

prima instanță – G. Manoli

dosarul nr. 2ra-1356/17

instanța de apel –M. Ciugureanu, M. Anton, G. Dașchievici

## ÎNCHEIERE

05 iulie 2017

mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ  
al Curții Supreme de Justiție

în componența:

Președintele completului,  
judecători

Valentina Clevadî  
Dumitru Mardari, Galina Stratulat

examinând admisibilitatea recursului declarat de Zavtur Andrei  
în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Întreprindere  
cu Capital Străin “Barolo” Societate cu Răspundere Limitată împotriva lui Zavtur  
Andrei cu privire la încasarea datoriei contractuale și acțiunea reconvențională a  
lui Zavtur Andrei împotriva Întreprinderii cu Capital Străin “Barolo” Societate cu  
Răspundere Limitată cu privire la încasarea sumei achitată cu titlu de garanție a  
respectării obligațiilor contractuale,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 14 decembrie 2016, prin  
care a fost respins apelul declarat de Zavtur Andrei și menținută hotărârea  
Judecătoriei Centru municipiul Chișinău din 25 martie 2016

### c o n s t a t ă

La 24 decembrie 2013, Întreprindere cu Capital Străin “Barolo” Societate  
cu Răspundere Limitată (ÎCS “Barolo” SRL) a depus cerere de chemare în  
judecată împotriva lui Zavtur Andrei cu privire la încasarea datoriei contractuale.

În motivarea acțiunii depuse, ÎCS “Barolo” SRL a indicat că la 31 mai  
2012 între ÎCS “Barolo” SRL și Zavtur Andrei au fost încheiate contractele de  
sublocațiune nr.005 și 006 potrivit cărora pârâtul a luat în sublocațiune  
apartamentele nr.65 și 66 amplasate pe str. Ismail 58/1, mun. Chișinău.

Conform pct. 3.1 al contractului de sublocațiune nr. 005 din 31 mai 2012  
prețul contractului constituia suma contravalorii de 300 Euro/lunar recalculată la  
cursul oficial al BNM la data achitării. Iar potrivit pct.3.1 al contractului de  
sublocațiune nr.006 din 31 mai 2012, prețul contractului constituia suma

contravalorii de 430 Euro/lunar recalculată la cursul oficial al BNM la data achitării.

Ulterior, la 27 iulie 2012, părțile au mai încheiat contractul de locațiune nr.007 din 27 iulie 2012, conform căruia pârâtul a luat în locațiune apartamentul nr. 3 din str. Ismail, 58/1 mun. Chișinău, prețul contractului constituind suma contravalorii de 300 Euro/lunar recalculată la cursul oficial al BNM la data achitării.

Contractul de locațiune nr. 008 din 27 iulie 2012, conform căruia pârâtul a luat în locațiune apartamentul nr. 75 din str. Ismail, 58/1 mun. Chișinău, prețul contractului constituind suma contravalorii de 300 Euro/lunar recalculată la cursul oficial al BNM la data achitării și contractul de locațiune nr. 009 din 27 iulie 2012, conform căruia pârâtul a luat în locațiune apartamentul nr. 80 din str. Ismail, 58/1 mun. Chișinău, prețul contractului constituind suma contravalorii de 300 Euro/lunar recalculată la cursul oficial al BNM la data achitării, conform acordului dintre părți, achitarea tuturor contractelor încheiate între acestea urma a fi efectuată lunar în avans până la data de trei a lunii de referință.

Menționează reclamantul că la 18 decembrie 2012, au fost semnate acordurile cu privire la rezilierea contractelor încheiate anterior. Prin acordul comun, părțile au convenit că locatarul va achita în termen de 30 zile datoriile aferente serviciilor comunale, iar în termen de 180 zile datoriile și penalitățile aferente serviciilor de locațiune.

Invocă ÎCS "Barolo" SRL, că contractele încheiate între părți au fost reziliate în decembrie 2012.

Specifică reclamantul că locatarul a lăsat apartamentele într-o stare deplorabilă și cu datorii aferente serviciilor comunale. Din care considerente, la 07 mai 2013 a expediat pârâtului somația nr. 07 cu solicitarea de a semna refacturările serviciilor de reparație cosmetică, pe care a efectuat-o reclamantul, să semneze declarația privind compensarea garanției cu datoria pentru serviciile de reparație cosmetică și datoria pentru serviciile comunale neachitate la timp.

La 10 mai 2013, Zavtur Andrei a recepționat notificarea supra enunțată însă aceasta a rămas fără răspuns.

