



Republica Moldova

CURTEA CONSTITUȚIONALĂ

DECIZIE

DE INADMISIBILITATE

a sesizării nr. 231g/2025

privind excepția de neconstituționalitate a punctului 13³ din Regulamentul cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 483 din 29 martie 2008

(prelungirea contractului de locațiune)

CHIȘINĂU

4 iunie 2026

Curtea Constituțională, judecând în componența:

dnei Liuba ȘOVA, *președinte de ședință*,
dlui Sergiu LITVINENCO,
dlui Ion MALANCIUC,
dnei Viorica PUICA,
dlui Nicolae ROȘCA, *judecători*,
cu participarea dnei Emilia Cazacu, *asistent judiciar*,

Având în vedere sesizarea înregistrată la 3 noiembrie 2025,
Examinând admisibilitatea sesizării menționate,
Având în vedere actele și lucrările dosarului,
Deliberând la 4 iunie 2026, în camera de consiliu,

Pronunță următoarea decizie:

PROCEDURA

1. La originea cauzei se află sesizarea privind excepția de neconstituționalitate a punctului 13³ din Regulamentul cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 483 din 29 martie 2008, ridicată de dna avocat stagiar Evelina Sandu (Grăchilă), în interesele SRL „Pema-Familia”, parte în dosarul nr. 2c-451/2025, pendinte la Judecătoria Chișinău, sediul Râșcani.

2. Sesizarea privind excepția de neconstituționalitate a fost trimisă la Curtea Constituțională de către dl judecător Veaceslav Martînenco, pe baza articolului 135 alin. (1) literele a) și g) din Constituție.

ÎN FAPT

A. Circumstanțele litigiului principal

3. Circumstanțele litigiului principal, așa cum au fost formulate de către autorul excepției, pot fi rezumate după cum urmează.

4. SRL „Pema-Familia” este o companie care își desfășura activitatea economică într-o încăpere din municipiul Chișinău, pe baza unui contract de locațiune.

5. La expirarea termenului contractului de locațiune, *Pema-Familia* a solicitat prelungirea contractului. Locatorul ar fi refuzat prelungirea contractului de locațiune.

6. La 7 martie 2025, *Pema-Familia* a inițiat o acțiune civilă în instanța de judecată, solicitând prelungirea în condiții prioritare a contractului de locațiune.

7. La 6 octombrie 2025, reprezentantul *Pema-Familia* a ridicat excepția de neconstituționalitate a punctului 13³ din Regulamentul cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 483 din 29 martie 2008.

8. Printr-o încheiere din 28 octombrie 2025, judecătorul cazului a admis ridicarea excepției de neconstituționalitate și a sesizat, în acest sens, Curtea Constituțională, în vederea soluționării acesteia.

B. Legislația pertinentă

9. Prevederile relevante ale Constituției sunt următoarele:

Articolul 7 Constituția, Lege Supremă

„Constituția Republicii Moldova este Legea ei Supremă. Nici o lege și niciun alt act juridic care contravine prevederilor Constituției nu are putere juridică.”

Articolul 9 Principiile fundamentale privind proprietatea

„(1) Proprietatea este publică și privată. Ea se constituie din bunuri materiale și intelectuale.

(2) Proprietatea nu poate fi folosită în detrimentul drepturilor, libertăților și demnității omului.

(3) Piața, libera inițiativă economică, concurența loială sunt factorii de bază ai economiei.”

Articolul 46 Dreptul la proprietate privată și protecția acesteia

„(1) Dreptul la proprietate privată, precum și creanțele asupra statului sunt garantate.

(2) Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire.

(3) Avera dobândită licit nu poate fi confiscată. Caracterul licit al dobândirii se prezumă.

(4) Bunurile destinate, folosite sau rezultate din infracțiuni ori contravenții pot fi confiscate numai în condițiile legii.

(5) Dreptul de proprietate privată obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului înconjurător și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii, revin proprietarului.

(6) Dreptul la moștenire a proprietății private este garantat.”

