţia Proprietăţi Publice, la 20 decembrie 2018, a emis ordinul nr.227, prin care a instituit comisia de predare-primire a activelor „Gările şi Staţiile Auto", inclusiv gara auto Orhei cu toată infrastructura şi terenul cu numărul cadastral *****. Din 01 ianuarie 2019, SRL „Gările Auto Moderne", în calitate de partener privat, activează în calitate de operator de autogară.
4. A mai punctat că pe terenul cu nr. cadastral ***** din mun.Orhei, str.M. Sadoveanu, nr.50, aflat în gestiunea reclamantei, în baza contractelor de locaţiune şi actelor permisive eliberate de către organul public local, practică activitatea de antreprenoriat şi alţi agenţi economici, inclusiv şi pârâta Feodora Cristea.
5. A subliniat că, Feodora Cristea îşi desfăşoară activitatea de întreprinzător pe teritoriul gării auto din Orhei, din 01 ianuarie 2019, ocupând o suprafaţă de teren egală cu 33,8 m.p. Pârâta îşi desfăşoară activitatea în afara cadrului legal: fără contract de locaţiune, fără dreptul de aflare pe acest teritoriu, fără acte permisive de activitate, în lipsa notificării de la organul public local.
6. Societatea comercială reclamantă a mai remarcat că, la 20 iunie 2019, în adresa Feodorei Cristea a fost expediată scrisoarea nr.1854 cu solicitarea încheierii contractului de locaţiune şi proiectul contractului nr.398 în 2 exemplare. Scrisoarea a fost recepţionată de pârâtă la 25 iunie 2019.

7. Prin cererea din 14 februarie 2024, Stanislav Cristea, reprezentantul Feodorei Cristea, a solicitat reclamantei încheierea contractului de locaţiune a terenului de sub construcţia cu nr. cadastral *****, care este înregistrat cu drept de proprietate după pârâtă.

8. A relatat că prin notificarea din 16 februarie 2024, Stanislav Cristea a fost informat că reclamanta este de acord să încheie contractul de locaţiune, cu condiţia achitării sumei de 46.331,56 lei, plata de locaţiune pentru anii 2019-2023, după cum urmează: anul 2019 - 671,15 lei/lunar * 12 luni=8053,80 lei; anul 2020 - 703,70 lei/lunar * 12 luni=8444,40 lei; anul 2021 - 730,58 lei/lunar * 12 luni=8766,96 lei; anul 2022 - 767,91 lei/lunar * 12 luni=9214,92 lei; anul 2023 - 987,62 lei/lunar * 12 luni=11851,44 lei.

9. Notificarea a fost recepţionată de către Stanislav Cristea la 04 martie 2024. Până la depunerea cererii în instanţa de judecată, pârâta nu a achitat suma de 46.331,56 lei.

10. SRL „Gările Auto Moderne" a subliniat că plata pentru chirie pentru anul 2019 este prevăzută în pct.3.1 din contract. Pentru anii 2020-2023, plata pentru chirie se majorează absolut pentru toţi locatarii, corespunzător coeficientului de inflaţie.

11. A mai invocat că potrivit pct.3.7 din contract, plata pentru serviciul de salubrizare a fost stabilită în mărime de 5 lei pentru 1 m.p. luat în chirie. Pentru 5 ani, plata pentru salubrizare constituie 10.140,00 lei (60 luni*5 lei*33,8 m.p.).

12. Într-un final, SRL „Gările Auto Moderne" a solicitat încasarea din contul Feodorei Cristea în beneficiul său, a sumei de 46.331,56 lei cu titlu de datorie la plata locaţiunii pentru perioada 01 ianuarie 2019 - 31 decembrie 2023, încasarea sumei de 10.140,00 lei cu titlu de datorie la plata pentru salubrizare şi evacuarea deşeurilor pentru perioada 01 ianuarie 2019 -31 decembrie 2023 şi compensarea cheltuielilor de judecată.

13. Societatea reclamantă şi-a întemeiat cererea pe prevederile art.776, 858, 901 alin.(1) lit.e), f), 942 alin.(4), 1042 Cod civil.

14. Prin încheierea Judecătoriei Orhei, sediul Central din 22 mai 2024, a fost acceptată spre examinare în procedura cererilor cu valoare redusă cererea depusă de către SRL „Gările Auto Moderne" împotriva Feodorei Cristea, intervenient accesoriu Stanislav Cristea cu privire la încasarea datoriei şi compensarea cheltuielilor de judecată.

15. La 24 iunie 2024, prin intermediul Secţiei evidenţă şi documentare procesuală a Judecătoriei Orhei, sediul Central, pârâta Feodora Cristea, a depus o referinţă asupra cererii de chemare în judecată depusă de SRL „Gările Auto Moderne" împotriva Feodorei Cristea, intervenient accesoriu Stanislav Cristea cu privire la încasarea datoriei.

