

Dosarul nr. 2ra-311/22
2-20148055-01-2ra-07032022

Prima instanță: Judecătoria Orhei, sediul Central (jud: E. Ciubotaru)
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: D. Dulghieru, V. Buhnaci, V. Sîrbu)

DECIZIE

06 iulie 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Svetlana Filincova
Maria Ghervas
Dumitru Mardari
Victor Burduh
Mariana Pitic

examinând recursurile declarate de Roșca Oleg și Mazîlu Stanislav, reprezentat de avocatul Rezuș Andrei,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Mazîlu Stanislav împotriva lui Roșca Oleg cu privire la încasarea datoriei, penalității și a cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 24 noiembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, prin care au fost respinse apelurile declarate de Mazîlu Stanislav și Roșca Oleg și a fost menținută hotărârea din 25 martie 2021 a Judecătoriei Orhei, sediul Central,

constată:

La data de 24 noiembrie 2020, Mazîlu Stanislav a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Roșca Oleg cu privire la încasarea datoriei, penalității și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că potrivit contractului de locațiune din 11 septembrie 2012, Roșca Oleg a beneficiat de dreptul de folosință și posesie asupra bunului imobil, apartamentul nr. XXXXX, situat în mun. Chișinău, str. XXXXX. Prețul chiriei lunare a fost stabilit în mărime de 350 de euro.

A menționat că pârâtul s-a folosit de imobil până la 16 iunie 2020, însă, nu a achitat plata chiriei pentru ultima perioadă și anume, lunile februarie, martie, aprilie și mai ale anului 2020, rămânând dator în acest sens cu suma de 1400 de euro (350 euro x 4 luni).

Reclamantul a susținut că la data preluării bunului, a fost întocmit un act de predare-primire, care însă a fost semnat doar de el și mama sa, Mazîlu Larisa, întrucât Roșca Oleg a refuzat să semneze. Ulterior, a depistat că de către pârât au fost admise

și restanțe la serviciile comunale și anume, suma de 1000 de lei pentru serviciul de deservire a blocului, 217,96 de lei pentru transportarea deșeurilor, 2333,05 lei pentru apa potabilă, 100 de lei - reparații curente, 4,84 lei - serviciu de gestiune, 26 625,24 de lei - gazele naturale consumate, 400 de lei – curățenia în scară, în total 30681,09 lei. Astfel, pârâtul a încălcat obligația asumată în pct. 6 din contract, prin care s-a obligat să plătească la timp cheltuielile de folosință a imobilului închiriat (apă, gaz, electricitate, deservire bloc etc.).

Totodată, reclamantul a notat că potrivit pct. 3 din contract, în cazul întârzierii plății, chiriașul se obligă să achite 1% din suma chiriei pentru fiecare zi de întârziere. Deci, la 05 noiembrie 2020 penalitatea calculată este de 983,50 de euro pentru luna februarie 2020, 882 de euro pentru luna martie 2020, 773,50 de euro pentru luna aprilie 2020 și 668,50 de euro pentru luna mai 2020, în total 3307,50 de euro, conform calculelor anexate.

A declarat că prin somația din 04 septembrie 2020, pârâtului i-a fost solicitată achitarea datoriei de bază (fără penalități) în termen de 7 zile din data recepționării. Somația a fost expediată la adresa pârâtului, consemnată în contract și a fost recepționată la 07 septembrie 2020, însă, în termenul acordat, datoria nu a fost stinsă. La 14 septembrie 2020, a expediat o somație repetată, prin care deja a fost solicitată spre achitare și penalitatea calculată la acea dată. Somația a fost recepționată la 17 septembrie 2020. În răspunsul din 25 septembrie 2020, Roșca Oleg a afirmat că pretențiile înaintate sunt neîntemeiate, invocând că reclamantul urmărește îmbogățirea fără justă cauză și l-a îndemnat să nu solicite aplicarea sechestrului și alte acțiuni pe care le califică samavolnice. Totodată, pârâtul a optat pentru soluționarea amiabilă a divergențelor apărute.

