

Dosarul nr. 2ra-1715/22
2-20148055-01-2ra-07122022

Prima instanță: Judecătoria Orhei sediul Central (jud. E. Ciubotaru)
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. N. Budăi, I. Dutca, D. Băbălău)

DECIZIE

21 iunie 2023

mun. Chișinău

Curtea Supremă de Justiție

Completul de judecată, în componență:
Președinte, judecător
Judecători

Aliona Miron
Viorica Puica
Aliona Donos
Ion Malanciuc
Oxana Parfeni

examinând recursul declarat de Oleg Roșca,
în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Stanislav Mazîlu, reprezentat de avocatul Andrei Rezuș împotriva lui Oleg Roșca cu privire la încasarea datoriei, a penalității și a cheltuielilor de judecată,
împotriva deciziei din 29 septembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Oleg Roșca, admis apelul declarat de Stanislav Mazîlu, reprezentat de avocatul Andrei Rezuș, casată hotărârea din 25 martie 2021 a Judecătoria Orhei sediul Central, în partea pretenției privind încasarea penalității contractuale și în această parte adoptată o nouă hotărâre,

c o n s t a t ă :

La 24 noiembrie 2020, Stanislav Mazîlu, reprezentat de avocatul Andrei Rezuș a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Oleg Roșca cu privire la încasarea datoriei, a penalității și a cheltuielilor de judecată (f. d. 4-8 vol. I).

În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamantul Stanislav Mazîlu, reprezentat de avocatul Andrei Rezuș a indicat că potrivit contractului de locațiune din 11 septembrie 2012, Oleg Roșca a beneficiat de dreptul de folosință și posesie asupra bunului imobil, apartamentul nr. X, situat în mun. XXXXX str. XXXXX scara X. Potrivit pct. 2 din contractul menționat, prețul chiriei lunare a fost stabilit în mărime de 350 de euro.

A relatat că pârâtul s-a folosit de bunul imobil până la 16 iunie 2020, însă, nu a achitat plata chiriei pentru ultimele patru luni, și anume, lunile februarie, martie, aprilie și mai 2020, rămânând dator în acest sens cu suma de 1 400 de euro (350 euro x 4 luni).

La data preluării bunului, a fost întocmit un act de predare-primire, care însă a fost semnat doar de el și mama sa, Larisa Mazîlu, întrucât Oleg Roșca a refuzat să semneze.

Ulterior, a depistat că de către pârât au fost admise și restanțe la serviciile comunale, și anume, suma de 1 000 de lei pentru serviciul de deservire a blocului, 217,96 de lei pentru transportarea deșeurilor, 2 333,05 de 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 30 681,09 de 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 evidențiat 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 3 307,50 de euro, conform calculelor anexate.

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, în adresa lui Oleg Roșca a fost expediată o somație repetată, prin care 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, Oleg Roșca 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.

La 06 noiembrie 2020, a fost expediată somația nr. 3, prin care pârâtului i s-a propus cu titlu ultimativ, să achite sumele de 1 400 de euro și 30 681,09 de lei cu titlu de datorie, precum și 3 307,5 de euro cu titlu de penalitate, în total, suma de 4 707,5 de euro și suma de 30 681,09 de lei, în termen de 7 zile din momentul recepționării, însă, nu a primit răspuns.

A menționat că, contractul a fost încheiat la 11 septembrie 2012 pe termen de un an, însă, conform art. 1280 alin. (1) Cod civil, dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea termenului locațiunii, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat.

A accentuat că faptul folosirii bunului până în perioada indicată, este confirmat atât prin 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.

În drept, reclamantul și-a întemeiat pretențiile în temeiul dispozițiilor art. 774, 775, 1242 Cod civil, art. 94, 166, 174 Cod de procedură civilă.

A solicitat reclamantul încasarea din contul lui Oleg Roșca în beneficiul său a sumei de 1 400 de euro cu titlu de datorie la plata chiriei, a sumei de 30 681,09 de lei cu titlu de datorie pentru serviciile comunale și a sumei de 3 307,50 de euro cu titlu de penalitate, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea din 25 martie 2021 a Judecătoriei Orhei sediul Central, a fost admisă parțial acțiunea depusă de Mazîlu Stanislav.

