

Dosarul nr. 2ra-772/22
2-20109305-01-2ra-30052022

Prima instanță: Judecătoria Criuleni, sediul Central (jud. A. Arapu-Buțco)
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. I. Secrieru, V. Cotorobai, M. Anton)

DECIZIE

03 august 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Maria Ghervas
Iurie Bejenaru
Nicolae Craiu
Victor Burduh
Mariana Pitic

examinând recursul declarat de către Mihail Seu, reprezentat de avocatul Domnița Pagoni,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de către Mihail Seu împotriva Elenei Șerbu, intervenient accesoriu Mihaela Seu cu privire la încasarea chiriei, plății pentru serviciile comunale, penalității pentru rezilierea anticipată a contractului, repararea prejudiciului material și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 09 decembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admis apelul declarat de Elena Șerbu, reprezentată de avocatul Ion Cobîșenco și a fost casată parțial hotărârea din 30 martie 2021 a Judecătoriei Criuleni, sediul Central, cu pronunțarea în partea casată a unei hotărâri noi,

constată:

La data de 08 septembrie 2020, Mihail Seu a depus cerere de chemare în judecată împotriva Elenei Șerbu cu privire la încasarea chiriei, plății pentru serviciile comunale, penalității pentru rezilierea anticipată a contractului, repararea prejudiciului material și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că la 12 septembrie 2019 a înputernicit-o pe Mihaela Seu să fie reprezentantul său cu depline drepturi, în vederea administrării apartamentului nr. XXXXX situat în mun. Chișinău, str. XXXXX și anume, cu dreptul de a oferi imobilul în chirie și a primi bani pentru chirie.

A afirmat că la 05 noiembrie 2019, Mihaela Seu a încheiat cu Elena Șerbu contractul de locațiune pe termen de un an, cu următoarele condiții: chiria lunară - 320 de euro (conform pct. 2.1 al contractului de locațiune); termenul contractului 06 noiembrie 2019 – 05 noiembrie 2020; penalitate în cazul rezilierii contractului încheiat înainte de termen - 320 de euro (conform pct. 6.5 al contractului de locațiune); penalitate de întârziere în mărime de 0,01 % pe zi (pct.5.2 al contractului de locațiune); achitarea serviciilor comunale conform conturilor și a indicilor contoarelor (pct. 2.3 al); contractul poate fi reziliat după expirarea termenului de înștiințare de timp de 30 de zile (pct.3.1.7 și pct.6.6); locatarul poartă răspundere patrimonială pentru bunurile deteriorate în spațiul închiriat (pct.5.5). Bunul închiriat a fost transmis Elenei Șerbu, fapt confirmat prin actul de predare-primire din 06 noiembrie 2019, prin care a fost transmis imobilul și bunurile indicate în Anexa 2 în stare funcțională, fără defecte.

Reclamantul a susținut că la 16 iunie 2020, Elena Șerbu a anunțat că pleacă și reziliază contractul de locațiune, fără a înștiința locatorul cu 30 de zile înainte și fără a semna actul de restituire a imobilului și a bunurilor primite.

A declarat că în urma verificării bunurilor date în locațiune, s-a depistat că: televizorul de model LG 32LF510B-ZB, în rezultatul defectelor mecanice, se află în stare insuficient-extremă, având multiple artefacte și crăpături pe matrice, inapt de exploatare; frigiderul de model “Samsung” se află în stare funcțională, având defecte ale ușii exprimate prin îndoituri pe partea exterioară a ușii, deși acesta a fost procurat la data de 25 octombrie 2019; patul-dormitor Rio cu deteriorări mecanice ale pielii, în formă de rosături până la masiv vizibile; pereții odăii la nivelul patului, tapetele au deteriorări mecanice în formă de zgârieturi adânci și rosături.

A precizat că toate deteriorările au fost constatate prin raportul de expertiză nr. 0434737 din 29 iunie 2020, întocmit de Camera de Comerț și Industrie.

