Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru, judecător Andrei Ojoga
Dosarul nr. 2a-3804/24 (2-22124240-02-2a-25092024)

D E C I Z I E
(DISPOZITIV)

9 aprilie 2025 mun. Chişinău

Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ
al Curţii de Apel Centru

Instanța compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Ana Panov
Judecătorii Lucia Bagrin și Diana Corlăteanu
Grefierul Irina Bolduratu

examinând în ședință de judecată publică, cererea de apel declarată de SRL „GE Autohaus", reprezentantă de avocatul Tarlev Pavel,

împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 1 aprilie 2024, prin care s-a respins acțiunea,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „GE Autohaus", reprezentantă de avocatul Tarlev Pavel împotriva lui Diftirenco Andrei, Diftirenco Toma și Diftirenco Alexandru cu privire la încasarea în mod solidar a sumei, cu titlu de prejudiciu patrimonial și compensarea cheltuielilor de judecată,

în conformitate cu art. 385 lit. a), art. 389, art. 390 Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru

D E C I D E:

Se respinge cererea de apel declarată de SRL „GE Autohaus", reprezentantă de avocatul Tarlev Pavel.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 1 aprilie 2024.

Decizia este definitivă și executorie din momentul emiterii, 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,
judecătorul Ana Panov

Judecătorii Lucia Bagrin

Diana Corlăteanu

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru, judecător Andrei Ojoga
Dosarul nr. 2a-3804/24 (2-22124240-02-2a-25092024)

D E C I Z I E

9 aprilie 2025 mun. Chişinău

Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ
al Curţii de Apel Centru

Instanța compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Ana Panov
Judecătorii Lucia Bagrin și Diana Corlăteanu
Grefierul Irina Bolduratu

examinând în ședință de judecată publică, cererea de apel declarată de SRL „GE Autohaus”, reprezentantă de avocatul Tarlev Pavel,

împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 1 aprilie 2024, prin care s-a respins acțiunea,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL „GE Autohaus”, reprezentantă de avocatul Tarlev Pavel împotriva lui Diftirenco Andrei, Diftirenco Toma și Diftirenco Alexandru cu privire la încasarea în mod solidar a sumei, cu titlu de prejudiciu patrimonial și compensarea cheltuielilor de judecată,

A C O N S T A T A T :

Pretențiile reclamantului.

La 22 august 2022, SRL „GE Autohaus”, reprezentantă de avocatul Tarlev Pavel s-a adresat în instanța de judecată cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Diftirenco Andrei, Diftirenco Toma și Diftirenco Alexandru cu privire la încasarea în mod solidar a sumei de 521 323 de lei, cu titlu de prejudiciu patrimonial și compensarea cheltuielilor de judecată, taxa de stat achitată la depunerea acțiunii în sumă de 7 819,85 de lei și cheltuielile de asistență juridică.

În susținerea acțiunii, reclamantul a indicat că, la 11 septembrie 2019, Andrei Diftirenco, în calitate de locator și SRL „GE Autohaus”, în calitate de locatar (chiriaș) au încheiat contractul de locațiune a terenului nr.11/092019, conform căruia locatorul asigură chiriașului folosința bunului imobil cu nr. cadastral ***** (pct.2.1.).

La fel, la 11 septembrie 2019, Toma Diftirenco, în calitate de locator și SRL „GE Autohaus”, în calitate de locatar (chiriaș) au încheiat contractul de locațiune a terenului nr.11/092019/1, conform căruia, locatorul asigură chiriașului folosința bunului imobil cu nr. cadastral ***** (pct.2.1.).

Societatea reclamantă la încheierea ambelor contracte în calitate de intermediar a participat Alexandru Diftirenco.

Conform pct.2.5. și 4.1. ale contractelor nominalizate, bunurile închiriate sunt date în folosința reclamantului pentru (destinația): comercializarea auto și accesorii, pe o perioadă de 35 luni cu începere de la 11 septembrie 2019 până la 10 august 2022.

Astfel, pentru a utiliza bunurile imobile conform destinației convenită la pct.2.5 al contractelor de locațiune a terenurilor, reclamantul a suportat cheltuieli și a efectuat investiții pentru amenajarea teritoriului, pavare, îngrădire, iluminare, oficiu și alte instalații în valoare de cel puțin 521 323 de lei, fapt confirmat prin raportul de expertiză extrajudiciară nr.201 din 1 august 2022 și facturile fiscale, copiile cărora au fost anexate la cerere.