Articolul 54 Restrângerea exercițiului unor drepturi sau al unor libertăți

„(1) În Republica Moldova nu pot fi adoptate legi care ar suprima sau ar diminua drepturile și libertățile fundamentale ale omului și cetățeanului.

(2) Exercițiul drepturilor și libertăților nu poate fi supus altor restrângeri decât celor prevăzute de lege, care corespund normelor unanim recunoscute ale dreptului internațional și sânt necesare în interesele securității naționale, integrității teritoriale, bunăstării economice a țării, ordinii publice, în scopul prevenirii tulburărilor în masă și infracțiunilor,

protejării drepturilor, libertăților și demnității altor persoane, împiedicării divulgării informațiilor confidențiale sau garantării autorității și imparțialității justiției.

(3) Prevederile alineatului (2) nu admit restrângerea drepturilor proclamate în articolele 20-24.

(4) Restrângerea trebuie să fie proporțională cu situația care a determinat-o și nu poate atinge existența dreptului sau a libertății.”

Articolul 126

Economia

„(1) Economia Republicii Moldova este economie de piață, de orientare socială, bazată pe proprietatea privată și pe proprietatea publică, antrenate în concurență liberă.

(2) Statul trebuie să asigure:

- a) reglementarea activității economice și administrarea proprietății publice ce-i aparține în condițiile legii;
- b) libertatea comerțului și activității de întreprinzător, protecția concurenței loiale, crearea unui cadru favorabil valorificării tuturor factorilor de producție;
- c) protejarea intereselor naționale în activitatea economică, financiară și valutară;
- d) stimularea cercetărilor științifice;
- e) exploatarea rațională a pământului și a celorlalte resurse naturale, în concordanță cu interesele naționale;
- f) refacerea și protecția mediului înconjurător, precum și menținerea echilibrului ecologic;
- g) sporirea numărului de locuri de muncă, crearea condițiilor pentru creșterea calității vieții;
- h) inviolabilitatea investițiilor persoanelor fizice și juridice, inclusiv străine.”

Articolul 127

Proprietatea

„(1) Statul ocrotește proprietatea.

(2) Statul garantează realizarea dreptului de proprietate în formele solicitate de titular, dacă acestea nu vin în contradicție cu interesele societății.

(3) Proprietatea publică aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale.

(4) Bogățiile de orice natură ale subsolului, spațiul aerian, apele și pădurile folosite în interes public, resursele naturale ale zonei economice și ale platoului continental, căile de comunicație, precum și alte bunuri stabilite de lege, fac obiectul exclusiv al proprietății publice.”

10. Prevederile relevante ale Codului civil, adoptat prin Legea nr. 1107 din 6 iunie 2002, sunt următoarele:

Articolul 1280

Prelungirea contractului de locațiune

„(1) Dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea termenului locațiunii, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat.

(2) La expirarea termenului locațiunii, locatarul are dreptul prioritar la încheierea contractului pe un nou termen dacă:

- a) și-a onorat anterior obligațiile contractuale;
- b) bunul se dă în locațiune pe un nou termen;
- c) este de acord cu noile condiții contractuale stabilite de locator.

[...]”

Articolul 1285

Soarta îmbunătățirilor bunului închiriat

„(1) La expirarea termenului sau la rezoluțiunea locațiunii, locatarul are dreptul să separe îmbunătățirile, efectuate cu permisiunea locatorului, care pot fi separate fără a se deteriora bunul ori să ceară compensarea valorii lor de către locator dacă legea sau contractul nu prevede altfel.

(2) Locatarul are dreptul să separe îmbunătățirile efectuate fără permisiunea locatorului dacă pot fi separate fără a se deteriora bunul și dacă locatorul refuză să compenseze valoarea lor. În cazul în care îmbunătățirile efectuate fără permisiunea locatorului nu pot fi separate fără a se deteriora bunul, ele devin proprietate a locatorului.

(3) La cererea locatorului, construcțiile neautorizate de el urmează a fi demolate de către locatar sau pe contul lui.”