Mihail Seu a invocat că pârâta nu a achitat integral chiria pentru lunile aprilie, mai și iunie, astfel, pentru luna mai datoria constituie 100 de euro, pentru luna iunie - 100 de euro, pentru luna iunie până la data de 16 datoria a constituit suma de 106 euro. De asemenea, pârâta nu a achitat serviciile comunale, datorând suma de 1903,20 lei.

Reclamantul a relatat că la 01 iulie 2020, a expediat în adresa Elenei Șerbu o reclamație, prin care i s-a propus soluționarea problemei pe cale amiabilă, însă, nu a primit răspuns.

A solicitat încasarea din contul Elenei Șerbu în beneficiul său a datoriei pentru chirie în sumă de 306 euro, echivalentul sumei de 6021,74 lei, penalității în mărime de 320 euro, echivalentul sumei de 3297,25 lei, prețului televizorului LG – 3999 de lei, costului reparației frigiderului Samsung – 1700 de lei, a reparației patului Rio – 1500 de lei și a reparației tapetelor – 1100 de lei, datoriei la serviciile comunale – 1903,20 lei, costului expertizei – 2160 de lei și a taxei de stat – 741 de lei, în total 25 421,65 de lei.

Prin încheierea protocolară din 02 decembrie 2020 a instanței de fond, a fost atrasă în proces în calitate de intervenient accesoriu Mihaela Seu.

Prin hotărârea din 30 martie 2021 a Judecătoria Criuleni, sediul Central, acțiunea a fost admisă parțial și s-a încasat de la Elena Șerbu în beneficiul lui Mihail Seu plata chiriei în sumă de 186 de euro, plata pentru serviciile comunale în mărime de 1903,20 de lei, 1435 de lei pentru televizorul deteriorat, penalitatea pentru rezilierea anticipată a contractului în mărime de 320 de euro, convertiți în lei moldovenești, conform cursului oficial BNM la momentul executării hotărârii, 397,87 de lei – taxă de stat și 5000 de lei – cheltuieli de asistență juridică. În rest, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin hotărârea suplimentară din 04 mai 2021 a Judecătoria Criuleni, sediul Central, s-a încasat de la Mihail Seu în beneficiul Elenei Șerbu cheltuielile de asistență juridică în mărime de 2575,70 lei, proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

La 01 aprilie 2021 Elena Șerbu, reprezentată de avocatul Ion Cobîșenco, a declarat apel împotriva hotărârii din 30 martie 2021 a Judecătoria Criuleni, sediul Central, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a hotărârii și pronunțarea unei hotărâri noi, prin care acțiunea să fie respinsă.

Prin decizia din 09 decembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de Elena Șerbu, reprezentată de avocatul Ion Cobîșenco și a fost casată hotărârea din 30 martie 2021 a Judecătoria Criuleni, sediul Central în partea încasării plății chiriei în sumă de 186 euro, plății pentru serviciile comunale în mărime de 1903,20 lei, sumei de 1435 lei pentru televizorul deteriorat și penalității pentru rezilierea anticipată a contractului în mărime de 320 euro, cu pronunțarea în această parte a unei hotărâri noi, prin care acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată. Totodată, s-a încasat de la Mihail Seu în beneficiul Elenei Șerbu taxa de stat în sumă de 316,24 de lei, achitată la depunerea apelului.

La data de 23 mai 2022 Mihail Seu, reprezentat de avocatul Domnița Pagoni, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea integrală a deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe din 30 martie 2021 și a hotărârii suplimentare din 04 mai 2021, cu încasarea din contul intimitei a cheltuielilor de judecată, compuse din taxa de stat pentru recurs în sumă de 250 de lei și cheltuielile de asistență juridică.

În motivarea recursului s-a invocat că instanța de apel a apreciat arbitrar probele prezentate la dosar, constatând circumstanțe de fapt care nu au fost puse în discuție pe parcursul judecării cauzei în ordine de apel.