16. În cuprinsul acesteia, a indicat că cererea de chemare în judecată nu o susţine, considerând-o una neîntemeiată.

17. A mai punctat că niciodată nu a încheiat contract de locaţiune cu reclamanta. Terenul pe care este amplasată construcţia este proprietatea statului şi doar se află în gestiunea SRL „Gările Auto Moderne".

18. A mai subliniat că, la 01 martie 2019, până la data ofertei de a încheia contractul de locaţiune, a intrat în vigoare un şir de modificări în Codul civil, inclusiv prin care s-a stabilit că în privinţa construcţiilor proprietate privată, amplasate pe un teren al cărui proprietar este statul sau administraţia publică locală, se instituie superficia. Prin urmare, temeiul de drept în urma căruia amplasarea construcţiei ce aparţine cu drept de proprietate Feodorei Cristea, este superficia instituită prin lege. Astfel, nu este necesar de a încheia careva contracte de locaţiune.

19. Feodora Cristea a mai subliniat că anterior predecesorul de drept al SRL „Gările Auto Moderne” şi anume ÎS „Gările şi Staţiile Auto”, s-a adresat în baza la aceleaşi temeiuri către ÎI „Chişenco Daria” şi către Ala Cuzneţov şi Vladimir Cuzneţov, formulând cerinţe similare. Prin decizia Curţii Supreme de Justiţie din 26 iunie 2015, a fost admis recursul depus de către ÎI „Chişenco Daria”, a fost casată hotărârea instanţei de fond şi decizia instanţei de apel şi a fost pronunţată o nouă hotărâre, prin care cererea ÎS „Gările şi Staţiile Auto” a fost respinsă ca neîntemeiată.

20. A invocat pârâta că nu este întemeiată referirea societăţii reclamante la prevederile art.1042 alin.(2) Cod civil, or Feodora Cristea nu practică şi nici nu a practicat vreodată activitate de antreprenoriat, nefiind profesionist în sensul articolului menţionat. Probe în acest sens nefiind prezentate de către partea reclamantă.

21. Pîrîta a accentuat că nu a practicat activitate legală de locaţiune a terenurilor. Între părţile litigante nu au existat careva relaţii de afaceri. Cît priveşte plata de locaţiune pentru perioada anilor 2020-2023, nu poate fi percepută deoarece pentru această perioadă nu numai că nu a fost încheiat un contract de locaţiune, dar nici măcar nu a fost făcută o ofertă de către SRL „Gările Auto Moderne”.

22. La fel, reclamanta a subliniat că este neîntemeiată şi cerinţa privind încasarea plăţii de evacuare a deşeurilor, or SRL „Gările Auto Moderne” nu practică activitate de salubrizare şi evacuare a deşeurilor. Astfel, reclamanta pretinde o îmbogăţire fără justă cauză.

23. Într-un final, Feodora Cristea a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată depusă de SRL „Gările Auto Moderne”, ca fiind neîntemeiată.

24. La 24 iunie 2024, Feodora Cristea a depus prin intermediul secţiei evidenţă şi documentare procesuală a Judecătoriei Orhei, sediul Central cererea privind excepţia de tardivitate (f.d.42).

25. La 03 iulie 2024, reprezentantul reclamantei SRL „Gările Auto Moderne” a depus explicaţii asupra referinţe pârâtei Feodora Cristea.

26. A punctat că potrivit informaţiei din registrul bunurilor imobile, construcţia cu numărul cadastral *****, care până la 10 aprilie 2024 a aparţinut pârâtei are statut de construcţie comercială, prestare a serviciilor. Nu corespunde realităţii afirmaţia pârâtei precum că nu a practicat activitate comercială. În prezent, Feodora Cristea a închiriat spaţiul SA „JLC”.

27. A mai subliniat că la 10 aprilie 2024, construcţia cu numărul cadastal *****, ce aparţinea cu drept de proprietate Feodorei Cristea, a fost donată de către ultima, Alinei Cristea.

28. Prin încheierea Judecătoriei Orhei, sediul Central din 11 iulie 2024, s-a constatat imposibilitatea examinării în ordinea stabilită pentru cererile cu valoare redusă a cererii de chemare în judecată depusă de SRL „Gările Auto Moderne” împotriva Feodorei Cristea, intervenient accesoriu Stanislav Cristea cu privire la încasarea datoriei şi compensarea cheltuielilor de judecată şi a fost acceptată pentru examinare în procedura contencioasă.

29. În şedinţa de judecată din 14 august 2024, prin încheiere protocolară, s-a atras în proces intervenient accesoriu Alina Cristea.

