



**CURTEA SUPREMĂ  
DE JUSTIȚIE**

**DECIZIE**

cu privire la admiterea recursului declarat de Primăria satului Slobozia,  
raionul Ștefan Vodă,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de  
Primăria satului Slobozia, raionul Ștefan Vodă împotriva lui Serghei Hlevnoi  
cu privire la încasarea datoriei, dobânzii de întârziere și rezoluțiunea  
contractelor,

împotriva deciziei din 25 mai 2023 a Curții de Apel Chișinău,

*(Dosarul nr. 2ra-1257/23*

*NR. PIGD 2-22010977-01-2ra-05092023)*

Recursul declarat până la 01 septembrie 2023.  
Neelucidarea completă a circumstanțelor cauzei. Aprecierea evazivă a probelor.

Judecătoria Căușeni, sediul Ștefan-Vodă, jud. D. Dubcovețchi,  
Curtea de Apel Chișinău, jud. A. Bostan, Gr. Dașchevici, N. Budăi,

19 martie 2025

*Textul corespunde originalului*

**Examinând în lipsa participanților la proces recursul depus de  
Primăria satului Slobozia, raionul Ștefan Vodă,**

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Stela Procopciuc, *Președinte*,

Oxana Parfeni,

Diana Stănilă, *judecători*,

constată următoarele:

**ÎN FAPT**

1. La 26 ianuarie 2022, Primăria sat. Slobozia, r-nul Ștefan Vodă, a depus o cerere de chemare în judecată împotriva lui Serghei Hlevnoi, solicitând rezoluțiunea contractului de locațiune din 07 decembrie 2016 a bunului imobil, număr cadastral xxxxx, constituit din încăperile: nr.1 s=33,2 mp; nr.2 s=29,9 mp; nr.3 s=26,2 mp; nr.4 s=15,1 mp; nr.5 s=47,4 mp; nr.6 s=48 mp; nr.7 s=49,1 mp; nr.9 s=5,5 mp; nr.10 s=11,7 mp; nr.11 s=6,7 mp; nr.12 s=7,8 mp, suprafața totală fiind de 280,6 mp, , cu transmiterea în posesia Primăriei, rezoluțiunea contractului de arendă nr. 3 din 04 ianuarie 2016 a bunului imobil, număr cadastral xxxxx cu suprafața de 0,0338 ha, cu transmiterea în posesia Primăriei, încasarea datoriei pentru arendă și locațiune, în sumă totală de 16 581 de lei, a dobânzii de întârziere în sumă de 1 293,78 de lei și a cheltuielilor de judecată.

2. În motivarea acțiunii, reclamantul a invocat că, în baza contractului de locațiune din 07 decembrie 2016, înregistrat la Agenția Servicii Publice la 22 februarie 2017 și actul de primire-predare a proprietății din 12 decembrie 2016, Serghei Hlevnoi, în calitate de locatar, a luat în locațiune de la Primărie, în calitate de locator, în posesie și folosință temporară, bunul imobil, numărul cadastral xxxxx, constituit din încăperile: nr.1 s=33,2 mp; nr.2 s=29,9 mp; nr.3 s=26,2 mp; nr.4 s=15,1 mp; nr.5 s=47,4 mp; nr.6 s=48 mp; nr.7 s=49,1 mp; nr.9 s=5,5 mp; nr.10 s=11,7 mp; nr.11 s=6,7 mp; nr.12 s=7,8 mp, suprafața totală fiind de 280,6 mp. Totodată, s-a transmis terenul aferent imobilului, cu suprafața de 0,0338 ha, conform contractului de arendă funciară nr. 3 din 04 ianuarie 2016, înregistrat la Agenția Servicii Publice la data de 05 decembrie 2018.

