

Dosarul nr. 2ra-1661/20

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani (jud. N. Arabadji)  
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. A. Panov, I. Țurcan, L. Pruteanu)

## ÎNCHEIERE

16 decembrie 2020

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
judecătorii

Ala Cobăneanu  
Nicolae Craiu  
Mariana Pitic

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de către Alexandra Cereșeu, reprezentată de către avocatul Tatiana Vatașu-Josan,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de către Alexandra Cereșeu împotriva Societății cu răspundere limitată „Cermicom”, intervenient accesoriu Societatea cu răspundere limitată „Asceri-Imobil” cu privire la încasarea datoriei și a penalității,

împotriva deciziei din 30 iunie 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de către Alexandra Cereșeu, reprezentată de către avocatul Tatiana Vatașu-Josan și a fost menținută hotărârea din 18 decembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani,

constată:

La 29 octombrie 2012 Alexandra Cereșeu a depus cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Cermicom” cu privire la încasarea datoriei și a penalității.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că, la 01 ianuarie 2012 a încheiat cu pârâtul contractul de locațiune nr. 02/2012.

A menționat că, conform pct. 2.2 din contractul de locațiune enunțat, pârâtul urma să achite chiria lunară pentru bunul închiriat în sumă de 800 de lei, însă de la încheierea contractului și pînă la momentul înaintării prezentei cereri, acesta nu a achitat nimic.

A susținut că, conform pct. 7.1 din contractul de locațiune, pentru încălcarea termenului de plată a chiriei lunare sau a altor plăți prevăzute de prezentul contract, ea este în drept să solicite achitarea de către pârât a penalității în mărime de 0,5% din suma neachitată pentru fiecare zi de întârziere.

A afirmat că, pârâtul urma să achite pentru bunul închiriat, la data depunerii cererii de chemare în judecată, suma de 8000 de lei (pentru lunile ianuarie-octombrie 2012) și penalitatea în sumă de 5400 de lei, iar în total suma de 13400 de lei.

A solicitat încasarea din contul pârâtului a datoriei în sumă de 8000 de lei, a penalității în sumă de 5400 de lei și a cheltuielilor de judecată, compuse din taxa de stat în sumă de 402 lei și cheltuielile de asistență juridică în sumă de 3350 de lei.

Prin hotărârea din 21 noiembrie 2014 a Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău, acțiunea depusă de către Alexandra Cereșeu a fost admisă și au fost încasate de la SRL „Cermicom” suma de 8000 de lei, cu titlu de datorie conform contractului de locațiune nr. 01/2012 din 01 ianuarie 2012, suma de 5400 de lei, cu titlu de penalitate contractuală, suma de 402 lei, cu titlu de taxă de stat la înaintarea acțiunii în judecată și suma de 3350 de lei, cu titlu de cheltuieli de asistență juridică, iar în total suma de 17152 de lei.

Prin încheierea din 16 iunie 2015 a Curții de Apel Chișinău, a fost admisă cererea depusă de către administratorul SRL „Cermicom”, Andrei Socican cu privire la repunerea în termenul de declarare a apelului și a fost repus în termen apelul declarat de către administratorul SRL „Cermicom”, Andrei Socican.

Prin decizia din 16 noiembrie 2016 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de către SRL „Cermicom”, a fost casată hotărârea primei instanțe și a fost restituită cauza spre rejudecare în primă instanță, în alt complet de judecată.

Prin încheierea protocolară din 15 iunie 2017 a Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău, a fost atrasă în proces SRL „Asceri-Imobil” în calitate de intervenient accesoriu (f. d. 54 verso, vol. II).

La 12 decembrie 2017 și 06 iunie 2018 Alexandra Cereșeu a depus cereri de concretizare a cerințelor, solicitând încasarea datoriei conform contractului de locațiune nr. 02/2012 din 01 ianuarie 2012 pentru lunile ianuarie-decembrie 2012 în sumă de 9600 de lei, a penalității pentru perioada 01 ianuarie 2012 – 01 ianuarie 2013 în sumă de 8640 de lei, a taxei de stat în sumă de 402 lei și a cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 3350 de lei.

Prin hotărârea din 18 decembrie 2018 a Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău, a fost respinsă acțiunea depusă de către Alexandra Cereșeu ca neîntemeiată.

La 16 ianuarie 2019, prin intermediul oficiului poștal, Alexandra Cereșeu, reprezentată de către avocatul Tatiana Vatașu-Josan, a declarat apel nemotivat, iar la 01 iulie 2019 a declarat apel motivat împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri cu privire la admiterea acțiunii.