A fost încasată de la Oleg Roșca în beneficiul lui Stanislav Mazîlu suma de 1 200 de euro cu titlu de datorie la plata chiriei, derivată din contractul de locațiune din 11 septembrie 2012, suma de 1 200 de euro cu titlu de penalitate, convertiți în lei moldovenești conform ratei oficiale de schimb în ziua plății, suma de 29 963,74 de lei cu titlu de datorie pentru serviciile comunale și suma de 2 372,03 de lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

În rest, pretențiile cu privire la încasarea sumelor excedente, au fost respinse ca fiind neîntemeiate (f. d. 66, 81-88 vol. I).

La 16 aprilie 2021, prin intermediul poștei electronice, Oleg Roșca a declarat apel nemotivat împotriva hotărârii primei instanțe (f. d. 72-74 vol. I), iar la 13 iulie 2021, a fost depusă cererea de apel motivată, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii din 25 martie 2021 a Judecătoriei Orhei sediul Central, în partea admiterii acțiunii și emiterea unei noi hotărâri în această parte, de respingere integrală a acțiunii (f. d. 104-107 vol. I).

La data de 24 aprilie 2021, prin intermediul poștei electronice, Stanislav Mazîlu, reprezentat de avocatul Andrei Rezuș a declarat apel nemotivat împotriva hotărârii primei instanțe (f. d. 75-77 vol. I), iar la 14 iulie 2021, a fost depusă cererea de apel motivată, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii în partea respingerii acțiunii și emiterea unei noi hotărâri, prin care acțiunea să fie admisă integral, precum și încasarea, în conformitate cu art. 372 alin. (3) Cod de procedură civilă, a penalității apărute după emiterea hotărârii primei instanțe și a cheltuielilor de judecată (f. d. 109-112 vol. I).

Prin decizia din 24 noiembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, au fost respinse apelurile declarate de Stanislav Mazîlu, reprezentat de avocatul Andrei Rezuș și Oleg Roșca și menținută hotărârea din 25 martie 2021 a Judecătoriei Orhei sediul Central (f. d. 143, 144-154 vol. I).

La 03 februarie 2022, Oleg Roșca 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, cu pronunțarea unei noi hotărâri, prin care acțiunea să fie respinsă integral ca neîntemeiată (f. d. 164-167 vol. I).

La 17 februarie 2022, prin intermediul poștei electronice, Stanislav Mazîlu, reprezentat de avocatul Andrei Rezuș 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 1 634,85 de euro cu titlu de penalitate restantă și a sumei de 2 508 de euro cu titlu de penalitate în conformitate cu art. 372 alin. (3) Cod de procedură civilă (f. d. 170-176).

Prin decizia din 06 iulie 2022 a Curții Supreme de Justiție, au fost admise recursurile declarate de Oleg Roșca și Stanislav Mazîlu, reprezentat de avocatul Andrei Rezuș, casată integral decizia din 24 noiembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, cu trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată (f. d. 212-219 vol. I).

Prin decizia din 29 septembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de Oleg Roșca, admis apelul declarat de Stanislav Mazîlu, reprezentat de avocatul Andrei Rezuș, casată hotărârea din 25 martie 2021 a Judecătorei Orhei sediul Central, în partea pretenției privind încasarea penalității contractuale și în această parte adoptată o nouă hotărâre, prin care a fost încasată de la Oleg Roșca în beneficiul lui Stanislav Mazîlu suma de 2 745,50 de euro cu titlu de penalitate, convertiți în lei moldovenești conform ratei oficiale de schimb din ziua plății, calculată pentru perioada 30 ianuarie 2020 – 05 noiembrie 2020, precum și taxa de stat majorată de la suma de 2 372,03 de lei la suma de 3 321,44 de lei.

A fost încasată de la Oleg Roșca în beneficiul lui Stanislav Mazîlu suma de 1 332 de euro cu titlu de penalitate, convertiți în lei moldovenești conform ratei oficiale de schimb din ziua plății, calculată pentru perioada de 26 martie 2021 – 14 iulie 2021.

În rest hotărârea din 25 martie 2021 a Judecătorei Orhei sediul Central, a fost menținută fără modificări (f. d. 4, 5-15 vol. II).