Dat fiind faptul că, pârâții prin intermediul lui Alexandru Diftirenco împiedicau desfășurarea normală a activității conform scopului locațiunii, la 24 februarie 2021, reclamanta, prin intermediul lui Alexandru Diftirenco a transmis acordurile de reziliere a contractelor de locațiune a terenurilor, care până în prezent nu au fost prezentate.

Or, după transmiterea acordurilor de reziliere, pârâtul prin intermediul fiului/fratelui Alexandru Diftirenco a îngrădit accesul reclamantei pe teritoriul parcării, sub diferite pretexte, pentru ridicarea bunurilor (tehnică, instrumente, etc.) ce-i aparțin și transmiterea terenurilor închiriate sau, după caz, estimarea investițiilor efectuate de către reclamant, acțiuni care sunt catalogate de către

reclamant ca fiind ilegale, având drept scop îmbogățirea fără justă cauză a pârâtului.

Totodată, deplasându-se la parcarea auto din mun. *****, reclamanta a aflat că, parcarea este utilizată de „Yellow Drive Taxy", care utilizează, fără acordul reclamantei, bunurile ce îi aparțin acestuia din urmă.

În scopul respectării procedurii de soluționare pe cale amiabilă a litigiului, la 4 martie 2022, reclamanta a înaintat pretenție, prin care a solicitat predarea benevolă a bunurilor reclamantei sau, după caz, restituirea contravalorii bunurilor, cheltuielilor și investițiilor efectuate în valoare de 521 323 de lei, în termen de 7 zile calendaristice din data recepționării pretenției sau enunțarea unor garanții privind restituirea bunurilor și/sau a investițiilor în termenul acordat.

Însă, până în prezent, prejudiciul în cauză nu a fost reparat.

Consideră societatea reclamantă că, pârâții urmează a fi obligați pe cale judiciară la repararea prejudiciului patrimonial.

Poziția instanței de fond.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 1 aprilie 2024, s-a respins acțiunea depusă de SRL „GE Autohaus", reprezentantă de avocatul Tarlev Pavel, ca fiind neîntemeiată. S-a încasat de la SRL „GE Autohaus" în beneficiul statului suma de 56,20 de lei, cu titlu de cheltuieli suportate de instanța de judecată în legătură cu soluționarea cauzei. (f.d. 196, 202-204)

Solicitarea apelantului.

La 4 aprilie 2024, prin intermediul poștei electronice, SRL „GE Autohaus", reprezentantă de avocatul Tarlev Pavel a depus cerere de apel nemotivată, solicitând casarea integrală a hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 1aprilie 2024, cu emiterea unei noi decizii, de admitere a acțiunii.

Respectarea termenului de declarare a apelului.

În conformitate cu art. 362 alin. (1) Cod de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.

În speță s-a stabilit că, dispozitivul hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru a fost pronunțat în ședință de judecată publică la 1 aprilie 2024, iar apelul nemotivat a fost depus la 4 aprilie 2024, corespunzător Colegiul judiciar reține ca fiind depus în termen apelul declarat de SRL „GE Autohaus", reprezentantă de avocatul Tarlev Pavel.

Argumentele părților.

Prin cererea de apel motivată depusă la 25 noiembrie 2024, SRL „GE Autohaus", reprezentantă de avocatul Tarlev Pavel reiterând circumstanțele de fond reliefate în cererea de chemare în judecată, a invocat că, instanța de fond a apreciat eronat și arbitrar probele prezentate și a aplicat eronat prevederile contractelor de locațiune în raport cu bunurile apelantei, or, lipsa acordului

proprietarilor terenurilor pentru efectuarea lucrărilor de amenajare nu privează apelanta/reclamantă de dreptul de a cere compensarea valorii îmbunătățirilor efectuate bunului închiriat de către locator, conform art. 1285 alin. (1) și 1979 alin. (1) ale Codului civil.

A menționat că, eronat prima instanță a reținut că, îmbunătățirile aduse bunurilor sunt asociate terenurilor, or, aceste îmbunătățiri constau în instalarea pavajului, amplasarea spălătoriei auto mobile/demontabile, montarea porții de acces, a stâlpilor de iluminat, cât și amplasarea unei construcții mobile de tip sandwich-oficiu.