A indicat că soluția instanței de apel cu privire la constatarea caracterului abuziv al clauzei contractuale stabilite la pct. 6.5 din contract, este nejustificată, or, la formularea acestor concluzii, instanța a interpretat în mod eronat normele de drept material. Pe parcursul examinării cauzei, intimata nu a invocat că această clauză ar fi abuzivă, instanța de apel neîntemeiat constatând caracterul abuziv al clauzei contractuale din oficiu, modificând linia de apărare a Elenei Șerbu.

A precizat că la momentul încheierii contractului, intimata a avut posibilitatea de a face cunoștință cu acesta și de a formula rectificări, modificări la clauzele înserate,

însă, Șerbu Elena nu a înaintat nicio obiecție. Mai mult ca atât, intimata a achitat suma de 320 de euro cu titlu de garanție și a cunoscut faptul că suma respectivă nu va fi restituită în cazul rezoluțiunii anticipate a contractului.

Reprezentantul recurentei a menționat că instanța de apel eronat a conchis că intimata și-a executat obligația de notificare despre intenția de a rezoluționa anticipat contractul, deoarece ultima doar i-a comunicat Mihaelei Seu în luna februarie 2020 că posibil va pleca din apartament la începutul sau sfârșitul verii. Astfel, simpla declarație a intimatei nu corespunde cerințelor cu privire la notificarea de rezoluțiune a contractului de locațiune.

Prin urmare, consideră că locatorul are dreptul la reținerea garanției achitate de locatar la momentul încheierii contractului.

A notat că televizorul de model Vesta, procurat de intimată, este mai ieftin decât televizorul transmis în folosința ei, respectiv, prima instanță corect a încasat diferența de preț dintre televizoare în sumă de 1435 de lei. La fel, prima instanță întemeiat a încasat costul serviciilor comunale în mărimea integrală solicitată.

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.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la data de 09 decembrie 2021.

Materialele cauzei atestă că decizia motivată a instanței de apel a fost expediată la 23 martie 2022 la adresa electronică a reprezentantului recurentului, avocatul Pagoni Domnița (f.d. 163).

Prin dispoziția nr. 5 din 02 martie 2022 a Comisiei pentru Situații Excepționale a Republicii Moldova, pe perioada stării de urgență declarată prin Hotărârea Parlamentului nr. 41 din 24 februarie 2022, au fost stabilite măsuri specifice în domeniul justiției, fiind suspendată de drept examinarea de către instanțele de judecată a cauzelor civile, cu excepțiile prevăzute la pct. 5.1.1 din dispoziție. Termenele de exercitare a căilor de atac în cauzele civile care se suspendă de drept, aflate în curs la data intrării în vigoare a prezentei dispoziții, se întrerup, urmând a curge noi termene, de aceeași durată, de la data încetării stării de urgență.

Ulterior, prin dispoziția nr. 13 din 31 martie 2022 a Comisiei pentru Situații Excepționale a Republicii Moldova, au fost excluse măsurile specifice în domeniul justiției, începând cu data de 04 aprilie 2022, judecarea cauzelor civile fiind reluată din oficiu.

Astfel, recursul, declarat la 23 mai 2022, este în termen.

La data de 31 mai 2022, copia recursului a fost expediată în adresa intimetei Elena Șerbu și a intervenientului accesoriu Mihaela Seu (f.d. 188, 190-191), cu înștiințarea despre depunerea referinței.

Prin referința depusă la 27 iulie 2022 Elena Șerbu, reprezentată de avocatul Ion Cobîșenco, a solicitat respingerea recursului și menținerea deciziei instanței de apel, pe care o consideră legală și întemeiată.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) din Codul de procedură civilă, completul din 3 judecători prin încheierea din 13 iulie 2022 a considerat recursul admisibil și a dispus examinarea fondului de un complet din 5 judecători.

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

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recursul declarat și obiecțiile expuse în referință, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul urmează a fi admis, cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și parțială a hotărârii primei instanțe și pronunțarea în partea casată a unei noi hotărâri, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre.