La 25 noiembrie 2022, Oleg Roșca a declarat recurs împotriva deciziei din 29 septembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea recursului, casarea integrală a deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu pronunțarea unei noi hotărâri, prin care cererea de chemare în judecată să fie respinsă integral, ca neîntemeiată (f. d. 28-34 vol. II).

În susținerea recursului, recurentul Oleg Roșca a invocat dezacordul cu decizia recurată, considerând-o disproporționată, neîntemeiată și neargumentată, fiind apreciate arbitrar probele administrate la materialele cauzei, aplicată și interpretată eronat legea.

A obiectat că instanța de apel nu a luat și nu a dat apreciere nici unui argument invocat de el.

Astfel, a menționat că, în ședința de judecată din 29 septembrie 2022, reprezentantul său, avocatul Petru Loghinescu a invocat că apartamentul transmis în locațiune a fost eliberat mult mai devreme decât data pretinsă de intimat (anul 2019).

A considerat că intimatul urma să prezinte probe care să ateste refuzul lui la semnarea actului de predare-primire, precum și data de facto a eliberării

apartamentului, inclusiv prin concursul executorului judecătoresc, Poliției, martorilor, președintelui al Asociației locatarilor.

La fel, reprezentantul său, avocatul Petru Loghinescu a invocat în instanța de apel și faptul că intimatul nu a înregistrat contractul de locațiune încheiat la 11 septembrie 2012 la Serviciul Fiscal de Stat.

A subliniat că nu poate fi reținut argumentul instanței de apel precum că prevederile art. 953 alin. (1) Cod civil (în redacția din 01 martie 2019), stabilesc că numai la cererea debitorului instanța de judecată dispune, reducerea penalității disproporționat de mari. Or, dânsul s-a opus în totalitate acțiunii, adică atât datoriei pretinse, cât și clauzei penale. Prin urmare, în cazul în care s-ar fi opus doar penalității, s-ar prezuma recunoașterea acțiunii.

Așadar, dânsul s-a opus clauzei penale, iar instanța de judecată urma să verifice proporționalitatea acesteia.

A mai notat că Stanislav Mazîlu, prin prisma art. 3 alin. (2) Cod civil, are calitatea de profesionist, or, acesta acționa în scopuri ce țin de activitatea de întreprinzător, transmiterea bunurilor imobile în locațiune cu scopul de a obține profit.

Iar, conform art. 1072 Cod civil, într-un contract dintre un profesionist și un consumator, clauza care nu a fost negociată individual se consideră abuzivă dacă este propusă de către profesionist și dezavantajează considerabil, contrar bunei-credințe, consumatorul.

Instanța de apel nu s-a expus în privința legalității încheierii primei instanțe, prin care s-a dispus examinarea cauzei în procedură generală, or, legiuitorul a prevăzut expres la art. 276² și 276³ Cod de procedură civilă, procedura și temeiurile de examinare a cauzelor cu valoare redusă în procedură specială.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) CPC, 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 copia deciziei motivate din 29 septembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău a fost expediată în adresa părților, la 11 octombrie 2022, circumstanță se confirmă prin scrisoarea de însoțire anexată la actele cauzei (f. d. 16 vol. II), însă careva date care ar confirma recepționarea acesteia de către recurent, la materialele dosarului lipsesc.

Astfel, se constată că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 25 noiembrie 2022, în termenul legal.

Prin încheierea din 01 februarie 2023 a Curții Supreme de Justiție, a fost considerat admisibil recursul declarat de Oleg Roșca împotriva deciziei din 29 septembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău (f. d. 40 vol. II).

La 14 martie 2023, prin intermediul poștei electronice, Stanislav Mazîlu, reprezentat de avocatul Andrei Rezuș a depus referință, solicitând respingerea recursului declarat de Oleg Roșca (f. d. 43-45 vol. II).

În conformitate cu art. 441 Cod de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

Prin prisma art. 442 alin. (1) Cod 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.

În corespundere cu art. 444 Cod de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces. Completul din 5 judecători decide asupra oportunității invitării tuturor participanților sau a reprezentanților acestora pentru a se pronunța cu privire la problemele de legalitate invocate în cererea de recurs.

Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție consideră inoportună invitarea participanților sau a reprezentanților acestora, întrucât argumentele expuse în cererea de recurs au fost formulate cu suficientă precizie pentru a permite instanței efectuarea controlului judiciar al deciziei din 29 septembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, însă, informația despre data și ora ședinței a fost plasată pe pagina web a Curții Supreme de Justiție. Totodată, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție opinează că toate punctele de vedere, care puteau exista în această cauză pot fi cercetate și soluționate în mod adecvat pe baza înscrisurilor prezente la dosar. Cu atât mai mult că, în esență, recurentul și intimatul au avut posibilitatea să își prezinte poziția în scris și să răspundă la concluziile părții adverse. Cu titlu subsidiar, nici un participant nu a solicitat audierea publică a cauzei sale (a se vedea, *mutatis mutandis*, Auza Vilho Eskelinen și alții vs Finlanda, 19 aprilie 2007, §§ 72-75; Eriksson vs Suedia, 12 aprilie 2012, §§ 66, 72; Pönkä vs Estonia, 08 noiembrie 2016, §§ 33-34, decizia nr. 95 din 19 decembrie 2016 a Curții Constituționale, §§ 26-27).

Studiind materialele dosarului, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție consideră recursul neîntemeiat și care urmează a fi respins cu menținerea deciziei instanței de apel, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și, după caz, hotărârea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

Cercetând starea de fapt în baza materialelor și lucrărilor dosarului, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție constată că la 11 septembrie 2012, între Stanislav Mazîlu, în calitate de proprietar și Oleg Roșca, în calitate de chiriaș, a fost încheiat contractul de închiriere, prin care chiriașul a luat în chirie bunul imobil (apartamentul) nr. X situat în mun. XXXXX str. XXXXX scara X, pe un termen de până la 11 martie 2013, cu posibilitatea de prelungire prin acordul ambelor părți, fără modificarea condițiilor prezentului contract (f. d. 11-11 verso vol. I).

Conform pct. 2 din contractul de închiriere din 11 septembrie 2012, chiria lunară este de 350 de euro, iar potrivit pct. 3 din contract, părțile au convenit astfel: chiriașul să plătească proprietarului suma de 350 de euro cu două 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.

Părțile contractului de închiriere din 11 septembrie 2012, în pct. 4 din contract, au menționat că la momentul încheierii contractului, s-a plătit de către chiriaș suma de 550 de euro, dintre care 200 de euro, reprezentând o garanție.

Totodată, potrivit pct. 6 din contractul de închiriere din 11 septembrie 2012, chiriașul și-a asumat, inclusiv și obligația să plătească la timp cheltuielile de folosință a imobilului (apă, gaz, electricitate, deservire bloc etc).

Din materialele dosarului se mai constată că la 16 iunie 2020, a fost întocmit un act de primire-predare, în baza contractului de închiriere din 11 septembrie 2012, având ca obiect transmiterea de către Oleg Roșca (chiriaș) către Mazîlu Stanislav (proprietar) a apartamentului nr. X situat în mun. XXXXX str. XXXXX scara X (f. d. 12 vol. I).

Conform pct. 3 din actul de predare-primire, la momentul predării imobilului închiriat, datoria pentru închirierea apartamentului pentru lunile februarie – iunie 2020, constituia suma de 1 400 de euro și pentru serviciile comunale – 33 650 de lei.

La 04 septembrie 2020, reclamantul a expediat pârâtului o somație, pe care ultimul a recepționat-o la 07 septembrie 2020, prin care a cerut achitarea datoriei în sumă de 1 400 de euro și a cheltuielilor restante la serviciile comunale în sumă de 33 565,24 de lei, precum și a compensației pentru repararea apartamentului în mărime de 2 000 de euro (f. d. 13-15 vol. I).

La 14 septembrie 2020, reclamantul a mai expediat o somație, pe care pârâtul a recepționat-o la 17 septembrie 2020, prin care a cerut achitarea datoriei în sumă de 1 400 de euro, a cheltuielilor restante la serviciile comunale în sumă de 33 565,24 de lei și a penalității în mărime de 2 579,50 de euro (f. d. 16-17 vol. I).