Mai mult, aceste îmbunătățiri nu au caracterul specific al unei îmbunătățiri aduse terenului, or, au fost închiriate terenurile pentru construcție cu scopul desfășurării activității de comercializare a mijloacelor de transport, iar pentru această activitate reclamanta/apelantă a suportat cheltuieli de amenajare, îngrădire, iluminare, instalarea construcțiilor ușor demontabile – spălătorie, depozit, oficiu, care sunt necesare desfășurării activități.

Așadar, bunurile mobile considerate ca îmbunătățiri, au natura unor bunuri mobile, care pot fi separate de teren fără ai afecta integritatea.

Conform contractelor de locațiune, locatorii urmau să pună la dispoziția locatarului terenurile oferite în locațiune, pentru desfășurarea activității de comercializare a automobilelor, respectiv societatea a dotat terenurile în locațiune cu bunuri necesare/accesorii pentru a facilita desfășurarea activității.

La fel, s-a prezentat Actul de constatare a faptelor și a stărilor de fapt nr. 020/05 din 11 mai 2023, întocmit de executorul judecătoresc Alexandru Tcacenco, prin care s-a stabilit care este parte componentă a construcției provizorii și pârâtul/intimat a recunoscut dreptul de proprietate a societății apelante doar pentru o parte din bunuri ce se află pe terenurile oferite în locațiune, dar nu au prezentat anumite acte care ar demonstra că celelalte bunuri aparțin cu drept de proprietate pârâților/intimați până la data oferirii în locațiune a terenurilor.

Suma solicitată de a fi încasată cu titlu de prejudiciu patrimonial, se confirmă prin Raportul de expertiză, iar aprecierea probelor de prima instanță este evazivă.

Prin referința din 24 martie 2025, depusă prin email, avocatul Alexandru Danu, care acționează în interesele intimaților, a solicitat respingerea cererii de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

Poziția părților în cadrul ședinței de judecată.

Fiind prezent în ședința de judecată reprezentantul apelantului, avocatul Tarlev Pavel și administratorul SRL ,,GE Autohaus”, Galașan Evghenii au susținut cererea de apel și a solicitat casarea hotărârii instanței de fond și emiterea unei noi soluții, prin care acțiunea să fie admisă.

Reprezentantul intimaților și intimații, în ședința instanței de apel nu s-au prezentat, deși au fost citați legal despre data, locul și ora ședinței de judecată, fapt confirmat prin avizele de recepție anexate.

Astfel, conform art. 379 alin. (2) Cod de procedură civilă, Colegiul a dispus examinarea cauzei în lipsa părților absente.

Aprecierea instanței de apel.

Audiind participanții la proces, verificând materialele cauzei în raport cu argumentele invocate, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru consideră apelul neîntemeiat şi care urmează a fi respins, cu menținerea hotărârii primei instanțe.

În conformitate cu art. 385 lit. a) Cod de procedură civilă, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să mențină hotărârea primei instanțe.

Conform art. 373 Cod de procedură civilă, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea 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. Instanţa de apel nu este legată de motivele apelului privind legalitatea hotărârii primei instanţe, ci este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei.

Concomitent, instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel. Instanţa de apel nu este legată de motivele apelului privind legalitatea hotărârii primei instanţe, ci este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei.

În corespundere cu art. 118 alin. (1), (3) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile şi obiecțiile părților şi ale altor participanți la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Norma cuprinsă la art. 121 Cod de procedură civilă stabilește că, instanța judecătorească reține spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului, iar art. 122 Cod de procedură civilă prevede că, circumstanțele care, conform legii, trebuie confirmate prin anumite mijloace de probațiune nu pot fi dovedite cu niciun fel de

alte mijloace probante. Admisibilitatea probelor se determină în conformitate cu legea în vigoare la momentul eliberării lor.

În acord cu art. 130 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Prin prisma art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei şi admisibilitatea acțiunii, iar art. 239 Cod de procedură civilă, reglementează că, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanța îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță şi pe probele cercetate în ședință de judecată. Hotărârea este întemeiată, dacă în ea sunt expuse toate circumstanțele care au importanță la soluționarea cauzei şi care au fost verificate în ședința de judecată multilateral, complet şi au fost elucidate probele privind circumstanțele constatate ale cauzei.

Din conținutul celor relatate, Colegiul reține că, sarcina instanței de apel derivă reieșind din dispozițiile art. 373 alin. (1), (2), (5) Cod de procedură civilă, în condițiile în care instanța de fond a soluționat fondul cauzei, cu expunerea argumentelor în vederea admiterii sau respingerii acțiunii în raport cu concluziile reținute de către aceasta.