30. Prin încheierea Judecătoriei Orhei, sediul Central din 14 august 2024, s-a admis parţial excepţia de tardivitate ridicată de Feodora Cristea. Cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Gările Auto Moderne” împotriva Feodorei Cristea, intervenienţi accesorii Stanislav Cristea şi Alina Cristea, în partea pretenţiei cu privire la încasarea datoriei ce

constă din prestaţii succesive şi anume, încasarea datoriei pentru plata locaţiunii şi plata pentru salubrizare, pentru perioada anterioară lunii aprilie 2021, în sumă de 23.252,94 lei, s-a respins ca fiind depusă tardiv (f.d.102-106).

31. Ulterior, la data de 28 octombrie 2024, SRL „Gările Auto Moderne" şi-a modificat pretenţiile, solicitând încasarea din contul Feodorei Cristea a sumei de 23.078,62 lei cu titlu de datorie pentru plata locaţiunii aferentă perioadei aprilie 2021 – 31 decembrie 2023, a sumei de 5.577,00 lei cu titlu de datorie pentru serviciile de salubrizare şi evacuarea deşeurilor pentru aceeaşi perioadă, precum şi compensarea cheltuielilor de judecată (f.d.110).

Poziţia instanţei de fond:

32. Prin hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul Central din 07 februarie 2025 cererea de chemare în judecată depusă de către SRL „Gările Auto Moderne" împotriva Feodorei Cristea, intervenienţi accesorii Stanislav Cristea şi Alina Cristea cu privire la încasarea datoriei şi compensarea cheltuielilor de judecată, s-a respins ca fiind neîntemeiată.

33. Prin hotărârea suplimentară a judecătoriei Orhei sediul Central din 12 decembrie 2024 s-a încasat din contul SRL „Gările Auto Moderne" în beneficiul Feodorei Cristea cheltuielile de asistenţă juridică în sumă de 1.905,00 lei.

Solicitarea apelantului:

34. Nefiind de acord cu hotărârea primei instanţei, la data de 08 noiembrie 2024, SRL „Gările Auto Moderne" a depus apel nemotivat, prin care a solicitat admiterea apelului, cu casarea hotărârii instanţei de fond.

35. Prin încheierea Colegiului Civil al Curţii de Apel Nord din 20 ianuarie 2025 nu s-a dat curs cererii de apel depusă de apelanta SRL „Gările Auto Moderne" şi s-a acordat termen până la 05 februarie 2025 pentru înlăturarea neajunsurilor apelului.

36. La data de 04 februarie 2025, apelanta SRL „Gările Auto Moderne" a depus apel motivat, prin care a solicitat admiterea apelului, casarea hotărârii instanţei de fond şi a hotărârii suplimentare cu emiterea unei noi hotărîri prin care cererea de chemare în judecată să fie admisă.

Argumentele părţilor:

37. În motivarea apelului, SRL „Gările Auto Moderne" a invocat că societatea nu a solicitat obligarea lui Cristea Feodora la semnarea contractului de locaţiune. Instanţa de fond a stabilit că reclamanta SRL „Gările Moderne Auto" a expediat pârâtei Feodora Cristea contractul de locaţiune nr.398 din 02 ianuarie 2019, însă ultima nu a oferit un răspuns cu privire la acceptarea de a încheia contractul de locaţiune.

38. Însă norma art.694 alin.(2) Cod civil prevede, că dacă un comerciant a cărui activitate constă în comercializarea anumitor bunuri primeşte o ofertă asupra unor astfel de bunuri din partea cuiva cu care se află în relaţii de afaceri, comerciantul este obligat să răspundă fără întîrziere, tăcerea sa putînd fi considerată acceptare a ofertei. Chiar şi atunci cînd respinge oferta, comerciantul este obligat să protejeze temporar, pe contul ofertantului, bunurile trimise de acesta, în măsura în care poate suporta cheltuielile necesare şi nu suferă prin aceasta vreun dezavantaj.

39. Consideră că instanţa de fond eronat a aplicat speţei prevederile Codului civil în redacţia de până la 01.03.2019, stabilind că raportul juridic între părţi s-a născut la 02.01.2019. Respectiv, avînd în vedere cele enumerate supra şi că obiectul litigiului constă în revendicarea unor sume de bani, instanţa punctează că prezenta hotărâre, la faza iniţială, va fi motivată în baza prevederilor legii vechi ale Codului civil, adică cele în vigoare la data la care se pretinde că s-ar fi născut raportul juridic dintre părţi.

40. La data de 08 aprilie 2025, Cristea Stanislav şi Cristea Feodora au depus referinţă la cererea de apel, au solicitat respingerea ca neîntemeiat a apelului cu menţinerea hotărârii primei instanţe.