11. Prevederile relevante ale Regulamentului cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 483 din 29 martie 2008, sunt următoarele:

„13³. În cazul în care, la expirarea termenului contractului de locațiune, locatarul își exprimă intenția de a lua în locațiune pentru un nou termen bunurile închiriate anterior, contractul de locațiune poate fi încheiat prin negocieri directe cu același locatar dacă sunt întrunite cumulativ următoarele condiții:

- 1) locatarul și-a onorat anterior obligațiile contractuale;
- 2) bunul se dă în locațiune pe un nou termen;
- 3) locatarul este de acord cu noile condiții contractuale stabilite de către locator.”

ÎN DREPT

A. Argumentele autorului excepției de neconstituționalitate

12. Autorul excepției susține că norma contestată nu prevede un mecanism care să garanteze prelungirea contractului de locațiune, atunci când un bun imobil este utilizat de un agent economic pentru o perioadă îndelungată. Autorul afirmă că, deși întrunește toate condițiile prevăzute de lege pentru a fi prelungit contractul de locațiune, formularea „poate fi încheiat” îi oferă locatarului o marjă discreționară excesivă la luarea deciziei de prelungire a contractului, fapt care ar permite favorizarea anumitor agenți economici în defavoarea altora.

13. În opinia autorului, în lipsa unui mecanism care să garanteze prelungirea contractului de locațiune, norma contestată generează incertitudine juridică și afectează drepturile economice ale locatarului, a cărui activitate depinde de voința unilaterală a autorității publice, și poate afecta rentabilitatea investițiilor efectuate.

14. Autorul excepției consideră că omisiunea în cauză contravine articolelor 7, 9, 46 54, 126 și 127 din Constituție.

B. Aprecierea Curții

15. Examinând admisibilitatea sesizării privind excepția de neconstituționalitate, Curtea constată următoarele.

16. În conformitate cu articolul 135 alin. (1) lit. a) din Constituție, controlul constituționalității hotărârilor Guvernului, în prezenta cauză a unor prevederi din Hotărârea Guvernului nr. 483 din 29 martie 2008, ține de competența Curții Constituționale. Totodată, Curtea reiterează că este competentă să verifice constituționalitatea hotărârilor de Guvern dacă criticile de neconstituționalitate se raportează la prevederi constituționale (a se vedea HCC nr. 6 din 28 februarie 2023, § 25).

17. Sesizarea privind excepția de neconstituționalitate a fost ridicată de reprezentantul unei părți în proces și este formulată de subiectul căruia i s-a conferit acest drept, pe baza articolului 135 alin. (1) literele a) și g) din Constituție.

18. Obiectul excepției de neconstituționalitate îl reprezintă punctul 13³ din Regulamentul cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 483 din 29 martie 2008, care nu a constituit anterior obiect al controlului de constituționalitate.

19. Excepția de neconstituționalitate a fost ridicată într-o cauză civilă cu privire la prelungirea, în condiții prioritare, a contractului de locațiune. Curtea admite că prevederea contestată ar putea fi aplicată în cauza în care a fost ridicată excepția de neconstituționalitate.

20. Curtea reține că autorul excepției a invocat articolele 7 (*Constituția, Legea Supremă*), 9 (*principiile fundamentale privind proprietatea*), 46 (*dreptul la proprietate privată și protecția acesteia*), 54 (*restrângerea exercițiului unor drepturi sau al unor libertăți*), 126 (*economia*) și 127 (*proprietatea*) din Constituție.

21. În jurisprudența sa, Curtea a notat că articolele 7 și 9 din Constituție au un caracter general, constituie imperative care stau la baza oricăror reglementări, nu pot constitui repere individuale și separate și pot fi invocate, de regulă, dacă se constată aplicabilitatea lor cu alte dispoziții din Constituție (DCC nr. 17 din 21 martie 2024, § 23). Referitor la incidența articolului 54 din Constituție, Curtea subliniază că acesta nu are o aplicabilitate de sine stătătoare. Pentru a fi aplicabil, autorul sesizării trebuie să argumenteze existența unor ingerințe în drepturile garantate de Constituție (DCC nr. 124 din 2 septembrie 2025, § 20).