Colegiul reliefează că, instanța de apel, conform regulilor unui proces echitabil, reținând-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însușirea motivelor instanței inferioare (*Hirro Balani c.Spaniei, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 §43*).

Sursele de *Soft Low,* şi anume, Avizul nr.11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) adoptat în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătorești, stabilește că o motivație şi o analiză clară sunt cerințele fundamentale ale hotărârilor judecătorești şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce iau fost prezentate.

Instanța de apel mai menționează că, art. 6 CEDO garantează dreptul justițiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligației instanțelor de judecată de a-şi argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanțelor cauzei. Îndatorirea de a motiva coerent şi unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicții între motivare şi dispozitiv,

constituie o garanție pentru justițiabilii, în fața eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

În opinia Colegiului judiciar, prima instanță a ținut cont de aceste deziderate şi a adoptat o hotărâre bazată pe materialul probator administrat şi legislația în vigoare.

Colegiul civil constată că, instanța de fond a determinat corect raportul juridic litigios, circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei au fost stabilite şi elucidate pe deplin, probelor administrate li s-a dat o apreciere completă, obiectivă şi sub toate aspectele, iar hotărârea este legală şi întemeiată, adoptată cu respectarea drepturilor şi intereselor legale a participanților la proces.

Din materialele cauzei reiese că, obiectul litigiului reprezintă prejudiciul material pretins de SRL ,,GE Autohaus" de la Diftirenco Andrei, Diftirenco Toma și Diftirenco Alexandru, prin aplicarea la caz a prevederilor ce țin de raportul obligațional, rezultat din contractele de locațiune.

Judecând cauza în fond, prima instanță a ajuns la concluzia netemeiniciei acțiunii înaintate de SRL ,,GE Autohaus", reprezentantă de avocatul Tarlev Pavel împotriva lui Diftirenco Andrei, Diftirenco Toma și Diftirenco Alexandru cu privire la încasarea în mod solidar a sumei, cu titlu de prejudiciu patrimonial și compensarea cheltuielilor de judecată.

Conform art. 5 alin. (1) Cod de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile şi interesele legitime.

În virtutea art. 9 alin. (1), (2) lit. a) Cod civil, drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sunt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislației civile. Drepturile şi obligaţiile civile apar din contracte şi din alte acte juridice.

Art. 10 Cod civil stipulează că, 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. Neexercitarea de către persoanele fizice şi juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege.

În condițiile art. 11 Cod civil, buna-credinţă este un standard de conduită a unei părţi, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere şi luarea în cont a intereselor celeilalte părţi la raportul juridic. În special, este contrar bunei-credinţe ca o parte să acționeze în contradicţie cu declaraţiile 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 declaraţii sau acel comportament.

În sensul art. 12 Cod civil, caracterul rezonabil, prevăzut într-o dispoziție legală sau într-un act juridic, se apreciază în mod obiectiv, luând în considerare natura şi scopul elementului supus aprecierii, circumstanțele cazului, precum şi uzanţele şi practicile pertinente.

Prin prisma art. 15 alin. (1), (2) Cod civil, apărarea drepturilor civile încălcate se face pe cale judiciară. Modul de soluționare a litigiului dintre părţi până la adresare în instanţă de judecată poate fi prevăzut prin lege sau contract.

În corespundere cu art. 774 alin. (1) Cod civil, în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face.

Norma cuprinsă la art. 858 alin. (1) Cod civil reglementează că, temeiul executării rezidă în existența unei obligații.

Art. 776 Cod civil statuează că, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

Iar, conform art. 992 alin. (1) Cod civil, contractul este acordul de voință realizat între doua sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

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

Norma consacrată la art. 1252 Cod civil stabilește că, contractul de locațiune a unui bun imobil trebuie să fie întocmit în scris.

Astfel, art. 1262 alin. (2) Cod civil stabilește că, fără a aduce atingere dispozițiilor art.1264 alin.(1) lit. c), plata cheltuielilor suplimentare este obligatorie numai în cazul în care există un acord între părţi.