Prin decizia din 30 iunie 2020 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de către Alexandra Cereșeu, reprezentată de către avocatul Tatiana Vatașu-Josan și a fost menținută hotărârea primei instanțe.

Instanța de apel, examinând contractul de locațiune nr. 02/2012 din 01 ianuarie 2012, încheiat între apelantă, în calitate de locator și intimatul, în calitate de locatar, în temeiul căruia apelanta solicită încasarea sumei, a reținut că, acest contract nu a produs efecte juridice, deoarece acesta nu întrunește exigențele unui act juridic valabil încheiat, întrucât conform art. 196, 206 și 878 din Codul civil, contractul de locațiune ca act juridic bilateral urmează să conțină manifestarea de voință concordantă a două părți, obiectul acestuia trebuie să fie licit, să se afle în circuit civil, să fie determinat sau determinabil și să fie liber de orice viciu material sau juridic. Astfel, contractul de locațiune nr. 02/2012 din 01 ianuarie 2012 nu

conține careva date privind dreptul apelantei de a da în locațiune bunul, adică dreptul proprietate sau o altă posesie legală a bunului transmis în locațiune - încăpere nelocuibilă, situată în xxxx, cu suprafața de 218 m<sup>2</sup> situată în blocul H și nici date privind înregistrarea dreptului în Registrul bunurilor imobile.

Totodată, instanța de apel a menționat că, apelanta nu a prezentat o careva probă pertinentă și concludentă, ce ar confirma dreptul său de a da în locațiune bunul, adică dreptul de proprietate sau o altă posesie legală a bunului transmis în locațiune-încăpere nelocuibilă, situată în xxxx, cu suprafața de 218 m. p., situată în blocul H și nici date privind înregistrarea dreptului în Registrul bunurilor imobile. Or, reieșind din extrasul din Registrul bunurilor imobile, atât apelanta, cât și administratorul intervenientului accesoriu SRL „Asceri-Imobil”, Ion Cereșeu, ca persoane fizice, dețin dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile – construcție, garaj cu suprafața de 1520,3 m.p. și construcție accesorie cu suprafața de 14,0 m.p. și, respectiv, construcție, clădire administrativă cu suprafața de 1681,7 m. p., însă nici una din acestea nu constituie obiectul contractului de locațiune nr.02/2012 din 01 ianuarie 2012 - încăperea nelocuibilă, situată în xxxx, cu suprafața de 218 m. p., situată în blocul H, astfel cum se indică în contract.

În aceste circumstanțe, instanța de apel a concluzionat că, contractul de locațiune nr. 2/2012 din 01 ianuarie 2012 a fost lipsit de obiect. Or, bunul în speță, care s-a intenționat să fie transmis în chirie conform contractului de locațiune nr.2/2012 din 01 ianuarie 2012, era afectat de vicii juridice, aparținea cu drept de proprietate unei alte persoane, Ion Cereșeu. Aceste circumstanțe se atestă prin următoarele înscrisuri: contractul de sublocațiune nr. 01/2012 din 01 ianuarie 2012, încheiat între SRL „Asceri-Imobil” și SRL „Cermicom”, scrisoarea OCT Chișinău nr. 01-11/1562 din 18 iunie 2013, scrisoarea Primăriei mun. Chișinău nr. C-4276/14 din 04 iunie 2014 privind impozitul imobiliar și planul de amplasament al construcțiilor și amenajărilor din 11 martie 2011, eliberat de către OCT Chișinău pentru adresa xxxx (f. d. 287-289, vol. I).

Prin urmare, instanța de apel a considerat că, pretenția apelantei cu privire la încasarea pretinsei datorii în sumă de 9600 de lei, conform cererii concretizate, pentru locațiune este neîntemeiată. Or, conform materialelor cauzei, în perioada vizată în acțiunea apelantei (01 ianuarie 2012 – 31 decembrie 2012) privind încasarea plății chiriei în sumă de 800 de lei lunar, SRL „Cermicom” a deținut în sublocațiune încăperile de depozit în baza contractului de sublocațiune nr.01/2012 din 01 ianuarie 2012, achitând locatarului SRL „Asceri-Imobil” suma de 7500 de lei lunar, fapt ce se confirmă prin facturile fiscale și ordinele de plată a chiriei, anexate la materialele cauzei și actul de verificare a decontărilor reciproce între SRL „Cermicom” și SRL „Asceri-Imobil”.

De asemenea, instanța de apel a considerat că, este lipsită de suport juridic și pretenția subsecventă cu privire la încasarea penalității contractuale.