La 29 iulie 2013 ÎCS "Barolo" SRL a expediat în adresa pârâtului pretenția nr. 1, prin care l-a informat că la 29 iulie 2013 datoria sa privind serviciile de locațiune, sublocațiune, dar și serviciile comunale, după compensarea cu garanție a obligațiilor formate la 29 iulie 2013, este de 71 663,09 lei. Totodată l-a atenționat pe Zavtur Andrei despre necesitatea achitării datoriei în termen de zece zile bancare din momentul recepționării pretenției și despre penalitățile pe care urmează să le achite. Cu toate că, Zavtur Andrei a recepționat respectiva pretenție la 31 iulie 2013, din partea acestuia la scadență nu a parvenit în contul reclamantului nici o achitare.

Cere reclamantul încasarea de la Zavtur Andrei în beneficiul său a datoriei contractuale în mărime de 71 663,09 lei și suma de 3273,00 lei cu titlu de taxă de stat.

La 31 ianuarie 2015, Zavtur Andrei a depus cerere reconvențională ÎCS „Barolo” SRL cu privire la încasarea sumei de 3260 euro achitate cu titlu de garanție a respectării obligațiilor contractuale.

În susținerea cererii reconvenționale a indicat că în perioada cuprinsă între 18-26 decembrie 2012, între ÎCS „Barolo” SRL și Zavtur Andrei au fost încheiate acorduri privind rezilierea contractelor menționate și anume, acordurile nr. 01, nr. 02 și nr. 03 din 18 decembrie 2012, acordul nr. 04 din 24 decembrie 2012 și acordul nr. 05 din 26 decembrie 2012.

Conform pct. 3 al acordurilor în cauză, obligațiile încetate prin prezentele acorduri, executarea cărora deja începuse de către părți, urmează să fie îndeplinite în felul următor: garanția va fi returnată locatarului de către locator în termenii și condițiile stabilite conform aceluiași contract (pct.3.2.3.).

În cazul în care la momentul primirii-predării se vor depista oarecare abateri în ceea ce privește respectarea pct.5.2.4 din contract, locatorul își rezervă dreptul să rețină valoarea acestora (a abaterilor) din contul garanției ce urmează să o restituie Locatarului (pct.3.2.3. din contract).

Or, în pct.5.2.4. al contractelor de sublocațiune nr.005 și nr.006 din 31 mai 2012 și al contractelor de locațiune nr.007, nr.008 și nr.009 din 27 iulie 2012, este indicat că sublocatarul/locatarul este obligat să întrețină bunul imobil în condiții funcționale bune și să-l restituie sublocatarului/locatorului în aceleași condiții în care l-a primit, luând în considerație uzura normală pe parcursul sub locațiunii/locațiunii, conform Actului de predare-primire, în ziua încetării sublocațiunii/locațiunii sau rezilierii prezentului contract.

Deci, ÎCS „Barolo” SRL la momentul primirii-predării apartamentelor în cauză, a depistat că în apartamentul nr. 3 și apartamentul nr. 66 din str. Ismail nr.58/1 mun. Chișinău, lipsesc două perne, un scaun de birou și existența unor mici defecte ce rezultă din uzura normală a bunurilor pe parcursul sublocațiunii/locațiunii, în privința celorlalte apartamente.

Menționează Zavtur Andrei că la momentul primirii-predării apartamentelor în cauză, locatorul ÎCS „Barolo” SRL careva pretenții nu a înaintat.

Consideră Zavtur Andrei că a respectat prevederile pct. 5.2.4. al contractelor de sublocațiune nr. 005 și nr. 006 din 31 mai 2012 și al contractelor de locațiune nr. 007, nr. 008 și nr. 009 din 27 iulie 2012 (cu excepția lipsei a două perne și a unui scaun de birou, costul căruia este gata să-l achite în cazul în care ÎCS „Barolo” S.R.L. va prezenta documente contabile, ce ar confirma prețul de cumpărare a acestor bunuri).

Invocă Zavtur Andrei că, ÎCS „Barolo” SRL urma să restituie suma de 3260 euro achitate de către el cu titlu de garanție a respectării obligațiilor contractuale.

Astfel, ÎCS „Barolo” SRL prin reținerea sumei de 3260 euro cu titlu de garanție, a încălcat clauzele contractele menționate mai sus, precum și prevederile art. 572 alin.(2) Cod civil, conform căruia obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună- credință, la locul și în momentul stabilit.

Cere Zavtur Andrei încasarea sumei de 3260 euro achitate cu titlu de garanție a respectării obligațiilor contractuale, din contul ÎCS „Barolo” SRL, în beneficiul său.

Prin hotărârea Judecătoriei Centru municipiul Chișinău din 25 martie 2016 acțiunea inițială a fost admisă parțial, s-a încasat de la Zavtur Andrei în beneficiul ÎCS „Barolo” SRL suma de 35774,36 lei cu titlu de datorie contractuală, suma de 20603,60 lei cu titlu de datorie pentru serviciile comunale și 1691,33 lei cu titlu de taxă de stat achitată la depunerea cererii de chemare în judecată.