3. Conform pct. 3.2 din contractul de locațiune din 07 decembrie 2016, „suma chiriei anuale pentru transmiterea în locațiune a bunului imobil, este de 13 548 de lei pe an. Plata chiriei va fi efectuată trimestrial, prin transfer la contul de decontare a locatorului, cel puțin în ziua a 10 a lunii, ce urmează după trimestru de plată. Pentru neachitarea la timp a chiriei, locatarului i se aplică penalitate în mărime de 0,02% din suma neachitată pentru fiecare zi de întârziere, după termenul stabilit de achitare”.

4. Reclamantul a afirmat că, pentru perioada anilor 2020 – 2021, Serghei Hlevnoi nu a achitat chiria, înregistrând o datorie în mărime de 15 643 de lei.

Pentru ultimul trimestru din anul 2020, restanța lui Serghei Hlevnoi este de 2 095 de lei, suma urma a fi achitată până la 10 ianuarie 2021.

5. În temeiul pct.3.1 din contractul de arendă funciară nr.3 din 04 ianuarie 2016 „plata de arendă pentru perioada de timp stipulată în pct. 2.3. a prezentului contract, este în sumă de 938 de lei, din prețul normativ al pământului, calculat conform borderoului de calcul, care este parte integrantă a prezentului contract și va fi trimestrial transferată pe contul de decontare a arendatorului, cel puțin în ziua a zecea a lunii ce urmează după trimestrul de plată. Pentru neachitarea la timp a plății de arendă, arendașul plătește penalitate în mărime de 0,02% din suma neachitată, pentru fiecare zi de întârziere, după termenul stabilit de achitare”. Astfel, pentru anul 2021, datoria lui Serghei Hlevnoi este în mărime de 938 de lei.

6. De asemenea, a indicat că, pe lângă datoria totală de 16 581 de lei, pârâtul urmează să achite și dobânda de întârziere în mărime de 1 293, 78 de lei, pentru neexecutarea obligațiilor de plată în termen, conform calculului prezentat.

7. În contextul neachitării de către pârât a plăților convenite mai mult de șase luni, reclamantul a anunțat pârâtul despre rezoluțiunea din data de 11 ianuarie 2022 a contractului de locațiune din 07 decembrie 2016 și a contractului de arendă funciară nr. 3 din 04 ianuarie 2016, cu transmiterea în posesie Primăriei.

8. În adresa pârâtului, la 27 septembrie 2021 și 22 decembrie 2021 s-au expedit notificări privind achitarea datoriilor existente și rezilierea/rezoluțiunea contractului de locațiune și de arendă, însă pârâtul se eschivează de la recepționarea scrisorilor și achitarea datoriilor, iar la telefon, nu este de găsit.

#### POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE

9. Prin hotărârea din 27 octombrie 2022 a Judecătoriei Căușeni, sediul Ștefan Vodă, s-a admis integral cererea de chemare în judecată depusă de Primăria sat. Slobozia, r-nul Ștefan Vodă. S-a rezoluționat contractul de locațiune a bunului imobil-încăpere cu numărul cadastral xxxxx, încheiat la 07 decembrie 2016 între Primăria sat. Slobozia și Serghei Hlevnoi. S-a rezoluționat contractul de arendă funciară nr. 3 a bunului imobil - terenul cu numărul cadastral xxxxx, încheiat la 04 ianuarie 2016 între Primăria sat. Slobozia și Serghei Hlevnoi. S-a încasat de la Serghei Hlevnoi în beneficiul Primăriei sat. Slobozia, r-nul Ștefan Vodă, datoria în sumă de 16 581 de lei, dobânda de întârziere în sumă de 1 293,78 de lei, în total 17 874,78 de lei. S-a încasat de la Serghei Hlevnoi în bugetul de stat taxa de stat în sumă de 536,24 de lei. Totodată, s-a indicat că prezenta hotărâre după intrarea în vigoare, se va expedia SCT Ștefan Vodă, în vederea operării modificărilor în Registrul bunurilor imobile. După intrarea în vigoare a prezentei hotărâri, bunurile imobile cu numărul cadastral xxxxx urmează a fi restituite Primăriei sat. Slobozia, r-nul Ștefan Vodă.