La rândul său, art. 1263 alin. (1) Cod civil, identifică temeiurile și condițiile de modificare a chiriei, și anume, cuantumul chiriei poate fi modificat prin acordul părţilor. Locatorul poate cere instanței de judecată modificarea chiriei prin hotărâre judecătorească numai o dată în an şi numai în cazul în care condițiile economice fac ca neajustarea să fie inechitabilă, **cu excepția cazului în care locatorul şi-a asumat riscul schimbării condițiilor economice.**

Iar art. 1264 Cod civil, locatarul este obligat: a) să folosească bunul potrivit destinației şi în conformitate cu clauzele contractului; b) să păstreze şi să asigure integritatea bunului; c) să acopere cheltuielile curente de folosire şi întreţinere în stare normală a bunului; d) să efectueze reparația curentă a bunului.

Reparaţia curentă presupune intervenţiile necesare în rezultatul folosinţei conform destinaţiei a bunului şi care, în mod echitabil, pot fi puse pe seama locatarului, avînd în vedere în special natura bunului, destinaţia pentru care este folosit şi termenul locaţiunii. Locatarul nu este obligat să efectueze reparațiile curente doar pentru a înlătura efectele uzurii normale a bunului.

Norma cuprinsă la art. 1274 alin. (1), (2) Cod civil **consacră că, locatorul este obligat să efectueze reparaţia capitală a bunului închiriat dacă legea sau contractul nu prevede altfel.** Reparaţia capitală se efectuează în termenul stabilit în contract sau cînd reiese dintr-o necesitate stringentă.

La caz, Colegiul judiciar constată că, conform pct. 2.4, 2.5., 4.1., 6.6., 6.7., 6.11. ale contractelor de locațiune a terenului nr. 11/092019 și nr.11/092019/1 din 11 septembrie 2019, bunurile închiriate sunt date în folosința chiriașului pentru destinația: *comercializarea auto și accesorii*. Termenul contractelor de locațiune se stabilește de la *11 septembrie 2019 până la 10 august 2022*. Locatarul predă chiriașului bunul închiriat în stare de folosință *având caracteristicile necesare desfășurării activității sale economice. Chiriaşul* ***va efectua pe cheltuiala sa lucrările de întreținere și reparații normale ale bunului închiriat pentru a-l menține în starea în care l-a primit la momentul încheierii contractului.*** *Chiriaşul* ***va efectua pe cheltuiala sa lucrările*** *de* ***reparații capitale ale bunului închiriat numai dacă sunt determinate de culpa sa.*** *Chiriaşul* ***nu va face modificări bunului închiriat doar decât cu acordul scris al locatorului.*** (f.d. 8-13)

Astfel, reiese că, prin încheierea contractelor de locațiune vizate în speță, fiecare din părțile contractante și-au asumat obligații reciproce, prin care locatorii Andrei Diftirenco și Toma Diftirenco s-au obligat să dea locatarului SRL „GE Autohaus” în folosință temporară bunurile imobile cu nr. cadastrale 0100514.460 și 0100514.218, situate în mun. Chișinău, str. V. Belinski 81 și 83, iar locatarul SRL „GE Autohaus” la rândul său, și-a asumat obligația de plată a chiriei.

În context, Colegiul judiciar reține că, din contractele de locațiune nr.11/092019 și nr.11/092019/1 din 11 septembrie 2019, nu reiese nicio clauză referitor la lucrările de amenajare (îmbunătățire) a bunurilor imobile, decât lucrările de întreținere și reparații normale ale bunurilor închiriate pentru a-l menține în starea în care l-a primit la momentul încheierii contractului și lucrările de reparații capitale ale bunului închiriat determinate de culpa sa.

La fel, se va reitera că, actele juridice vizate supra, stipulează expres că, chiriașul va avea dreptul să efectueze modificări la bunurile închiriate doar cu acordul scris al locatorului.

Prin Raportul de expertiză extrajudiciară nr. 201 din 1 august 2022, în baza facturilor fiscale, s-a stabilit volumul și costul lucrărilor de terasament, pavare și amenajare a terenurilor înregistrate cu nr. cadastrale 0100514.460 și 0100514.218 situate în mun. Chișinău, str. V. Belinski 81 și 83, depistate de către expert în baza

cercetării la fața locului, prin metoda vizuală corespunzător procesului tehnologic de execuție demarate constituie 789 678,37 de lei. (f.d. 15-29)

În fundamentarea acțiunii sale, dar și din cererea de apel reiese că, SRL „GE Autohaus”, pentru a utiliza bunurile imobile conform destinației convenite la pct.2.5 al contractelor de locațiune a terenurilor, a suportat cheltuieli și a efectuat investiții pentru amenajarea teritoriului, pavare, îngrădire, iluminare, oficiu și alte instalații în valoare de cel puțin 521 323 de lei.