22. Referitor la articolul 126 din Constituție, Curtea observă că autorul excepției nu a motivat caracterul contradictoriu al dispozițiilor legale criticate cu prevederea constituțională menționată. În situații similare, Curtea a respins ca inadmisibile sesizările formulate astfel, precizând că simpla trimitere la un text din Constituție, fără explicarea pretensei neconformități cu acesta a prevederilor legale contestate, nu echivalează cu un argument (a se vedea DCC nr. 52 din 19 aprilie 2022, § 25; DCC nr. 82 din 17 iunie 2022, § 27-28).

23. Curtea reiterează că articolele 46 și 127 din Constituție stabilesc obligația statului și a celorlalți titulari ai puterii publice de a respecta proprietatea și de a se abține de la orice acțiune ce ar aduce atingere acestui drept. Câmpul de aplicare al acestor articole este același cu câmpul de aplicare al articolului 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană (DCC nr. 7 din 20 ianuarie 2022, § 30).

24. Potrivit jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului, articolul 1 din Protocolul nr. 1 este aplicabil doar în cazul bunurilor existente ale unei persoane și nu garantează dreptul de a dobândi bunuri. Pentru ca un „bun” care constă într-o „așteptare legitimă” să fie recunoscut, trebuie să existe o bază juridică națională care să genereze un interes patrimonial (*Bélané Nagy v. Ungaria* [MC], 13 decembrie 2016, § 79).

25. Având în vedere obligația constituțională de a reglementa prin lege administrarea proprietății publice și a crea o economie de piață, concurențială, în care, plenipotențiar, sunt atenate proprietatea privată și proprietatea publică (a se vedea articolul 126 alin. (2) lit. a) din Constituție), Parlamentul, în scopul de a ordona exercițiul dreptului de proprietate asupra bunurilor proprietate publică, a adoptat mai multe legi, printre care și Legea nr. 121 din 4 mai 2007 privind administrarea și dețutizarea proprietății publice. Această lege, *inter alia*, prevede că „administrarea proprietății publice se efectuează în conformitate cu principiile eficienței, legalității și transparenței”, în scopul „asigurării unui management eficient”, „atragerii [...] de investiții” și „dezvoltării concurenței în economia națională” (a se vedea articolul 3 alin. (1) și (2) din Lege).

26. Prin noțiunea „administrare a proprietății publice”, legislatorul a prevăzut că aceasta este o „activitate ce ține de exercitarea [...] dreptului de proprietate al statului și/sau al unităților administrativ-teritoriale” (a se vedea articolul 2 din Lege), care include, printre altele, și libertatea autorității competente de a da bunurile proprietate publică în folosință prin încheierea unor contracte de locațiune (a se vedea articolele 12 și 17 din Lege) cu alți participanți la circuitul civil. În dezvoltarea acestor prevederi și având în vedere complexitatea eventualelor relații juridice, legislatorul a prevăzut că la darea în locațiune a bunurilor proprietate publică părțile trebuie să includă în contractul de locațiune și anumite clauze esențiale precum: a) descrierea obiectului locațiunii; b) termenul de locațiune; c) componența, cuantumul și termenul de plată a chiriei și, după caz, condițiile și modul de indexare și/sau de modificare a cuantumului chiriei; d) modul de restituire a obiectului locațiunii și, după caz, condițiile de prelungire a locațiunii (a se vedea articolul 17 alin. (4) din Lege).