10. Prin încheierea din 13 decembrie 2022 a Judecătoriei Căușeni, sediul Ștefan Vodă, s-a respins ca neîntemeiată cererea depusă de reprezentantul Primăriei sat. Slobozia, r-nul Ștefan Vodă, cu privire la corectarea erorii din titlul executoriu, emis în cauza civilă nr. 2-47/22.

#### EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE APEL

11. La 27 decembrie 2022, Serghei Hlevnoi, inclusiv prin intermediul avocatului Liliana Crîșmari, a declarat apel împotriva hotărârii din 27 octombrie 2022 a Judecătoriei Căușeni, sediul Ștefan Vodă, solicitând admiterea acestuia, repunerea în termenul de apel, casarea hotărârii primei instanțe, rejudecarea cauzei, emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

#### POZIȚIA INSTANȚEI DE APEL

12. Prin încheierea din 02 februarie 2023 a Curții de Apel Chișinău s-a admis cererea înaintată de Serghei Hlevnoi, reprezentat de avocatul Liliana Crîșmari, cu privire la repunerea în termenul legal a apelului și s-a repus Serghei Hlevnoi în termenul legal de declarare a apelului împotriva hotărârii din 27 octombrie 2022 a Judecătoriei Căușeni, sediul Ștefan Vodă.

13. Prin decizia din 25 mai 2023 a Curții de Apel Chișinău s-a admis apelul declarat de Serghei Hlevnoi, reprezentat de avocatul Liliana Crîșmari și s-a casat hotărârea din 27 octombrie 2022 a Judecătoriei Căușeni, sediul Ștefan Vodă, în partea rezoluțiunii contractelor. În aceasta parte s-a emis o nouă hotărâre prin care s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Primăria sat. Slobozia, r-nul Ștefan-Vodă privind rezoluțiunea contractului de locațiune a bunului imobil-încăpere cu numărul cadastral xxxxx, încheiat la 07 decembrie 2016 și contractului de arendă funciară nr.3 a bunului imobil- terenul cu numărul cadastral xxxxx, încheiat la 04 ianuarie 2016, între primăria sat. Slobozia și Serghei Hlevnoi. În rest, s-a menținut fără modificări hotărârea din 27 octombrie 2022 a Judecătoriei Căușeni, sediul Ștefan Vodă. Totodată, s-a indicat că, hotărârea din 27 octombrie 2022 a Judecătoriei Căușeni, sediul Ștefan Vodă, în partea încasării datoriei și a dobânzii de întârziere, nu urmează a fi pusă în executare.

#### EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE RECURS

14. La 01 august 2023, prin intermediul poștei (f.d. 198), Primăria sat. Slobozia, r-nul Ștefan-Vodă, a depus cerere de recurs împotriva deciziei din 25 mai 2023 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

15. În motivarea recursului, recurentul a invocat că, la pronunțarea deciziei, instanța de apel nu s-a expus referitor la anularea hotărârii primei instanțe, în partea rezoluțiunii contractului de locațiune a bunului imobil-încăpere cu numărul cadastral xxxxx, încheiat la 07 decembrie 2016, conform înregistrării audio la data pronunțării. Astfel, rezultând menținerea hotărârii prime instanțe în vigoare, în partea rezoluțiunii contractului de

locațiune. Instanța de apel s-a expus pe marginea unei cerințe, ce nu a fost înaintată de apelant și anume în partea încasării datoriei și a dobânzii de întârziere, dispunând să nu fie pusă în executare, ceea ce, în opinia recurentului, constituie o încălcare esențială a procedurii.