La 06 noiembrie 2020, în adresa pârâtului Oleg Roșca, a fost expediată somația ultimativă, pe care ultimul a recepționat-o la 11 noiembrie 2020, prin care i s-a cerut să achite datoria în sumă de 1 400 de euro, cheltuielile restante la serviciile comunale în sumă de 30 681,09 de lei și penalitatea în mărime de 3 307,50 de euro (f. d. 19-21 vol. I).

Din certificatul din 14 septembrie 2020, emis de administratorul Asociației de Coproprietari în Condominiu nr. 55/105, Sergiu Ursachi, rezultă că până în luna iunie 2020, în apartamentul nr. X amplasat în mun. XXXXX str. XXXXX, aflat în gestiunea asociației, a locuit Oleg Roșca (f. d. 22 vol. I).

După cum rezultă din materialele cauzei, Stanislav Mazîlu, reprezentat de avocatul Andrei Rezuș, înaintând acțiunea în judecată împotriva lui Oleg Roșca, a solicitat încasarea din contul lui Oleg Roșca în beneficiul său a sumei de 1 400 de euro cu titlu de datorie la plata chiriei, a sumei de 30 681,09 de lei cu titlu de datorie pentru serviciile comunale și a sumei de 3 307,50 de euro cu titlu de penalitate, precum și compensarea cheltuielilor de judecată (f. d. 4-8 vol. I).

Fiind investită cu judecarea fondului litigiului, Judecătoria Orhei sediul Central, prin hotărârea din 25 martie 2021, a admis parțial acțiunea depusă de Mazîlu Stanislav și a încasat de la Oleg Roșca în beneficiul lui Stanislav Mazîlu suma de 1 200 de euro cu titlu de datorie la plata chiriei, derivată din contractul de locațiune din 11 septembrie 2012, suma de 1 200 de euro cu titlu de penalitate,

convertiți în lei moldovenești conform ratei oficiale de schimb în ziua plății, suma de 29 963,74 de lei cu titlu de datorie pentru serviciile comunale și suma de 2 372,03 de lei cu titlu de cheltuieli de judecată. În rest, pretențiile cu privire la încasarea sumelor excedente, au fost respinse ca fiind neîntemeiate (f. d. 66, 81-88 vol. I).

Judecând cauza în ordine de apel, Curtea de Apel Chișinău, prin decizia din 29 septembrie 2022, a respins apelul declarat de Oleg Roșca, a admis apelul declarat de Stanislav Mazîlu, reprezentat de avocatul Andrei Rezuș, a casat hotărârea din 25 martie 2021 a Judecătoriei Orhei sediul Central, în partea pretenției privind încasarea penalității contractuale și în această parte a adoptat o nouă hotărâre, prin care a fost încasată de la Oleg Roșca în beneficiul lui Stanislav Mazîlu suma de 2 745,50 de euro cu titlu de penalitate, convertiți în lei moldovenești conform ratei oficiale de schimb din ziua plății, calculată pentru perioada 30 ianuarie 2020 – 05 noiembrie 2020, precum și taxa de stat majorată de la suma de 2 372,03 de lei la suma de 3 321,44 de lei. A fost încasată de la Oleg Roșca în beneficiul lui Stanislav Mazîlu suma de 1 332 de euro cu titlu de penalitate, convertiți în lei moldovenești conform ratei oficiale de schimb din ziua plății, calculată pentru perioada de 26 martie 2021 – 14 iulie 2021. În rest hotărârea din 25 martie 2021 a Judecătoriei Orhei sediul Central, a fost menținută fără modificări (f. d. 4, 5-15 vol. II).

Verificând legalitatea deciziei contestate, în raport cu motivele recursului și cadrul legal aplicabil speței, instanța de recurs constată că, instanța de apel, reieșind din temeiurile și obiectul acțiunii, cu aplicarea corectă a legii materiale, stabilind circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei și având la bază cummul de probe administrate la caz, corect a ajuns la soluția adoptată prin decizia din 29 septembrie 2022.

În conformitate cu prevederile art. 5 alin. (1) Cod de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-și apăra drepturile în călcate sau contestate, libertățile și interesele legitime.

Potrivit art. 8 alin. (1) Cod civil (în redacția în vigoare până la 01 martie 2019), drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sunt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile generale și de la sensul legislației civile.

Conform art. 512 alin. (1) Cod civil (în redacția în vigoare până la 01 martie 2019), 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.