În conformitate cu 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 ședință 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.

Din suportul probator prezent la actele cauzei rezultă că la 05 noiembrie 2019, Mihaela Seu, ce reprezenta interesele lui Mihail Seu în baza procurii nr. 11717 din 12 septembrie 2019, în calitate de locator a încheiat cu Elena Șerbu, în calitate de locatar, contractul de locațiune a apartamentului nr. XXXXX din str. XXXXX, mun. Chișinău (f.d. 9-10).

Termenul contractului a fost stabilit de la 06 noiembrie 2019 până la 05 noiembrie 2020, iar plata chiriei a fost stabilită în mărime de 320 de euro lunar, care urmează a fi achitată până la data de 6 a lunii următoare.

La 06 noiembrie 2019 părțile au semnat actul de primire-predare, prin care Elenei Șerbu i-a fost transmis în locațiune bunul imobil și bunurile indicate în Anexa nr. 2: ceainic Vitek, cuptor Electrolux, hotă Hansa, frigider Samsung, televizor LG, mașină de spălat Samsung, boiler Termex, 2 dormitoare, aspirator Samsung, uscător de rufe (f.d. 11).

La 22 iunie 2020, Mihail Seu a depus la Serviciul Fiscal de Stat declarația privind rezoluțiunea contractului de transmitere în locațiune a proprietății imobiliare, din care rezultă că la 16 iunie 2020 a fost reziliat contractul de locațiune încheiat cu Elena Șerbu la 05 noiembrie 2019 (f.d. 12).

La 01 iulie 2020, Mihail Seu a expediat în adresa Elenei Șerbu o reclamație, prin care a solicitat achitarea chiriei în mărime de 626 de euro și a costului reparației televizorului, frigiderului, patului și a tapetelor, în mărime totală de 8490 de lei (f.d. 6).

Reclamația a fost recepționată de către Elena Șerbu la 08 iulie 2020, fapt confirmat prin semnătura pe avizul de recepție (f.d. 7), însă, prejudiciul solicitat nu a fost reparat.

Înaintând prezenta cerere de chemare în judecată, Mihail Seu a solicitat încasarea din contul Elenei Șerbu în beneficiul său a datoriei pentru chirie în sumă de 306 euro, echivalentul sumei de 6021,74 lei, penalității în mărime de 320 euro, echivalentul sumei de 3297,25 lei, prețului televizorului LG – 3999 de lei, costului reparației frigiderului Samsung – 1700 de lei, reparației patului Rio – 1500 de lei și a reparației tapetelor – 1100 de lei, încasarea datoriei la serviciile comunale – 1903,20 lei, costului expertizei – 2160 de lei și a taxei de stat – 741 de lei, în total 25 421,65 de lei.

Prima instanță, fiind investită cu judecarea prezentei cauze, a ajuns la concluzia temeiniciei parțiale a acțiunii și a încasat de la Elena Șerbu în beneficiul lui Mihail Seu plata chiriei în sumă de 186 de euro, plata pentru serviciile comunale în mărime de 1903,20 de lei, 1435 de lei pentru televizorul deteriorat, penalitatea pentru rezilierea anticipată a contractului în mărime de 320 de euro, convertiți în lei moldovenești, conform cursului oficial BNM la momentul executării hotărârii, 397,87 de lei – taxă de stat și 5000 de lei – cheltuieli de asistență juridică. În rest, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Ulterior, instanța de apel, fiind investită cu judecarea apelului declarat de Elena Șerbu, reprezentată de avocatul Ion Cobîșenco, a ajuns la concluzia temeiniciei acestuia și a casat hotărârea primei instanțe în partea încasării plății chiriei în sumă de 186 euro, plății pentru serviciile comunale în mărime de 1903,20 lei, sumei de 1435 lei pentru televizorul deteriorat și penalității pentru rezilierea anticipată a contractului în mărime de 320 euro, pronunțând în această parte o hotărâre nouă, prin care acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată. Totodată, s-a încasat de la Mihail Seu în beneficiul Elenei Șerbu taxa de stat în sumă de 316,24 de lei, achitată la depunerea apelului.