41. În şedinţa de judecată, reprezentantul SRL „Gările Auto Moderne", Buzu Mihail, a solicitat să fie admis apelul înaintat, casată hotărârea instanţei de fond cu admiterea acţiunii înaintate.

42. Avocatul Şteliman Serghei, în interesele Feodorei Cristea a solicitat să fie respins apelul înaintat cu menţinerea hotărârii instanţei de fond fără modificări.

43. Intervenientul accesoriu Cristea Stanislav a solicitat respingerea apelului, cu menţinerea hotărârii instanţei de fond.

Aprecierea instanţei de apel:

44. Analizând legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanţii la proces şi a materialelor din dosar, Colegiul consideră apelul declarat drept neîntemeiat şi care urmează a fi respins din următoarele motive:

45. În conformitate cu art.385 lit.a) CPC RM, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărârea primei instanţe.

46. Potrivit art.373 alin.(1) CPC, instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. (2) În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces.

47. Astfel, prevederile legale enunţate în mod expres obligă instanţa de apel să verifice circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

48. Colegiul Civil reţine că, instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reţinând-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însuşirea motivelor instanţei inferioare (Hirro Balani c. Spaniei, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

49. În conformitate cu prevederile art.121 CPC, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.

50. Articolul 130 alin.(1) CPC, statuează că instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectual, completă, nepărtinitoare

şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

51. Conform art.239 CPC, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

52. În temeiul art.240 alin.(1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea acţiunii.

53. Raportând dispoziţiile normelor sus citate la circumstanţele cauzei, evaluând soluţia primei instanţe prin prisma raţionalismului pretenţiilor înaintate în raport cu circumstanţele de fapt şi de drept invocate, instanţa de apel consideră, că concluzia instanţei de fond este una corectă, din motivele ce succed:

54. După cum rezultă din materialele pricinii, SRL „Gările Auto Moderne" a depus cerere de chemare în judecată către Cristea Feodora, intervenient accesoriu Stanislav Cristea, cu privire la încasarea sumei de 46.331,56 lei cu titlu de datorie la plata locaţiunii pentru perioada 01 ianuarie 2019 - 31 decembrie 2023, încasarea sumei de 10.140,00 lei cu titlu de datorie la plata pentru salubrizare şi evacuarea deşeurilor pentru perioada 01 ianuarie 2019 - 31 decembrie 2023 şi compensarea cheltuielilor de judecată.

55. Prin încheierea Judecătoriei Orhei, sediul Central din 14 august 2024, s-a admis parţial excepţia de tardivitate ridicată de Feodora Cristea şi s-a respins acţiunea depusă de SRL „Gările Auto Moderne" în partea pretenţiei cu privire la încasarea datoriei pentru plata locaţiunii şi plata pentru salubrizare, pentru perioada anterioară lunii aprilie 2021, în sumă de 23.252,94 lei, ca fiind depusă tardiv (f.d.102-106)

56. Prin hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul Central din 07 februarie 2025, s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de SRL „Gările Auto Moderne" împotriva Feodorei Cristea, intervenienţi accesorii Stanislav Cristea şi Alina Cristea cu privire la încasarea datoriei după luna aprilie 2021, ca fiind neîntemeiată.

57. Prin hotărârea suplimentară a judecătoriei Orhei sediul Central din 12 decembrie 2024 s-a încasat din contul SRL „Gările Auto Moderne" în beneficiul Feodorei Cristea cheltuielile de asistenţă juridică în sumă de 1.905,00 lei.

58. Nefiind de acord cu soluţia instanţei de fond, SRL „Gările Auto Moderne" a contestat-o cu apel.

59. Verificând legalitatea şi temeinicia hotărârii primei instanţe, Colegiul civil constată că aceasta urmează a fi menţinută, ori, concluziile primei instanţe, expuse în hotărâre, sunt în corespundere cu circumstanţele pricinii şi normele de drept material au fost aplicate corect.

60. Aşa dar, pe parcursul examinării cauzei s-a constatat că, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, terenul cu nr. cadastral *****, amplasat în *****, se află în gestiunea SRL „Gările Auto Moderne", în temeiul contractului de parteneriat public-privat privind modernizarea şi eficientizarea activităţii Î.S „Gările şi Staţiile Auto", încheiat între Agenţia Proprietăţi Publice şi SRL „Gările Auto Moderne".