În același timp, art. 513 alin. (1) Cod civil (în redacția în vigoare până la 01 martie 2019), prevede că debitorul și creditorul trebuie să se comporte cu bună-credință și diligență la momentul nașterii, pe durata existenței, la momentul executării și stingerii obligației.

În corespundere cu art. 514 Cod civil (în redacția în vigoare până la 01 martie 2019), obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt

act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii, iar conform art. 666 alin. (1), contract este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

Conform art. 875 Cod civil (în redacția în vigoare până la 01 martie 2019), 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.

Potrivit art. 904 alin. (1) Cod civil (în redacția în vigoare până la 01 martie 2019), dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea contractului de locațiune, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat.

Coroborând dispozițiile legale enunțate la materialul probator administrat în speță, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție apreciază ca fiind întemeiată concluzia instanței de apel, referitor la pretenția înaintată de Stanislav Mazîlu, reprezentat de avocatul Andrei Rezuș privind încasarea datoriei la plata chiriei și a datoriei pentru serviciile de gospodărie comunală, precum că instanța de fond corect a considerat-o întemeiată în parte, dispunând spre încasare suma de 1 200 de euro cu titlu datorie la plata chiriei, derivată din contractul de locațiune din 11 septembrie 2012, convertiți în lei moldovenești conform ratei oficiale de schimb din ziua plății, precum și suma de 29 963,74 de lei cu titlu de datorie pentru serviciile de gospodărie comunală.

Drept urmare, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție consideră ca fiind just raționamentul instanței de apel în sensul că pârâțul Oleg Roșca nu și-a executat integral obligația contractuală, nu a plătit chiria pentru lunile februarie, martie, aprilie și mai 2020 și, contrar prevederilor art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, nu a dovedit contrariul.

Aici, urmează a fi notat faptul că instanța de apel corect a reținut drept justă și concluzia instanței de fond cu privire la faptul că în situația în care suma de 200 de euro a fost însușită de reclamantul Stanislav Mazîlu, în momentul încheierii contractului, ținând cont că aceasta a fost plătită pentru a recupera și asigura executarea conformă a obligațiilor de către locatar, urmează a fi dedusă din restanța la plata chiriei admisă de către pârâțul Oleg Roșca.

Totodată, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție atestă corectitudinea concluziei instanței de apel precum că instanța de fond în mod just a reținut că potrivit facturii din 30 iunie 2020, emisă de SA „Moldovagaz” și facturii nr. 150732740 din luna iulie 2020, emisă de IM „Infocom”, se atestă că Stanislav Mazîlu a achitat pentru perioada în care pârâțul a posedat bunul închiriat, suma datoriilor la consumul de gaze naturale și alte utilități, în mărime totală de 29 963,74 de lei, cheltuieli suportate de către reclamant în legătură cu neonorarea obligațiilor contractuale de către pârâț, care sunt justificate corespunzător prin înscrisurile anexate la materialele dosarului (f. d. 23, 24 vol. I).

La fel, sunt întemeiate și constatările instanței de apel cu privire la faptul că instanța de fond corect a respins pretențiile din cererea de chemare în judecată în partea încasării sumei de 400 de lei cu titlu de plată pentru curățenie pe scară

(f. d. 22 vol. I) și în partea încasării sumei de 317,70 de lei cu titlu de plata altor utilități pentru luna iulie 2020 (f. d. 24 vol. I), având în vedere că pârâtul nu a locuit efectiv în apartamentul reclamantului în luna iunie 2020.

În consecință, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție conchide că instanța de apel întemeiat a concluzionat în favoarea menținerii soluției instanței de fond privind admiterea parțială a pretențiilor din cererea de chemare în judecată cu privire la încasarea datoriei la plata chiriei și a datoriei pentru serviciile de gospodărie comunală.

Drept urmare, decad argumentele recurentului invocate în cererea de recurs precum că apartamentul transmis în locațiune a fost eliberat mult mai devreme decât data pretinsă de intimat (anul 2019), iar intimatul urma să prezinte probe care să ateste refuzul lui la semnarea actului de predare-primire, precum și data de facto a eliberării apartamentului.