Instanța de apel a concluzionat că, clauza conținută în pct. 6.5 al contractului de locațiune din 06 noiembrie 2019, potrivit căreia în cazul încetării înainte de termen din inițiativa locatarului, acesta achită o penalitate în mărime egală cu plata chiriei pentru o lună, este abuzivă, deoarece nu a fost negociată, a fost întocmită anticipat de compania imobiliară care a prestat servicii reclamantului și prevede obligații în sarcina părții care nu a propus clauza.

Curtea de Apel Chișinău a menționat că potrivit pct. 4.1 din contract, locatarul se obligă să achite o garanție financiară (depozit) în sumă de 320 de euro pentru asigurarea executării de către locatar a clauzelor contractului de locațiune. Iar, potrivit pct.4.2, în caz de nerespectare de către locatar a condițiilor contractului, garanția financiară stabilită în pct. 4.1 din contract va asigura ca sursă de stingere a prejudiciului cauzat locatorului. Materialele cauzei atestă că Șerbu Elena a achitat reclamantului la data semnării contractului suma de 320 de euro cu titlul de garanție, sumă ce nu a fost restituită la data încetării raportului contractual.

Totodată, instanța de apel a reținut că reclamantul a recunoscut prin cererea de chemare în judecată că contractul de locațiune a fost rezoluționat în mod amiabil la

16 iunie 2020, iar din acea dată pârâta a părăsit bunul imobil. Prin urmare, sunt parțial neîntemeiate pretențiile reclamantului cu privire la încasarea plăților pentru serviciile comunale integral pentru toată perioada lunii iunie 2020. În acest sens, din suma garanției urmează a se deduce următoarele plăți restante: 320 euro (garanție financiară) - 80 euro (chirie mai 2020) - 106 euro (chirie iunie 2020) - 50 euro (951 lei pentru plată serviciilor comunale) = 44 euro. Astfel, este cert că reclamantul a reținut mai mult decât era necesar pentru achitarea restanțelor la chirie și plata serviciilor comunale.

Cât privește pretenția cu privire la încasarea sumei de 1435 lei pentru deteriorarea televizorului, instanța de apel a stabilit că Șerbu Elena a procurat un televizor de model LG la prețul de 2564 lei și l-a transmis reprezentantului reclamantului Seu Mihaela, care nu a avut pretenții.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) din Codul de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

Verificând legalitatea deciziei atacate prin prisma argumentelor invocate în recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că instanța de apel a apreciat eronat circumstanțele importante pentru soluționarea justă a cauzei.

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

Potrivit art. 858 alin. (2) din Codul civil, obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

Art. 1251 din Codul civil prevede că prin contractul de locațiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.

Prevederile art. 1269 alin. (1) din Codul civil stipulează că locatarul este ținut să repare prejudiciul suferit de locator prin pierderile survenite la bunul închiriat dacă nu va demonstra că pierderile nu se datorează vinovăției sale sau a persoanelor cărora le-a permis folosința bunului sau accesul la el.

Materialele cauzei atestă că la 16 iunie 2020 contractul de locațiune a fost reziliat, la inițiativa locatarului Elena Șerbu.

În cererea de chemare în judecată, Mihail Seu a invocat că Elena Șerbu înregistrează o datorie la plata chiriei în mărime de 306 euro: pentru luna mai – 100 de euro, pentru luna iunie – 100 de euro și pentru luna iunie până la data de 16 - 106 euro.

În ședința de judecată a instanței de fond, reprezentantului reclamantului, avocatul Domnița Pagoni, a declarat că datoria pârâtei la plata chiriei constituie 186 de euro, pentru luna mai 80 de euro și pentru luna iunie – 106 euro.

Elena Șerbu a recunoscut în referință că are datorie la plata chiriei în mărime de 186 de euro.