61. La fel, se atestă că pe terenul cu nr. cadastral ***** din mun.Orhei, str.M. Sadoveanu, nr.50, se află construcţia cu nr. cadastral *****, care aparţinea cu drept de proprietate persoanei fizice Feodora Cristea, ocupând o suprafaţă de teren egală cu 33,4 m.p. Conform extrasului din Registrul Bunurilor Imobile, la 10 aprilie 2024 dreptul de

proprietate asupra imobilului a fost înregistrat după Alina Cristea în baza contractului de donaţie nr.1-840 din 10 aprilie 2024 (f.d.25). Iar la 25 octombrie 2024, Alina Cristea a donat imobilul lui Stanislav Cristea (f.d.111, 112).

62. În continuare, Colegiul reţine, că la 20 iunie 2019 SRL „Gările Auto Moderne", prin scrisoarea nr.1854, i-a propus Feodorei Cristea, în termen de 7 zile din momentul recepţionarii notificării, încheierea unui contract de locaţiune pe suprafeţele care le ocupă pe teritoriul gării auto Orhei şi legiferarea raporturilor juridice (f.d.7). Scrisoarea a fost recepţionată de pârâtă la 25 iunie 2019 (f.d.10).

63. Conform proiectului contractului de locaţiune nr.398 din 02 ianuarie 2019, părţile contractante sunt SRL „Gările Auto Moderne", în calitate de „Locator" şi persoana fizică - Feodora Cristea, în calitate de „Locatar".

64. Potrivit pct.2.1 al contractului sus-menţionat, obiectul contractului îl constituie transmiterea în posesie şi folosinţa temporară, cu plată, fără drept de privatizare, a unei porţiuni din suprafaţa amenajată în mărime de 33.8 m.p, pe teritoriul gării auto Orhei a Î.S „Găile Auto Moderne", de la adresa: *****, parte componentă a suprafeţei amenajate, amplasată pe terenul cu numărul cadastral *****, pentru desfăşurarea activităţii farmaceutice în construcţie proprie cu numărul cadastral ***** în Registrul bunurilor imobile.

65. Conform pct.2.2 al contractului, termenul de locaţiune se stabileşte de la 01 ianuarie 2019 până la 31 decembrie 2019.

66. În temeiul pct.pct.3.1 – 3.5 din Contract, se propunea stabilirea cuantumului total al chiriei lunare în mărime de 671,15 lei, cu specificarea că acesta poate fi modificat de locatorul prin avizarea obligătorie a locatarului cu 15 zile înaintea de modificarea cuantumului chiriei. Plata chiriei urma a fi efectuată în baza unei facturi fiscale prin transfer bancar în contul indicat pe factura.

67. În temeiul pct.3.7 din Contract, locatorul a prevăzut plata lunară pentru serviciile comunale, energia electrică, telefon, preepurarea apei şi alte servicii, inclusiv, plata pentru serviciul de salubrizare de 5 lei/m^2 luat în chirie, care urma a fi efectuată în baza unei note de plată.

68. La fel, în temeiul pct.4.1.1 din Contract, în obligaţia locatorului era stabilită transmiterea locatarului bunului închiriat, cu întocmirea Actului de predare-primire, care este partea integrantă a Contractului de locaţiune (f.d 8-9).

69. Instanţă menţionează că, contractul de locaţiune nr.398 din 02 ianuarie 2019 a fost semnat olograf de către reprezentantul locatorului, SRL „Gările Auto Moderne", administratorul Iurie Moroz şi propus spre semnare pârâtei Feodora Cristea, care, deşi l-a recepţionat, nu a reacţionat nici într-un fel la această propunere.

70. La 14 februarie 2024, reprezentantul prin procură al Feodorei Cristea, Stanislav Cristea, a depus o cerere către SRL „Gările Auto Moderne" prin care a solicitat încheierea contractului de locaţiune a terenului pe care se află bunul imobil nr.cadastral ***** din ***** sau, după caz, o confirmare că nu se doreşte încheierea unui astfel de contract (f.d.11).

71. Prin notificarea nr.16-02/24 din 16 februarie 2024, SRL „Gările Auto Moderne" a remis către Stanislav Cristea un răspuns prin care l-a informat despre disponibilitatea reclamantei de încheiere a contractului de locaţiune a bunului doar cu condiţia achitării de către Feodora Cristea a mijloacelor băneşti în mărime de 46.331,56 lei, în termen de cel

mult de 14 zile calendaristice din momentul recepționării prezentei notificări (f.d.12 - verso).

72. În prezenta speță, reclamantul a pretins încasarea unor sume succesive începând cu anul 2019 și până în anul 2023, insistând că obligația de plată între părți s-ar fi născut la data de 02.01.2019, ceea ce justifică analizarea cauzei sub aspectul dispozițiilor legale în vigoare la acel moment.

73. Respectiv, argumentul reclamantei/apelantei privind presupusa aplicare eronată a legii vechi urmează a fi respins, neputând influența temeinicia concluziilor instanței de fond referitoare la inexistența unui temei juridic pentru pretențiile pecuniare invocate.