În circumstanțele descrise, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție consideră că Stanislav Mazîlu este îndreptățit să solicite și încasarea penalității contractuale, în condițiile în care s-a constatat că Oleg Roșca atestă o datorie la plata chiriei, stabilită la pct. 2 din contractul de închiriere din 11 septembrie 2012, în mărime de 1 200 de euro, pentru lunile februarie, martie, aprilie și mai 2020, care nu este achitată până în prezent.

Or, în corespundere cu art. 901 alin. (1) lit. e) Cod civil, atunci când, fără justificare, debitorul nu își execută obligația, creditorul poate, în condițiile legii și, după caz, ale contractului, la alegerea sa să ceară plata de despăgubiri pentru prejudiciul suferit prin neexecutare.

Conform art. 947 alin. (1) și (3) Cod civil, clauza penală este o prevedere contractuală prin care părțile evaluează anticipat prejudiciul, stipulând că debitorul, în cazul neexecutării obligației, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun (penalitate). Penalitatea poate fi stipulată în mărime fixă sau sub forma unei cote din valoarea obligației garantate prin clauza penală sau a părții neexecutate, inclusiv sub forma unei dobânzi de întârziere.

Potrivit pct. 3 din contractul de închiriere din 11 septembrie 2012, părțile au convenit astfel: chiriașul să plătească proprietarului suma de 350 de euro cu două 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 (f. d. 11-11 verso vol. I).

Astfel fiind, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție constată că instanța de apel întemeiat a ajuns la concluzia de a încasa de la Oleg Roșca în beneficiul lui Stanislav Mazîlu suma de 2 745,50 de euro cu titlu de penalitate, convertiți în lei moldovenești conform ratei oficiale de schimb din ziua plății, calculată pentru perioada 30 ianuarie 2020 – 05 noiembrie 2020, din suma datoriei de 1 200 de euro.

Ținând cont de raționamentele redade, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție consideră nefondate criticile recurentului precum că instanța de apel eronat a considerat că prevederile art. 953 alin. (1) Cod civil, în redacția din 01 martie 2019, stabilesc că numai la cererea debitorului instanța de judecată dispune, reducerea penalității disproporționat de mari, deoarece dânsul s-a opus

în totalitate acțiunii, adică atât datoriei pretinse, cât și clauzei penale, or, în cazul în care s-ar fi opus doar penalității, s-ar prezuma recunoașterea acțiunii.

Potrivit art. 953 alin. (1) Cod 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.

Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție constată că din partea lui Oleg Roșca nu a fost înaintată o cerere privind reducerea clauzei penale, iar simpla opunere în totalitate acțiunii, adică atât datoriei pretinse, cât și clauzei penale, nu poate substitui o cerere privind reducerea clauzei penale, în temeiul art. 953 alin. (1) Cod civil, în redacția din 01 martie 2019.

Cu referire la norma legală enunțată, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție relevă că, în situația în care se invocă reducerea penalității rezultată din neexecutarea în termen a obligației de plată ce rezultă din contract, urmează a fi stabilit dacă debitorul este într-o situație financiară dificilă și care sunt probele care demonstrează situația precară a acestuia.

La caz, Oleg Roșca, în conformitate cu prevederile art. 117 alin. (1) și 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, nu a demonstrat că, în perioada 30 ianuarie 2020 – 05 noiembrie 2020, s-ar fi aflat într-o situație financiară precară, că nu a dispus de mijloace financiare sau că mijloacele financiare pe care le-a obținut au fost insuficiente pentru stingerea datoriei, și a înștiințat în acest sens reclamantul Stanislav Mazîlu. Or, art. 775 alin. (1) Cod civil, prevede că debitorul și creditorul trebuie să se comporte cu bună-credință la momentul nașterii, pe durata existenței, la momentul executării și stingerii obligației.

În altă ordine de idei, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție apreciază critic argumentul recurentului în sensul că Stanislav Mazîlu, prin prisma art. 3 alin. (2) Cod civil, are calitatea de profesionist, care acționa în scopuri ce țin de activitatea de întreprinzător, transmiterea bunurilor imobile în locațiune cu scopul de a obține profit, fiind unul declarativ, în susținerea celor invocate nefiind prezentate probe admisibile și pertinente.

Pe cale de consecință, sunt nefondate și alegațiile recurentului precum că potrivit art. 1072 Cod civil, clauza cu privire la penalitate este abuzivă.