Aici, Colegiul judiciar consideră justificată concluzia primei instanțe că, suma de 521 323 de lei solicitată spre încasare și suma stabilită conform raportului de expertiză extrajudiciară în mărime de 789 678,37 de lei, nu coincid. Or, concluziile expertului sunt întemeiate doar prin metoda vizuală și doar în baza probelor prezentate de partea reclamantă/apelantă, fără a fi efectuată o expertiză fizică (încercări, măsurări, săpături, altele) pentru a fi constatat volumul real al materialelor de construcție utilizate la efectuarea lucrărilor de amenajare.

În acest context, Raportul de expertiză extrajudiciară pe care se focusează pretențiile reclamantei/apelante nu poate servi ca probă pertinentă și incontestabilă la examinarea prezentei cauze.

Se va reține *ex abundanti cautela*, că Raportul de expertiză extrajudiciară depus de reclamantă/apelantă, are valoarea probatorie a unui înscris unilateral (fiind realizat la cererea uneia dintre părți), intimații nefiind parte a acelui proces de evaluare, astfel încât eventualele lor obiecții pe fondul calculului nu au putut fi integrate.

Mai mult, Colegiul judiciar în fundamentarea soluției sale reiterează că, lucrările de amenajare a terenurilor, au fost efectuate de SRL „GE Autohaus” fără acordul proprietarilor, or, la materialele cauzei lipsește un anumit act în acest sens, care să răstoarne situația relatată.

În esență, reclamanta/apelantă nu a îndeplinit condițiile legale (lipsa acordului proprietarilor) pentru a pretinde compensarea îmbunătățirilor aduse, iar niciun alt fundament juridic invocat (îmbogățire nejustificată/bună-credință) nu poate conduce la obligarea intimaților la plată, date fiind prevederile exprese ale Codului civil.

Principiul bunei-credințe nu poate anula sau modifica dispozițiile exprese ale legii și ale contractului, ci doar ghidează interpretarea lor în caz de dubiu și impune un standard de comportament general. Or, în interpretarea legii aplicabile, nu există nicio ambiguitate, și anume, fără acord, nu e datorată plată. Așadar, și din această perspectivă, pretențiile apelantei sunt nejustificate.

Așadar, rezultă că, Raportul extrajudiciar de expertiză, facturile și constatările executorului – care, în opinia apelantei/reclamante, dovedesc pe deplin temeinicia acțiunii confirmă aspectele factuale (efectuarea lucrărilor, costul acestora, existența

lor la predarea bunului), însă nu pot suplini un acord inexistent și nici nu pot prevala asupra normelor legale.

La acest capitol, este important de taxat că, pct.2.4. din contractele de locațiune, prevede expres că, locatorul a predat chiriașului bunul închiriat în stare de folosință având caracteristicile necesare desfășurării activității sale economice, iar prin semnarea acestor contracte se constată că, chiriașul nu a avut pretenții referitor la starea (amenajarea) terenurilor închiriate, or, lucrările care au fost efectuate ulterior, au fost realizate doar din inițiativa și după bunul plac al chiriașului, deși contractele de locațiune prevăd că, bunurile închiriate sunt date în folosința chiriașului pentru destinația - *comercializarea auto și accesorii*, iar locatarul predă chiriașului bunul închiriat în stare de folosință *având caracteristicile necesare desfășurării activității sale economice.*

Respectiv, poartă conotații declarative aserțiunile apelantei precum că, instanța de fond a apreciat eronat și arbitrar probele prezentate și a aplicat eronat prevederile contractelor de locațiune în raport cu bunurile apelantei, or, aceste îmbunătățiri nu au caracterul specific al unei îmbunătățiri aduse terenurilor pentru construcție, acestea fiind închiriate cu scopul desfășurării activității de comercializare a mijloacelor de transport și accesoriilor pentru acestea, iar pentru această activitate reclamanta/apelantă a suportat cheltuieli de amenajare, îngrădire, iluminare, instalarea construcțiilor ușor demontabile – spălătorie, depozit, oficiu, care sunt necesare desfășurării unei astfel de activități.