74. Astfel, potrivit principiului prevăzut de art.7 alin.(1) Cod civil, legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. (2) Legea nouă este aplicabilă situaţiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare. (4) În cazul situaţiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura şi întinderea drepturilor şi obligaţiilor părţilor, precum şi orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel. (6) Dispoziţiile legii noi privitoare la termenele de prescripţie atît extinctivă, cît şi achizitivă (uzucapiune) se aplică termenului de prescripţie care a început să curgă înainte de data intrării ei în vigoare şi nu a expirat înainte de acea dată. În acest caz, termenul curs anterior se ia în cont. Începutul, suspendarea şi întreruperea termenului de prescripţie se determină, pentru perioada anterioară intrării în vigoare a legii noi, de legea veche.

75. Conform art.875 Cod civil (în redacţia legii până în 01.03.2019), 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, iar art.876 alin.(1) Cod civil prevedea că contractul de locaţiune a unui bun imobil trebuie să fie întocmit în scris.

76. Conform art.9 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 pînă la proba contrară.

77. Norma art.514 Cod civil (în redacţia legii până în 01.03.2019), preluată în art.776 Cod civil (în redacţia legii după 01.03.2019), statuează că obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

78. Potrivit art.572 alin.(1) şi (2) Cod civil (redacţia până în 01.03.2019), temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit. Asemenea prevederi sunt stipulate şi în art.858 alin.(1) şi (2) Cod civil (redacţia după 01.03.2019).

79. Conform art.666 alin.(1) Cod civil (redacţia până în 01.03.2019), contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. Articolul 992 alin.(1) Cod civil (redacţia după 01.03.2019) definește contractul în același mod.

80. Potrivit normei art.667 alin.(1) şi (2) Cod civil (redacţia până în 01.03.2019), preluatî în art.993 alin.(2), (6) şi (7) Cod civil (redacţia până în 01.03.2019), părţile contractante pot încheia în mod liber, în limitele normelor imperative de drept, contracte şi pot stabili conţinutul lor. Dacă, în scopul protecţiei intereselor prioritare ale societăţii sau

ale unui individ, efectele unui contract depind de încuviinţarea autorităţilor statului, limitările şi condiţionările trebuie reglementate prin lege. Obligarea la încheierea unui contract este interzisă, cu excepţia cazurilor cînd obligaţia de a contracta este prevăzută de prezentul cod, de lege sau dacă reiese dintr-o obligaţie asumată benevol.

81. Dispoziţii art.1 alin.(1) şi (2) Cod civil statuează că legislaţia civilă este întemeiată pe recunoaşterea egalităţii participanţilor la raporturile reglementate de ea, inviolabilităţii proprietăţii, libertăţii contractuale, inadmisibilităţii imixtiunii în afacerile private, necesităţii de realizare liberă a drepturilor civile, de garantare a restabilirii persoanei în drepturile în care a fost lezată şi de apărare judiciară a lor. Persoanele fizice şi juridice sînt libere să stabilească pe bază de contract drepturile şi obligaţiile lor, orice alte condiţii contractuale, dacă acestea nu contravin legii.

82. Or, în acest context, se impune a fi reiterat principiul fundamental al libertăţii contractuale, potrivit căruia fiecare persoană este liberă să decidă dacă încheie sau nu un contract, nicio parte neputând fi constrânsă să semneze un act juridic împotriva voinţei sale. În mod corespunzător, formarea valabilă a unui contract presupune existenţa unui consimţământ liber, expres şi neechivoc al ambelor părţi, în lipsa căruia raportul obligaţional nu poate lua naştere.

83. Prin urmare, având în vedere acest principiu, Colegiul civil subliniază că simpla expediere de către reclamanta/apelanta a unui proiect de contract de locaţiune nr.398 din 02 ianuarie 2019 nu poate fi asimilată unei încheieri valabile a contractului, atât timp cât nu există o manifestare explicită şi neechivocă de acceptare din partea pârâtei/intimatei. Absenţa unei acceptări scrise sau măcar a unei conduite active care să denote acordul asupra tuturor clauzelor exclude posibilitatea considerării proiectului de contract ca obligatoriu.

84. În această ordine de idei, expedierea proiectului de contract în anul 2019 este lipsită de consecinţe juridice, întrucât pârâta/intimata Feodora Cristea, deşi a recepţionat documentul, nu a exprimat nicio formă de consimţământ, nu l-a semnat, nu a răspuns şi nu a adoptat o conduită din care să rezulte acceptarea obligaţiilor propuse, inclusiv a celor referitoare la plata chiriei sau a serviciilor aferente. Absenţa oricărei reacţii confirmă inexistenţa unui acord de voinţă.