Mazîlu Stanislav a menționat că 06 noiembrie 2020, a expediat somația nr. 3, prin care pârâtului i s-a propus cu titlu ultimativ, să achite suma de 1400 de euro și 30681,09 lei cu titlu de datorie, precum și 3307,5 euro cu titlu de penalitate, în total, 4707,5 euro și 30681,09 lei, în termen de 7 zile din momentul recepționării, însă, nu a primit răspuns.

A mai indicat că, contractul a fost încheiat la 11 septembrie 2012 pe termen de un an, însă, conform art. 1280 alin. (1) din Codul civil, dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea termenului locațiunii, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat. Faptul folosirii bunului până în perioada indicată, este confirmat atât de certificatul emis de Asociația de Coproprietari în Condominiu nr. 55/105, cât și chitanțele (facturile) de plată ale serviciilor comunale în care este indicat inclusiv numele pârâtului. La fel, aceste facturi probează pretențiile de încasare a datoriilor pentru serviciile comunale.

A solicitat încasarea din contul lui Roșca Oleg în beneficiul său a sumei de 1400 de euro și 30681,09 lei cu titlu de datorie și 3307,50 euro cu titlu de penalitate, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea din 25 martie 2021 a Judecătoriei Orhei, sediul Central, acțiunea depusă de Mazîlu Stanislav a fost admisă parțial și s-a încasat din contul lui Roșca Oleg în beneficiul lui Mazîlu Stanislav suma de 1200 de euro cu titlu de datorie la plata chiriei, suma de 1200 de euro cu titlu de penalitate, convertiți în lei moldovenești conform ratei oficiale de schimb în ziua plății, suma de 29963,74 de lei

cu titlu de datorie pentru serviciile comunale și suma de 2372, 03 lei cu titlu de cheltuieli de judecată. În rest, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

La data de 16 aprilie 2021, Roșca Oleg a declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii din 25 martie 2021 a Judecătoriei Orhei, sediul Central în partea admiterii acțiunii și emiterea unei noi hotărâri în această parte, prin care să fie respinsă integral acțiunea.

La data de 24 aprilie 2021 Mazîlu Stanislav, reprezentat de avocatul Rezuș Andrei a declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii în partea respingerii acțiunii și emiterea unei noi hotărâri, prin care acțiunea să fie admisă integral.

Totodată, Mazîlu Stanislav a solicitat instanței de apel încasarea, în conformitate cu art. 372 alin. (3) din Codul de procedură civilă, a penalității în sumă de 2926 de euro, în cazul în care va admite apelului său (ținând cont de suma datoriei de 1400 de euro) sau în sumă de 2508 euro, în cazul menținerii hotărârii primei instanțe, prin care s-a încasat datoria în sumă de 1200 de euro.

Prin decizia din 24 noiembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, au fost respinse apelurile declarate de Mazîlu Stanislav, reprezentat de avocatul Rezuș Andrei și Roșca Oleg și a fost menținută hotărârea din 25 martie 2021 a Judecătoriei Orhei, sediul Central.

La data de 03 februarie 2022, Roșca Oleg a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei din 24 noiembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 25 martie 2021 a Judecătoriei Orhei, sediul Central, cu pronunțarea unei noi hotărâri, prin care acțiunea să fie respinsă integral ca neîntemeiată.

În motivarea recursului s-a indicat că instanța de apel nu s-a pronunțat asupra tuturor argumentelor invocate în apel. În decizia sa, instanța de apel doar a transcris hotărârea primei instanțe, fără a motiva soluția de respingere a apelului său.

A afirmat că pretențiile din acțiune sunt neîntemeiate și nu corespunde realității, or, în acest sens, intimatul nu a prezentat probe pertinente, care să confirme pretensele restante și prejudicii. În actul de predare-primire a apartamentului nu este indicat că înregistrează careva restante.