Prin urmare, este corectă concluzia primei instanțe cu privire la încasarea din contul Elenei Șerbu în beneficiul lui Mihail Seu a datoriei la plata chiriei în mărime de 186 de euro, ultimul necontestând hotărârea primei instanțe în partea respingerii încasării sumei de 120 de euro cu titlu de chirie.

De asemenea, instanța de recurs consideră că prima instanță întemeiat a încasat din contul intimat suma de 1903,20 de lei pentru serviciile comunale, deoarece în pct. 2.3 din contractul de locațiune, părțile au stabilit că costul serviciilor comunale folosite de locatar (energie termică, apă, gaz, canalizare, telefon și a altor servicii folosite) nu se include în suma chiriei și se achită de locatar, organizațiilor specializate conform indicațiilor contoarelor interne și a tarifelor organizațiilor date.

Astfel, conform facturii prezentate de IMGFL nr. 14 pentru luna iunie 2020, pentru deservirea blocului locativ și transportarea deșeurilor, plata lunară constituie suma de 252,24 lei dintre care datoria pentru luna mai - 168,28 lei (f.d. 22). Potrivit facturii de plată pentru gazele naturale consumate, eliberată de SA „Moldovagaz” pentru luna iunie 2020 a fost înaintată spre plată suma de 96,55 lei (f.d. 22). Conform bonului de la INFOCOM, pentru luna iunie 2020 plata pentru apa potabilă și apă menajeră a constituit suma de 277,94 de lei, dintre care datoria de 192,42 de lei, iar, conform bonului de la Info Bon SRL, plata pentru încălzire și pentru prepararea apei calde a constituit suma de 192,31 lei, dintre care datoria pentru luna mai de 1071,19 lei (f.d. 23). Pentru energia electrică consumată, plata a constituit suma de 258,88 de lei, dintre care datoria pentru luna mai 169,02 lei (f.d. 24).

Reieșind din circumstanțele expuse, instanța de fond just nu a reținut argumentul intimatului precum că suma datoriei pentru serviciile comunale urmează a fi împărțită în jumătate, întrucât a eliberat apartamentul la jumătatea lunii iunie, or, conform facturilor, Elena Șerbu a acumulat o datorie la serviciile comunale pentru lunile precedente în mărime de 1600,91 de lei, pentru luna iunie fiind calculată doar suma de 302,29 de lei.

Respectiv, este greșită concluzia instanței de apel cu privire la încasarea din contul locatarului doar jumătate din plata pentru serviciile comunale, deoarece suma solicitată de către locator cu titlu de datorie la plata serviciilor comunale și încasată de prima instanță, reprezintă costul serviciilor real utilizate de către Elena Șerbu în perioada în care a locuit în apartament.

În continuare, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că soluțiile pronunțate de către instanțele ierarhic inferioare referitor la pretenția cu privire la încasarea penalității în mărime de 320 de euro, sunt greșite, din următoarele motive.

Din pct. 2.2 din contractul de locațiune rezultă că la momentul semnării contractului, Elena Șerbu a achitat locatorului suma de 320 de euro pentru chirie și suma de „320 de euro gaj pentru perioada de 12 luni”.

Potrivit pct. 4.1 din contract, locatarul se obligă să achite o garanție financiară (depozit) în sumă de 320 de euro pentru asigurarea executării de către locatar a clauzelor contractului de locațiune. Iar, potrivit pct. 4.2, în caz de nerespectare de către locatar a condițiilor contractului, garanția financiară stabilită în pct. 4.1 din contract va asigura

ca sursă de stingere a prejudiciului cauzat locatorului.

Conform pct. 6.1 din contract, acesta poate fi reziliat prin acordul ambelor părți, iar partea care a inițiat rezilierea este obligată să înștiințeze cealaltă parte, prin scrisoare cu aviz de recepție, în conformitate cu legea sau prevederile stabilite în contract. În pct. 3.1.7 s-a indicat obligația locatarului de a anunța preventiv, cu 30 de zile despre intenția de a elibera, înainte de termen, obiectul locațiunii.