85. Acest element devine cu atât mai important cu cât lipsa consimţământului împiedică în mod absolut formarea raportului obligaţional. Întrucât obligaţiile civile nu se nasc decât în cazurile expres prevăzute de lege, inexistenţa unui contract valabil exclude posibilitatea angajării răspunderii pârâtei/intimatei pentru o pretinsă datorie pecuniară.

86. Pe fundamentul expus, Colegiul civil apreciază ca neîntemeiat argumentul apelantei potrivit căruia pârâta ar fi fost obligată să răspundă fără întârziere la proiectul transmis, iar tăcerea acesteia ar echivala cu acceptarea ofertei.

87. O asemenea susţinere este contrară regulilor de drept civil, întrucât, aşa cum s-a menţionat mai sus, absenţa unei manifestări de voinţă nu poate fi convertită în consimţământ, cu excepţia situaţilor strict prevăzute de lege sau de cele convenite expres între părţi, care nu se regăsesc în speţă.

88. Cu referire la acceptarea tacită în condiţiile art.694 Cod civil (redacţia până în 01.03.2019), Colegiul civil menţionează că tăcerea şi inacţiunea nu valorează acceptarea dacă din lege, din practica stabilită între părţi şi din uzanţe nu reiese altfel. La caz, apelantul nu a invocat legea din care ar rezulta acceptarea tacită şi nici nu a argumentat dacă relaţiile

între acesta şi intimată sunt guvernate de practicile sau uzanţele stabilite anterior între părţi.

89. Cât priveşte art.694 alin.(2) Cod civil, invocat expres de apelantă/reclamantă, Colegiul reţine că norma enunţată se aplică numai în raporturile dintre comercianţii şi doar în cazul în care oferta vine de la o persoană cu care comerciantul respectiv se află în relaţii de afaceri. În speţă, nici una din aceste condiţii nu este întrunită, or probele din dosar nu demonstrează că părţile litigante sunt comercianţi şi că între aceştia ar fi existat careva relaţii de afaceri.

90. În continuarea acestei argumentări, Colegiul civil reţine că nici pretinsa folosire de facto a terenului cu nr. cadastral ***** nu poate genera, în mod automat, o obligaţie de plată în sarcina pârâtei/intimatei. Simplul fapt al utilizării sau al amplasării unei construcţii pe terenul administrat de reclamantă/apelantă nu poate substitui un temei juridic al obligaţiei, întrucât, potrivit art.514 Cod civil (în redacţia legii până la 01.03.2019), preluat de norma art.776 Cod civil (în redacţia legii după 01.03.2019), obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

91. Coroborând aceste considerente cu faptul că reclamanta/apelanta a pretins existenţa unei datorii concretizate în cuantum de 23.078,62 lei pentru perioada 2021–2023, devine evident că aceasta nu a demonstrat nici transmiterea efectivă în folosinţă a bunului, nici prestarea vreunui serviciu aferent (salubrizare, evacuare deşeuri). În lipsa unui contract valabil şi în absenţa actelor de prestare, a facturilor fiscale, a dovezilor de consum sau a notificărilor privind debitele, pretenţiile pecuniare ale reclamantei/apelantei sunt lipsite de suport probator.

92. De altfel, chiar proiectul de contract invocat în speţă, limitează temporal obligaţiile părţilor, prevăzând la pct.2.2 că termenul contractului de locaţiune era stabilit pentru perioada 01 ianuarie 2019 – 31 decembrie 2019, ceea ce ar fi restrâns orice pretenţie ulterioară în lipsa unui acord expres de prelungire sau de modificare.

93. În continuare, proiectul de contract, la care face referire partea reclamantă/apelant, prevede la pct.3.4 obligaţia locatorului de a emite facturi fiscale până la data de 15 a lunii următoare, care devenind opozabile locatarului chiar şi în situaţia în care ultimul nu le-ar fi ridicat.

94. În pofida acestui fapt, deşi pretinde încasarea careva plăţi, reclamanta/apelanta nu a emis nici o factură fiscală pe numele pârâtei/intimatei, iar sumele solicitate nu au fost reflectate în contabilitatea sa, ceea ce infirmă nu doar existenţa unei obligaţii scadente, dar relevă şi lipsa diligenţei minime în gestionarea propriei creanţe.

95. Totodată, Colegiul remarcă faptul că reclamanta nu a justificat nici într-un mod modificarea cuantumului chiriei pentru perioadele ulterioare, deşi pct.3.2 din proiectul contractului la care aceasta face referire în justificarea acţiunii, permitea ajustări doar cu condiţia avizării prealabile a locatarului cu cel puţin 15 zile. Nicio astfel de notificare nu se regăseşte la dosar, ceea ce conduce la concluzia că nici un tarif ulterior nu poate fi considerat opozabil sau exigibil.