A indicat că atât prima instanță, cât și instanța de apel, nu au constatat din care act ar rezulta datoria pentru chirie în mărime de 1400 de euro. Conversațiile prin mesaje, prezentat ca probe de către Mazîlu Stanislav, nu sunt veridice, nu-i aparțin și nu pot servi drept probă în confirmarea existenței datoriei.

La 17 februarie 2022 Mazîlu Stanislav, reprezentat de avocatul Rezuș Andrei, a declarat recurs împotriva deciziei din 24 noiembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe în partea respingerii acțiunii, cu pronunțarea în această parte a unei hotărâri noi, prin care pretenția cu privire la încasarea penalității să fie admisă integral, cu încasarea sumei de 1634,85 de euro cu titlu de penalitate restantă și a sumei de 2508 euro cu titlu de penalitate în conformitate cu art. 372 alin. (3) din Codul de procedură civilă.

În motivarea recursului s-a indicat că instanța de apel a încălcat prevederile art. 953 alin. (1) din Codul civil, deoarece debitorul nu a solicitat reducerea penalității,

aceasta urmând a fi încasată în mod deplin. Prin urmare, având în vedere că suma datoriei încasate este de 1200 de euro, pe care recurentul nu o mai contestă, mărimea penalității integrale ce urma a fi încasată de instanțele de judecată este de 2834,85 de euro.

Recurentul consideră că este greșit argumentul instanței de apel precum că art. 372 alin. (3) din Codul de procedură civilă nu prevede încasarea penalității în apel, or, în opinia sa, penalitatea de circumscrisie în sintagma „orice alte despăgubiri apărute după emiterea hotărârii în primă instanță”.

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, dacă legea nu prevede altfel.

Din materialele dosarului rezultă că decizia instanței de apel a fost pronunțată la 24 noiembrie 2021 și a fost expediată participanților la proces la data de 17 februarie 2022 (f.d. 155), iar recursurile au fost declarate de 03 februarie 2022 și 17 februarie 2022.

Astfel, recursurile au fost declarate în termen.

La 07 martie 2022, copia recursurilor a fost expediată în adresa intimaților, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței (f.d. 200).

Prin referința depusă la 18 mai 2022 Mazîlu Stanislav, reprezentat de avocatul Rezuș Andrei, a solicitat respingerea recursului declarat de Roșca Oleg, ca fiind neîntemeiat.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) din Codul de procedură civilă, completul din 3 judecători prin încheierea din 15 iunie 2022 a considerat recursurile admisibile și a dispus examinarea fondului de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 444 din Codul de procedură civilă, recursurile se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recursurile declarate și obiecțiile expuse în referință, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursurile urmează a fi admise, cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și restituirea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, instanța de recurs, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită cauza spre rejudecare în instanța de apel o singură dată dacă eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

În conformitate cu art. 432 alin. (1), (2) lit. a) și b) 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.

Din suportul probator prezent la actele cauzei rezultă că prin contractul de închiriere din 11 septembrie 2012, Mazîlu Stanislav a transmis în locațiune lui Roșca Oleg apartamentul nr. XXXXX cu 3 odăi situat în mun. Chișinău, XXXXX (f.d. 11).

Conform pct. 1 și 2 din contract, termenul de locațiune a fost stabilit de la data de 11 septembrie 2012 până la data de 11 martie 2013, cu posibilitate de prelungire prin acordul ambelor părți, fără modificarea condițiilor din contract. Chiria lunară este de 350 de euro.

În pct. 3 părțile au convenit ca chiriașul să plătească proprietarului suma de 350 de euro cu 2 zile înainte de începutul lunii de chirie și în cazul întârzierii plății, chiriașul se obligă să achite 1% din suma chiriei pentru fiecare zi de întârziere.

Potrivit 4 din contract, în momentul încheierii contractului, chiriașul a plătit suma de 550 de euro, 200 de euro fiind gaj.

Roșca Oleg s-a obligat, conform pct. 6 din contract, să plătească la timp cheltuielile de folosință a imobilului (apă, gaz, electricitate, deservire bloc etc).