A fost respinsă cerința de încasare de la Zavtur Andrei în beneficiul ÎCS „Barolo” SRL a sumei de 15 415,23 lei cu titlu de penalitate contractuală.

Cererea reconvențională înaintată de Zavtur Andrei împotriva ÎCS „Barolo” SRL a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 14 decembrie 2016, a fost respins apelul declarat de Zavtur Andrei și menținută hotărârea Judecătoriei Centru municipiul Chișinău din 25 martie 2016.

La 06 aprilie 2017 Zavtur Andrei, a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 14 decembrie 2016, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 14 decembrie 2016 și a hotărârii Judecătoriei Centru municipiul Chișinău din 25 martie 2016, cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii înaintate de Zavtur Andrei și de respingere integrală a acțiunii înaintate de ÎCS „Barolo” SRL.

În susținerea recursului, Zavtur Andrei, a invocat că instanțele ierarhic inferioare au interpretat în mod eronat legea și nu au aplicat legea care trebuia să fie aplicată, pronunțând hotărâri ilegale și neîntemeiate.

Indică recurentul că atât instanța de fond, cât și cea de apel, nu au examinat complet, obiectiv și sub toate aspectele litigiul în cauză. Or, instanțele nu au ținut cont că Zavtur Andrei a restituit ÎCS „Barolo” SRL apartamentele în starea în care le-a primit, iar la serviciile comunale nu a acumulat datorii.

Deci, pentru lucrările de reparație în sumă de 30 623,71 lei și compensarea serviciilor comunale neachitate la termen în sumă de 6797,34 lei, susține recurentul că nu poate da consimțământul pentru executarea acestora.

Or, conform extrasului de cont din 17 septembrie 2015 eliberat de BC „Eximbank-Gruppo Veneto Banca” SA filiala nr. 23 se confirmă că de la începutul relațiilor contractuale cu ÎCS „Barolo” SRL din 25 iulie 2011 și pînă la încetarea acestora 26 decembrie 2012, a achitat intimatului pentru locațiunea/sublocațiunea apartamentelor în total suma de 20596 euro, care depășește cu 698 euro plata de locațiune/sublocațiune prevăzută de contracte.

Conform aceluiași extras se confirmă că a achitat 37 965 lei cu titlu de plată pentru serviciile comunale a apartamentelor pentru perioada iulie-decembrie 2012, care depășește cu 17 361 lei suma solicitată de ÎCS „Barolo” SRL de a fi încasată cu titlu de penalitate pentru serviciile comunale.

Consideră recurentul că în astfel de circumstanțe prin dispunerea încasării repetate a sumei de 28 424,70 lei, se contribuie la îmbogățirea fără justă cauză a ÎCS „Barolo” SRL.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Materialele dosarului atestă faptul că copia deciziei motivate a Curții de Apel Chișinău din 14 decembrie 2016, a fost expediată în adresa recurentului Zavtur Andrei, avocatului Gutium Galina și intimatului ÎCS „Barolo” SRL, la 20 februarie 2017, potrivit scrisorii de însoțire nr. 1892 (f.d. 214, vol. III), însă dovada că aceasta a fost recepționată și la ce dată lipsește.

În circumstanțele relevate, instanța de recurs constată că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 14 decembrie 2016, la 06 aprilie 2017, în termen.

La 08 iunie 2017, în adresa intimatului ÎCS “Barolo” SRL a fost expediată copia recursului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței la recurs.

Participanții la proces nu și-au valorificat dreptul respectiv și nu au depus referință.

În conformitate cu art. 439 alin. (3) Codul de procedură civilă, judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin. (2).

Verificând argumentele invocate de Zavtur Andrei în cererea de recurs și în baza materialelor din dosar, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul este inadmisibil din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) CPC, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Alineatele (2) și (3) aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat, iar alin. (4) stabilește că săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a pricinii sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Conform prevederilor art. 433 lit. a) CPC, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4).

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Zavtur Andrei, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432, alin. (2), (3) și (4) CPC.

Prin urmare, argumentele recursului nu indică la încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural de către instanța de apel, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Or, recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează și faptul că procedura admisibilității constă în verificarea faptului dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432, alin. (2), (3) și (4) CPC.

În acest sens, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a relevat în jurisprudența sa constantă că „... art. 6 paragraful 1 al Convenției Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale nu impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes.” (cauza Rebai și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr.26561/1995).

Distinct de cele relatate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de Zavtur Andrei, ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 270, art. 433 lit. a), art. 440 CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

#### d i s p u n e

Recursul declarat de Zavtur Andrei, se consideră inadmisibil.  
Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,

Valentina Clevadi

judecători

Dumitru Mardari

Galina Stratulat