27. De asemenea, legislatorul a prevăzut că procedura transmiterii în locațiune a activelor neutilizate se stabilește de Guvern (articolul 17 alin. (7) din Lege). Guvernul, prin Hotărârea nr. 483 din 29 martie 2008, a aprobat Regulamentul cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate, care a reglementat într-o anumită măsură și problema ridicată de autorul sesizării, adică condițiile de prelungire a contractului de locațiune a bunurilor proprietate publică (punctul 8). În acest sens, se stabilește că termenul contractului de locațiune poate fi prelungit prin negocieri directe cu același locatar, cu condiția respectării următoarelor condiții cumulative: (i) locatarul și-a onorat anterior obligațiile contractuale; (ii) bunul se dă în locațiune pe un nou termen; (iii) locatarul este de acord cu noile condiții contractuale stabilite de către locator (punctul 13³). Negocierile directe pentru selectarea locatarilor bunurilor neutilizate ale întreprinderilor se organizează la propunerea potențialilor locatari și se desfășoară de către comisia de negocieri, instituită

prin ordin al administratorului întreprinderii, în a cărei componență, în mod obligatoriu, se include reprezentantul autorității abilitate (punctul 22¹).

28. Curtea observă că completarea Regulamentului cu punctul 13³, efectuată prin Hotărârea Guvernului nr. 46 din 29 ianuarie 2025, a avut ca scop corelarea prevederilor Regulamentului cu articolul 1280 alin. (2) din Codul civil, care stabilește dreptul de preemțiune al locatarului la reîncheierea contractului de locațiune doar dacă sunt întrunite anumite condiții (a se vedea Nota de fundamentare a proiectului hotărârii de Guvern cu privire la modificarea unor hotărâri ale Guvernului¹).

29. Din analiza prevederilor contestate, Curtea observă că legea nu le garantează locatarilor un drept de prelungire automată a contractului de locațiune și nici nu generează o „așteptare legitimă” în acest sens. Prolungirea contractului de locațiune depinde, pe de o parte, de voința proprietarului de a da bunul în locațiune pe un nou termen și, pe de altă parte, de respectarea de către locatar a obligațiilor contractuale anterioare și de acceptarea noilor condiții stabilite de locator. Astfel, de vreme ce încheierea contractului de locațiune depinde de îndeplinirea cumulativă a unor condiții stabilite de lege, Curtea reține că nu poate fi dedusă vreo obligație a autorităților de a reglementa un mecanism de prelungire automată a locațiunii.

30. De asemenea, Curtea nu poate reține nici critica autorului excepției referitoare la afectarea dreptului de proprietate sub aspectul valorificării investițiilor, de vreme ce legea prevede posibilitatea compensării eventualelor îmbunătățiri aduse bunului închiriat (a se vedea articolul 1285 din Codul civil).

31. Curtea observă că, sub aparența unor critici de neconstituționalitate, autorul excepției îi solicită Curții să analizeze dacă textul „poate fi încheiat” din norma contestată le permite autorităților abilitate să refuze prelungirea contractului de locațiune cu același locatar dacă nu se mai dorește darea în locațiune a bunului.

32. Sub acest aspect, Curtea reiterează că aspectele legate de aplicarea legii în situații concrete excedează controlului de constituționalitate (a se vedea DCC nr. 20 din 17 februarie 2022, § 31).

33. Prin urmare, pe baza celor menționate mai sus, Curtea constată că sesizarea în cauză privind excepția de neconstituționalitate este inadmisibilă și nu poate fi acceptată pentru examinare în fond.

Din aceste motive, pe baza articolelor 135 alin. (1) literele a) și g), 140 alin. (2) din Constituție, 27 alin. (2) și (3) lit. d), 37 și 40 din Legea cu privire la Curtea Constituțională, Curtea Constituțională

¹ <https://gov.md/sites/default/files/media/documents/sedinte-de-guvern/2025-07/nu-790-app-2024.pdf>

DECIDE:

1. *Se declară inadmisibilă* sesizarea privind excepția de neconstituționalitate a punctului 13³ din Regulamentul cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 483 din 29 martie 2008, ridicată de dna avocat stagiar Evelina Sandu (Grăchilă), în interesele SRL „Pema-Familia”, parte în dosarul nr. 2c-451/2025, pendinte la Judecătoria Chișinău, sediul Râșcani.

2. Prezenta decizie este definitivă, nu poate fi supusă niciunei căi de atac, intră în vigoare la data adoptării și se publică în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

Președinte de ședință

Liuba ȘOVA

*Chișinău, 4 iunie 2026
DCC nr. 100
Dosarul nr. 231g/2025*