Conform art. 1072 alin. (1) Cod civil, într-un contract dintre un profesionist și un consumator, clauza care nu a fost negociată individual se consideră abuzivă dacă este propusă de către profesionist și dezavantajează considerabil, contrar bunei-credințe, consumatorul.

Coroborând dispozițiile normei legale enunțate la clauzele contractului de închiriere din 11 septembrie 2012, se constată că pârâtul Oleg Roșca, la momentul încheierii contractului materializat prin semnarea acestuia, nu s-a opus clauzei de penalitate.

Totodată, este important de menționat că nici la data semnării contractului, nici după semnarea contractului, Oleg Roșca nu a invocat/obiectat asupra pretinsei penalități.

În conformitate cu prevederile art. 372 alin. (3) Cod de procedură civilă, în apel nu se poate schimba calitatea procedurală a părților, temeiul sau obiectul acțiunii și nici nu pot fi înaintate noi pretenții. Se pot cere însă dobânzi, rate, venituri ajunse la termen și orice alte despăgubiri apărute după emiterea hotărârii în primă instanță, se poate solicita o compensație legală.

Raportând la caz prevederile normei legale sus-citate, reieșind din faptul că suma datoriei la plata chiriei nu a fost stinsă și având în vedere că Stanislav Mazîlu, după emiterea hotărârii instanței de fond, în cererea de apel, a solicitat încasarea penalității suplimentare, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reține ca fiind întemeiată concluzia instanței de apel privind încasarea de la Oleg Roșca în beneficiul lui Stanislav Mazîlu a sumei de 1 332 de euro cu titlu de penalitate, convertiți în lei moldovenești conform ratei oficiale de schimb din ziua plății, calculată pentru perioada de 26 martie 2021 – 14 iulie 2021, din suma datoriei de 1 200 de euro.

Prin urmare, instanța de apel corect a apreciat ca fiind întemeiată cerința lui Stanislav Mazîlu privind încasarea unei penalități suplimentare în mărime de 1 332 de euro, ca fiind o sumă echitabilă în raport cu prejudiciul cauzat, ținând cont de durata neexecutării obligației de bază.

În conexiunea celor relatate, și argumentul recurentului precum că instanța de apel nu s-a expus în privința legalității încheierii primei instanțe, prin care s-a dispus examinarea cauzei în procedură generală, este lipsit de suport, în condițiile în care Oleg Roșca, în instanța de apel, nu a invocat dezacordul cu încheierea menționată.

În conformitate cu art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pîrîtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

Prin prisma normei de drept enunțate, ținând cont de faptul că instanța de apel a admis în parte pretenția reclamantului cu privire la încasarea penalității, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție conchide că instanța de apel întemeiat a majorat quantumul sumei încasate cu titlu de taxă de stat, proporțional quantumului penalității încasate, de la suma de 2 372,03 de lei la suma de 3 321,44 de lei.

În aceste condiții, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție conchide că nu pot fi reținute argumentele recurentului precum că instanța de apel a apreciat arbitrar probele administrate la materialele cauzei, fiind aplicată și interpretată eronat legea, deoarece acestea sunt declarative, lipsite de suport legal și probatoriu.

Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție accentuează că, în cadrul judecării cauzei civile, instanța de apel a creat participanților la proces condiții obiective și echitabile, pentru exercitarea drepturilor și obligațiilor procedurale, fapt ce se încadrează în asigurarea părților dreptului la un proces echitabil, garantat și asigurat prin art. 6 § 1 din CEDO.

Față de cele ce preced și având în vedere faptul că decizia instanței de apel este întemeiată și legală, iar argumentele invocate de către Oleg Roșca sunt neîntemeiate, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și a menține decizia instanței de apel.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a), art. 445 alin. (3) Cod de procedură civilă, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e :

Se respinge recursul declarat de Oleg Roșca.

Se menține decizia din 29 septembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Stanislav Mazîlu, reprezentat de avocatul Andrei Rezuș împotriva lui Oleg Roșca cu privire la încasarea datoriei, a penalității și a cheltuielilor de judecată.

Decizia este irevocabilă.

Președinte, judecător

Aliona Miron

Judecători

Viorica Puica

Aliona Donos

Ion Malanciuc

Oxana Parfeni