La 24 septembrie 2020 Alexandra Cereșeu, reprezentată de către avocatul Tatiana Vatavu-Josan, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel.

În motivarea recursului a indicat că, decizia instanței de apel este neîntemeiată și ilegală.

A menționat că, contractul de locațiune nr. 02/2012 din 01 ianuarie 2012 a

fost încheiat pe un termen de un an – 01 ianuarie 2012-31 decembrie 2012, plata chiriei fiind 800 de lei lunar și la aceeași dată a fost întocmit actul de primire-predare, semnat și ștampilat de către intimat, prin care ultimul a primit bunul închiriat - depozitul.

A susținut că, intimatul a activat în acest depozit, iar recurenta nu a primit nici o înștiințare, prin care ar fi fost informată că, contractul de locațiune enunțat a fost reziliat, anulat sau rezoluționat din motivele expuse în apel.

A afirmat că, recurenta a aflat despre faptul că, a fost încheiat contractul de sublocațiune cu SRL „Asceri-Imobil” pentru același depozit și pentru aceeași perioadă în cadrul examinării cauzei în apel.

A relevat că, la contractul de sublocațiune nr. 01/2012 nu a fost anexat acordul proprietarului bunului închiriat, după cum prevede art. 894 din Codul civil.

A notat că, la materialele dosarului a fost anexat răspunsul OCT Chișinău nr.01-11/1562, prin care acesta a informat că, depozitul în litigiu aparține cu drept de proprietate lui Ion Cereșeu, fapt ce nu corespunde adevărului și pe acest fapt a fost pornită urmărirea penală în baza art. 310 din Codul penal, falsificarea probelor în procesul civil de către un participant la proces sau de către reprezentantul acestuia.

A declarat că, recurenta nu a primit careva cereri privind rezilierea sau rezoluțiunea contractului de locațiune nr. 02/2012 din 01 ianuarie 2012, deci acest contract a fost valabil până la expirarea termenului și intimatul era obligat să respecte prevederile contractuale și să achite plata chiriei pentru bunul transmis în locațiune.

A invocat că, intimatul nu a dovedit că, la momentul încheierii contractului de locațiune, bunul transmis în locațiune era afectat de viciu material sau juridic.

Prin referința depusă la 15 decembrie 2020 SRL „Cermicom”, reprezentată de către avocatul Valeriu Bîrcă, a solicitat declararea recursului ca inadmisibil sau respingerea recursului și menținerea deciziei instanței de apel.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Din materialele dosarului rezultă că, Curtea de Apel Chișinău a expediat în adresa participanților la proces copia deciziei contestate la 15 iulie 2020 (f. d. 163, vol. II), însă date, care ar confirma recepționarea acesteia de către recurentă, lipsesc la materialele dosarului.

Astfel, recursul declarat la 24 septembrie 2020 este în termen.

Examinând temeiurile recursului în raport cu materialele cauzei civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul este inadmisibil din următoarele motive.

În conformitate cu art. 432 din Codul de procedură civilă, 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.

Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească:

- a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată;
- b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată;

- b<sup>1</sup>) a aplicat o lege care a fost declarată neconstituțională;
- c) a interpretat în mod eronat legea;
- d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care:

- a) cauza a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei;
- b) cauza a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată;
- c) în judecarea cauzei au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului;
- d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces;
- e) în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată;
- f) hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

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 cauzei 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.

Temeiurile prevăzute la alin. (3) se iau în considerare de către instanță din oficiu.

În conformitate cu art. 433 lit. a) din Codul de procedură civilă, 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 către Alexandra Cereșeu, reprezentată de către avocatul Tatiana Vatașu-Josan, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Prin urmare, argumentele invocate în recurs nu denotă 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 asupra deciziilor instanței de apel are caracter nedevolutiv și controlul judiciar se circumscrie doar asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se în exclusivitate doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție menționează 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.

Totodată, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție relevă că, conform jurisprudenței CEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea

de lucruri (cauza Rebai și alții contra Franței, 25 februarie 1995), pe când în recursul declarat de către Alexandra Cereșeu, reprezentată de către avocatul Tatiana Vatavu-Josan, asemenea aspecte nu se regăsesc.

Astfel, din considerentele menționate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de către Alexandra Cereșeu, reprezentată de către avocatul Tatiana Vatavu-Josan, ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 270, 431 alin. (2), 433 lit. a), art. 440 alin. (1) Cod de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

dispune:

Recursul declarat de către Alexandra Cereșeu, reprezentată de către avocatul Tatiana Vatavu-Josan, se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Ala Cobăneanu

judecătorii

Nicolae Craiu

Mariana Pitic