La data de 16 iunie 2020, Mazîlu Stanislav a întocmit un act de primire-predare în baza contractului de închiriere din 11 septembrie 2012, prin care chiriașul a transmis în primire proprietarului apartamentul închiriat și bunurile menționate în contract, fiind indicat că, la momentul predării imobilului, chiriașul recunoaște datoria în sumă de 1400 de euro și 33 650 de lei, formată din: 1400 euro – chirie pentru lunile februarie-iunie (4 luni), 400 lei pentru curățenie scară, 29600 pentru gazele naturale consumate și 3655 de lei – ACC (f.d. 12).

Actul de predare-primire a fost semnat doar de către Mazîlu Stanislav, fiind specificat că Roșca Oleg a refuzat să semneze.

La 04 septembrie 2020, Mazîlu Stanislav a expediat în adresa lui Roșca Oleg o somație, pe care ultimul a recepționat-o la 07 septembrie 2020, prin care a solicitat achitarea în termen de 7 zile a datoriei în sumă de 1400 de euro și a cheltuielilor restante la serviciile comunale în sumă de 33 565,24 lei, precum și suma de 2000 de euro pentru repararea apartamentului (f.d.13-15). În termenul indicat, Roșca Oleg nu a achitat sumele solicitate.

La 14 septembrie 2020, Mazîlu Stanislav a mai expediat o somație, pe care Roșca Oleg a recepționat-o la 17 septembrie 2020, prin care a solicitat achitarea în termen de 7 zile a datoriei în sumă de 1400 de euro, cheltuielilor restante la serviciile comunale în sumă de 33 565,24 de lei și penalității în mărime de 2579,50 euro (f.d. 16-17).

Prin răspunsul din 25 septembrie 2020, Roșca Oleg a invocat că pretențiile din somație sunt neîntemeiate și nu corespund realității, în acest sens nefiind prezentate dovezi. Totodată, a menționat că optează pentru soluționarea amiabilă a divergențelor apărute (f.d. 18).

La 06 noiembrie 2020, Mazîlu Stanislav a expediat în adresa lui Roșca Oleg o somație ultimativă, pe care ultimul a recepționat-o la 11 noiembrie 2020, prin care a solicitat achitarea în termen de 7 zile a datoriei în sumă de 1400 de euro, a cheltuielilor restante la serviciile comunale în sumă de 30681,09 lei și penalității în mărime de 3307,50 de euro (f.d. 19-21).

În termenul acordat, Roșca Oleg nu a achitat sumele solicitate prin somație.

Înaintând prezenta acțiune, Mazîlu Stanislav a solicitat încasarea din contul lui Roșca Oleg în beneficiul său a sumei de 1400 de euro și 30681,09 lei cu titlu de datorie și 3307,50 euro cu titlu de penalitate, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

Prima instanță, fiind investită cu examinarea prezentei cauze, a ajuns la concluzia temeiniciei parțiale a acțiunii și a încasat din contul lui Roșca Oleg în beneficiul lui Mazîlu Stanislav suma de 1200 de euro cu titlu de datorie la plata chiriei, suma de 1200 de euro cu titlu de penalitate, convertiți în lei moldovenești conform ratei oficiale de schimb în ziua plății, suma de 29963,74 de lei cu titlu de datorie pentru serviciile comunale și suma de 2372, 03 lei cu titlu de cheltuieli de judecată, în rest acțiunea fiind respinsă ca neîntemeiată.

Instanța de apel, fiind investită cu judecarea apelurilor declarate de Mazîlu Stanislav, reprezentat de avocatul Rezuș Andrei și Roșca Oleg, a ajuns la concluzia netemeinicii acestora și a menținut hotărârea primei instanțe.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, analizând materialele anexate la dosar, în coraport cu legislația în vigoare ce guvernează raportul litigios, constată că instanța de apel a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată, precum și nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată.

În conformitate cu 238 alin. (2) din Codul de procedură civilă, completul de judecată deliberează, sub conducerea președintelui ședinței, toate problemele prevăzute de lege care urmează să fie soluționate, apreciază probele, determină circumstanțele și caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admiterea acțiunii. Fiecare problemă urmează să fie pusă astfel încât să se poată da un răspuns afirmativ sau negativ.