În conformitate cu pct. 6.5 din contract, în cazul încetării contractului, înainte de termen, din inițiativa locatarului, ultimul achită locatorului o penalitate în mărime de suma chiriei pentru o lună (suma gajului).

Instanța de apel a concluzionat că, clauza conținută în pct. 6.5 al contractului de locațiune din 06 noiembrie 2019, este abuzivă, deoarece nu a fost negociată, a fost întocmită anticipat de compania imobiliară care a prestat servicii reclamantului și prevede obligații în sarcina părții care nu a propus clauza.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că este greșită concluzia instanței de apel cu privire la caracterul abuziv al clauzei contractuale, or, intimata Elena Șerbu nu a invocat faptul că nu a negociat clauza cu privire la penalitate și a solicitat respingerea încasării acesteia din alt motiv și anume, că a anunțat în prealabil locatorul despre intenția de a rezoluționa contractul de locațiune.

Instanța de fond a hotărât să încaseze suma de 320 de euro din contul Elenei Șerbu, menționând că intimata nu a probat faptul înștiințării recurentului cu 30 de zile înainte despre intenția de a rezoluționa contractul.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că într-adevăr, Elena Șerbu nu a prezentat probe care să confirme faptul că a anunțat în prealabil, în termenul stabilit în pct. 3.1.7, despre intenția de a rezoluționa contractul de locațiune, prin scrisoare cu aviz de recepție, în conformitate prevederile stabilite în contract.

Însă, instanța de recurs consideră că pretenția cu privire la încasarea penalității în mărime de 320 de euro, urmează a fi respinsă, deoarece, reieșind din clauzele contractuale, penalitatea a fost achitată de către Elena Șerbu la momentul încheierii contractului, or, în pct. 2.2 din contract s-a indicat că Elena Șerbu a achitat locatorului „320 de euro gaj pentru perioada de 12 luni”, iar, în pct. 6.5 se menționează că în cazul încetării contractului, înainte de termen, din inițiativa locatarului, ultimul achită locatorului o penalitate în mărime de suma chiriei pentru o lună (suma gajului).

Prin urmare, deși Mihail Seu invocă în cererea de chemare în judecată faptul că suma de 320 de euro achitată de către intimată la încheierea contractului, reprezintă o garanție financiară (depozit) conform pct. 4.1 din contract, care nu se returnează în caz de nerespectare de către locatar a clauzelor contractului, totuși, din contract rezultă că suma de 320 de euro a fost achitată, precum se indică expres în pct. 2.2, cu titlu de „gaj”, noțiune utilizată de părți și în pct. 6.5, penalitatea fiind denumită și „gaj”.

În circumstanțele expuse, instanța de recurs conchide că suma de 320 de euro cu titlu de penalitate, ce urmează să fie achitată de către locatar în cazul încetării

contractului, înainte de termen, din inițiativa acestuia, a fost deja achitată de către Elena Șerbu la data încheierii contractului de locațiune.

Referitor la pretenția din acțiune cu privire la repararea prejudiciului cauzat în urma deteriorării televizorului de model LG, instanța de recurs reține următoarele.

În pct. 3.1.4 din contract, părțile au stipulat obligația locatarului de a asigura utilizarea în stare corespunzătoare a bunurilor mobile aflate în bunul închiriat, în momentul transmiterii, indicate în actul de predare-primire a bunului închiriat, iar, în pct. 3.1.6 au indicat că locatarul este obligat să achite locatorului prejudiciul pentru distrugeri de mobilă, tehnică sau alte bunuri, inclusiv și de persoanele, care folosesc spațiul dat.

De asemenea, pct.5.5 din contractul de locațiune stabilește că locatarul poartă răspundere patrimonială pentru deteriorarea bunurilor închiriate.