96. În aceeaşi consecutivitate logică, nu se regăsesc în dosar nici notele de plată prevăzute la pct.3.7 din proiectul contractului, pentru serviciile de salubrizare, şi nici nu există vreo reflectare contabilă a acestor servicii. Mai mult, partea pârâtă nu a fost somată nici într-un fel privind plata serviciilor de salubrizare. Iar în lipsa unor note de plată şi a unei somaţii cuvenite, nu poate fi justificată nicio creanţă cu acest titlu.

97. De asemenea, dacă într-adevăr s-ar fi urmărit constituirea unui raport contractual valabil, părţile ar fi trebuit să semneze actul de predare-primire prevăzut de pct.4.1.1 al proiectului, act indispensabil transmiterii bunului în folosinţă. Iar lipsa acestui act întăreşte concluzia inexistenţei unui raport locativ.

98. În plus, Colegiul observă că, reclamanta/apelanta nu a depus diligenţa necesară pentru clarificarea situaţiei juridice a imobilului şi nici nu a iniţiat, într-un termen rezonabil, demersuri efective pentru încheierea contractului. Astfel, în loc să asigure cadrul contractual minim cerut de lege, aceasta a ales să formuleze pretenţii pecuniare abia după trecerea unui interval considerabil, fără a demonstra o conduită activă şi coerentă.

99. În context, se reţine că notificarea din 16 februarie 2024 prin care reclamanta/ apelanta a pretins achitarea sumelor pentru chirie în perioada 2019–2023, a fost expediată către Cristea Stanislav, reprezentant prin procură a Feodorei Cristea, ca urmare a cererii ultimului din 14 februarie 2024 privind încheierea unui contract de locaţiune. Din conţinutul cererii rezultă că proprietara imobilului cu nr. cadastral *****, l-a transmis în locaţiune unei întreprinderi comerciale în vederea desfăşurării activităţii economice, iar Primăria refuză să primească pachetul de documente în lipsa contractului de locaţiune.

100. Cele enunţate justifică argumentul părţii pârâte, precum că până în 2024 Feodora Cristea nu a desfăşurat în imobilul cu nr. cadastral ***** nici o activitate comercială, aşa cum pretinde reclamantul/apelant potrivit clauzei consemnate în proectul contractului de locaţiune. Iar proba contrară la dosar nu se regăseşte.

101. Ca urmare a celor enunţate, rezultă, în mod firesc şi consecutiv, că pretenţiile reclamantei/apelantei, fundamentate exclusiv pe un proiect de contract nesemnat, lipsit de act de predare-primire, neînsoţit de facturi, note de plată, notificări sau înscrisuri contabile, nu pot fi considerate întemeiate. Simplul fapt al tolerării amplasării unei construcţii pe terenul gestionat de reclamantă/apelantă nu echivalează cu existenţa unei obligaţii de plată, în lipsa unui acord al părţilor sau a unei dispoziţii legale speciale care să nască asemenea obligaţii.

102. Prin urmare, în baza întregului ansamblu probator şi juridic analizat, Colegiul civil confirmă în mod justificat inexistenţa unui temei contractual ori extracontractual care să genereze obligaţia de plată solicitată de reclamantă/apelantă, concluzionând asupra netemeiniciei pretenţiilor acesteia.

103. Din considerentele descrise şi având în vedere faptul, că prima instanţă a elucidat pe deplin circumstanţele speţei deduse judecăţii, a stabilit corect starea de fapt şi situaţia real existentă a litigiului, a identificat şi a aplicat corect normele materiale şi procedurale, adoptând o hotărâre întemeiată şi legală, iar cererea de apel este nefondată, conţinând formulări declarative şi reducându-se, în mare parte, la critici formale în privinţa soluţiei instanţei de fond, Colegiul ajunge la concluzia de a respinge apelul înaintat de SRL„Gările Auto Moderne”, şi a menţine hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul Central din 07 noiembrie 2025.

104. În conformitate cu art.385 lit.a) CPC, Colegiul civil şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Nord,

d e c i d e :

Se respinge cererea de apel declarată de SRL „Gările Auto Moderne”.

Se menţine hotărârea judecătoriei Orhei, sediul Central din 07 noiembrie 2024, pronunţată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „Gările Auto

Moderne” împotriva Feodorei Cristea, intervenienţi accesorii Stanislav Cristea şi Alina Cristea cu privire la încasarea datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este definitivă, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiţie în termen de 2 luni de la comunicarea deciziei integrale, prin intermediul Curţii Supreme de Justiţie.

Preşedintele şedinţei Stanislav Grosu

Judecătorii Alina Ţihonschi

Radu Holban