Conform art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședința de judecată.

În conformitate cu art. 240 alin. (1) din Codul 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 și admisibilitatea acțiunii.

Potrivit art. 373 alin. (1), (2) și (5) din Codul de procedură civilă, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță. În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

În decizia contestată din 24 noiembrie 2021, instanța de apel a reținut, cu referire la prevederile art. 630 alin. (1) din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019), că instanța de fond întemeiat a dispus reducerea clauzei penale stabilită de părți în pct. 3 din contractul din 11 septembrie 2012.

Conform art. 630 alin. (1) din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019), în cazuri excepționale, luându-se în considerare toate împrejurările, instanța de judecată poate dispune reducerea clauzei penale disproporționat de mari. La

reducerea clauzei penale, trebuie să se țină cont nu numai de interesele patrimoniale, ci și de alte interese, ocrotite prin lege, ale creditorului.

Conform art. 953 alin. (1) din Codul civil (în redacția din 01 martie 2019), în cazuri excepționale, luându-se în considerare toate împrejurările, instanța de judecată poate dispune, *la cererea debitorului*, reducerea penalității disproporționat de mari. La reducerea penalității, trebuie să se țină cont nu numai de interesele patrimoniale, ci și de alte interese, ocrotite prin lege, ale creditorului.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că instanța de apel greșit a aplicat prevederile art. 630 alin. (1) din Codul civil în redacția până la 01 martie 2019, ce reglementează reducerea clauzei penale.

Or, conform art. 7 alin. (2), (4) și (5) din Codul civil, în redacția din 01 martie 2019, legea nouă este aplicabilă situațiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare. În cazul situațiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura și întinderea drepturilor și obligațiilor părților, precum și orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel. În situațiile prevăzute la alin. (4), dispozițiile legii noi se aplică modalităților de exercitare a drepturilor sau de executare a obligațiilor, precum și de înstrăinare, preluare, transformare sau de stingere a acestora.

Astfel, la caz, urmau a fi aplicate prevederile legii noi cu privire la reducerea clauzei penale, întrucât situația juridică din speță a fost în curs de realizare la data intrării în vigoare a Codului civil modernizat, contractul din 11 septembrie 2012 fiind prelungit tacit până în luna iunie 2020, iar, legea nouă prevede altfel.

Prin urmare, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că instanța de apel a aplicat eronat normele de drept material, fapt ce indică incontestabil la examinarea superficială atât a apelurilor, cât și a cauzei deduse judecării.

Această circumstanță este apreciată drept o eroare judiciară, care nu poate fi corectată de instanța de recurs.

Actul judecătoresc trebuie să corespundă tuturor normelor de drept, să fie clar, înțeles de părțile implicate în litigiu și să răspundă în mod sigur și expres la toate cererile și obiecțiile formulate de către părți (principiul nr. 6 al Recomandării nr. R (84)5 privind principiile de procedură civilă menite pentru ameliorarea funcționării justiției, adoptată la 28 februarie 1984 de Comitetul Miniștrilor al Consiliului Europei).

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că decizia pronunțată nu satisface standardele procedurale ale legalității și temeiniciei unui act judecătoresc, omisiune care nu poate fi corectată de către instanța de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursurile, de a casa integral decizia instanței de apel și de a trimite cauza spre rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată.

La rejudecare, instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate și reexaminând cauza, să emită o decizie legală și întemeiată, respectând dreptul garantat al părților la un proces echitabil.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

decide:

Se admit recursurile declarate de Roșca Oleg și Mazîlu Stanislav, reprezentat de avocatul Rezuș Andrei.

Se casează integral decizia din 24 noiembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Mazîlu Stanislav împotriva lui Roșca Oleg cu privire la încasarea datoriei, penalității și a cheltuielilor de judecată, cu trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul

Svetlana Filincova

judecătorii

Maria Ghervas

Dumitru Mardari

Victor Burduh

Mariana Pitic