Potrivit declarațiilor părților, televizorul de model LG a fost deteriorat și Elena Șerbu a cumpărat un alt televizor de model Vesta, mai ieftin, la prețul de 2564 lei.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că prima instanță întemeiat a încasat din contul intimatei diferența dintre prețul televizorului de model LG și cel al televizorului de model „Vesta”, în mărime de 1435 de lei, or, Elena Șerbu a confirmat în ședința de judecată că nu s-a consultat în prealabil cu Mihaela Seu despre intenția de a procura un televizor de alt model, la un preț mai mic.

Referitor la solicitarea în partea reparării prejudiciului material pentru restul bunurilor deteriorate invocate de recurent, instanța de recurs nu se va expune, deoarece în această parte hotărârea primei instanțe nu a fost contestată. La fel, nu a fost contestată nici hotărârea suplimentară din 04 mai 2021 a Judecătoriei Criuleni, sediul Central, prin care s-a încasat de la Mihail Seu în beneficiul Elenei Șerbu cheltuielile de asistență juridică în mărime de 2575,70 lei, proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

Reieșind din cele expuse, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a casa integral decizia instanței de apel, iar hotărârea primei instanțe de a casa în partea încasării din contul Elenei Șerbu în beneficiul lui Mihail Seu a sumei de 320 de euro cu titlu de penalitate pentru rezilierea anticipată a contractului și pronunțarea în această parte a unei hotărâri noi cu privire la respingerea acestei pretenții, precum și în partea încasării taxei de stat în sumă de 397,87 de lei, cu pronunțarea în această parte a unei hotărâri noi, prin care să fie încasată din contul Elenei Șerbu în beneficiul lui Mihail Seu taxa de stat în sumă de 209,62 de lei, proporțional părții admise din acțiune, în rest hotărârea primei instanțe să fie menținută.

Totodată, instanța de recurs consideră necesar de a încasa din contul Elenei Șerbu în beneficiul lui Mihail Seu taxa de stat achitată la depunerea recursului în sumă de 250 de lei. Cât privește cheltuielile de asistență juridică, deși recurentul a solicitat prin cererea recurs încasarea acestora din contul intimatei, totuși, nu a prezentat probe care să confirme suportarea în recurs a cheltuielilor de asistență juridică.

Din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios

administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, a casa integral decizia instanței de apel și parțial hotărârea primei instanțe, cu pronunțarea în partea casată a unei hotărâri noi, în rest hotărârea primei instanțe să fie menținută.

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

decide:

Se admite recursul declarat de către Mihail Seu, reprezentat de avocatul Domnița Pagoni.

Se casează integral decizia din 09 decembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău și parțial hotărârea din 30 martie 2021 a Judecătoriei Criuleni, sediul Central, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de către Mihail Seu împotriva Elenei Șerbu, intervenient accesoriu Mihaela Seu cu privire la încasarea chiriei, plății pentru serviciile comunale, penalității pentru rezilierea anticipată a contractului, repararea prejudiciului material și încasarea cheltuielilor de judecată, în partea încasării din contul Elenei Șerbu în beneficiul lui Mihail Seu a sumei de 320 de euro cu titlu de penalitate pentru rezilierea anticipată a contractului și a sumei de 397,87 de lei cu titlu de taxă de stat și se pronunță în această parte o hotărâre nouă, prin care:

Se respinge pretenția lui Mihail Seu împotriva Elenei Șerbu cu privire la încasarea penalității pentru rezilierea anticipată a contractului, ca neîntemeiată.

Se încasează din contul Elenei Șerbu în beneficiul lui Mihail Seu taxa de stat pentru prima instanță în sumă de 209,62 de lei (două sute nouă lei șazeci și doi de bani) și taxa de stat pentru instanța de recurs în sumă de 250 de lei (două sute cincizeci de lei).

În rest, hotărârea din 30 martie 2021 a Judecătoriei Criuleni, sediul Central se menține.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Maria Ghervas

judecătorii

Iurie Bejenaru

Nicolae Craiu

Victor Burduh

Mariana Pitic