Instanța de apel opinează că, SRL ,,GE ,,Autohaus" nu a reușit să dovedească un consimțământ (nici expres, nici tacit în sens juridic) al intimaților pentru lucrările executate, iar faptul că intimații au fost pasivi și nu au intervenit în timpul lucrărilor nu se echivalează automat cu o aprobare.

În ipoteza în care, pentru a se putea susține un acord tacit opozabil, ar fi fost necesar ca proprietarii să manifeste o atitudine pozitivă sau cooperantă, să încurajeze ori să accepte explicit beneficiul acelor îmbunătățiri. Or, în speță, proprietarii doar au tolerat situația de fapt, pentru a evita un conflict imediat, dar au refuzat ulterior în mod clar să-și asume vreo obligație financiară.

Mai mult, ca și aspect procedural, apelanta/reclamantă are sarcina să facă dovada acordului (conform art. 9 Cod de procedură civilă, sarcina probei incumbă reclamantului pentru faptele care îi susțin pretenția), însă aceasta nu a furnizat nicio probă directă concludentă în acest sens.

Prin urmare, instanța de apel constată că, regimul legal aplicabil este cel al îmbunătățirilor fără permisiune a proprietarului. Or, caracterul de ,,bunuri mobile distincte" nu a fost dovedit decât ca afirmație a apelantei, infirmată de realitatea fizică descrisă de executor.

Aici, Colegiul subliniază că noțiunea de ,,bun mobil distinct" implică faptul că obiectul respectiv își păstrează identitatea și poate fi mutat/înlăturat fără a

produce o deteriorare semnificativă a bunului principal, respectiv condiția legală a separabilității fără deteriorare nu a fost îndeplinită.

Finalmente, rezidă că pretenția reclamantei/apelante cu referire la repararea prejudiciului patrimonial, invocat în acțiune nu este plauzibil, astfel încât cerințele subsecvente primei pretenții, cu încasarea sumei și compensarea cheltuielilor de judecată, sunt neîntemeiate *per se*.

În această cauză, instanța de apel remarcă că, prima instanță a expediat în adresa părților corespondență, materializată prin avizele de recepție anexate la materialele cauzei, cheltuieli de judecată ce formează suma de 56,20 de lei, sumă încasată corect de la societatea reclamantă/apelantă la bugetul de stat, cu titlu de cheltuieli suportate de instanța de judecată în legătură cu soluționarea cauzei.

Raportând circumstanțele stabilite din materialele cauzei și argumentele invocate în cererea de apel, la prevederile legale invocate, Colegiul civil consideră că cererea de apel este neîntemeiată și urmează a fi respinsă, cu menținerea hotărârii contestate.

La caz, Colegiul civil consideră că, instanța de fond corect a determinat raportul juridic și corect a dispus respingerea cererii de chemare în judecată depusă de SRL „GE Autohaus”, reprezentantă de avocatul Tarlev Pavel.

Or, prin cererea de apel depusă, apelantul nu a prezentat probe în vederea combaterii constatărilor reținute de instanța de fond și emiterii unei hotărâri judecătorești diferită de cea contestată, argumentele invocate în cererea de apel sunt neîntemeiate și neprobate, iar pe cale de consecință, Colegiul judiciar precizează netemeinicia în ansamblu a cererii de apel declarate, dat fiind faptul că, în susținerea acesteia, apelanta nu a adus niciun argument plauzibil, or, circumstanțele invocate în cererea de apel sunt combătute prin actele anexate la materialele cauzei și contravin prevederilor legale.

Ca urmare, în lipsa unor argumente coerente şi convingătoare, precum şi a unui suport probator de natură să răstoarne soluția adoptată pe caz, Colegiul conchide că, instanța de fond a elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei, a oferit apreciere justă probelor administrate şi a aplicat corect normele de drept material şi procedural, hotărârea fiind în concordanță cu art. 239-240 ale Codului de procedură civilă.

Având în vedere că, hotărârea primei instanțe este justificată, iar aserțiunile invocate de către apelant sunt nefondate şi combătute integral prin constatările expuse supra, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curții de Apel Centru ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat şi a menține hotărârea instanței de fond.

În conformitate cu art. 385 lit. a), art. 389, art. 390 Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru

D E C I D E:

Se respinge cererea de apel declarată de SRL „GE Autohaus”, reprezentantă de avocatul Tarlev Pavel.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 1 aprilie 2024.

Decizia este definitivă și executorie din momentul emiterii, 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,
judecătorul Ana Panov

Judecătorii Lucia Bagrin

Diana Corlăteanu