16. Instanța de apel a interpretat eronat legea în partea respingerii cerințelor referitor la rezoluțiunea contractelor. Reiterând circumstanțele din cererea de chemare în judecată, recurentul a afirmat că, pentru anul 2019, Serghei Hlevnoi a achitat datoriile aproximativ în luna iunie 2020, când a fost atenționat despre faptul că în caz de înregistrarea unor restanțe, contractele de arendă și locațiune vor fi rezolvate. Datoriile pentru anii 2020-2021 au fost achitate după emiterea hotărârii primei instanțe, fapt ce demonstrează încă o dată neexecutarea obligațiilor contractuale. Datoriile pentru locațiune și arendă a bunurilor în litigiu, pentru anul 2022, au fost achitate la sfârșitul anului 2022. Notificarea a fost expediată la data de 10 noiembrie 2022, nerecepționată de apelant.

17. Astfel, instanța de apel a interpretat eronat legea și nu a aplicat legea corespunzătoare. Cu trimitere la prevederile art. 3, art. 9, art.17 din Legea cu privire la arendă nr.861-XII din 14 ianuarie 1992, în vigoare la data încheierii contractului, art. 905 alin. (1), art. 906 alin. (1) lit. c), alin. (2) din Codul civil, în vigoare de până la 01 martie 2019, art. 1281 alin.(1), (2), (3),(4), art. 1282 alin.(1) lit.a),b),c), d), alin.(2), art. 1286 din Codul civil, în vigoare din 01 martie 2019, recurentul a opinat că, prima instanță a examinat și a constatat corect neexecutarea obligațiilor contractuale și a admis acțiunea pe deplin, iar instanța de apel nu a luat în considerare și a ignorat prevederile Codului Civil actual și în vigoare de până la 01 martie 2019. Or, ambele prevederi clar stabilesc că termenul preavizului este de cel puțin 3 luni, fapt ce a fost respectat. Intimatul a fost avizat de 3 ori despre neexecutarea prevederilor contractelor și rezoluțiunea contractelor, iar faptul eschivării lui Serghei Hlevnoi de la recepționarea notificărilor, nu poate fi pus pe seama Primăriei. Adresa de corespondență, cu viza de domiciliu a intimatului fiind corectă, fapt ce a fost recunoscut de intimat. Astfel, neîntemeiat și ilegal au fost respinse cerințele privind rezoluțiunea contractelor în litigiu. După cum a motivat instanța de apel, rezultă că proprietarul nu poate să-și revendice proprietățile legal, datorită neexecutării obligațiilor contractuale de către locatar, ceea ce duce la un colaps și o încălcare flagrantă a drepturilor proprietarului de revendicare a bunurilor sale.

18. Constatările instanței de apel referitor la faptul că, intimatul a fost plecat peste hotarele țării și nu a recepționat corespondența, reprezintă o concluzie absurdă. Redând prevederile art. 38 alin.(1), (2), (3), (4),(5), (6), art. 39 alin.(1),(2) din Codul civil, recurentul a menționat că, viza de domiciliu a intimatului este corectă, fapt confirmat de ultimul în cererea de apel și scrisorile de însoțire emise de Curtea de Apel Chișinău. Acest fapt este în contradicție cu concluziile instanței de apel, care a constatat că Primăria nu a acordat timp suficient intimatului de a achita restanțele

contractuale. Din anul 2020 era notificat periodic despre existența restanțelor și intenția de rezoluționa contractele în litigiu. La fel, a considerat neîntemeiate concluziile instanței de apel referitor la faptul semnarea contractului de locațiune din 07 decembrie 2016, în baza deciziei Consiliului local Slobozia nr. 5/14 din 15 septembrie 2016 „Cu privire la scoaterea la licitație publică cu strigarea a bunurilor proprietate publică a Primăriei sat. Slobozia...”. Însăși instanța de apel demonstrează faptul că decizia prevede scoaterea la licitație publică cu strigare a bunurilor proprietate publică a Primăriei sat. Slobozia, dar nu transmiterea către Serghei Hlevnoi a bunurilor în litigiu. Drept urmare, este neîntemeiată concluzia precum că nu pot fi rezoluționate contractele, din motiv că decizia Consiliului local nr. 5/14 din 15 septembrie 2016, nu a fost anulată.

19. La 26 octombrie 2023, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa intimatului copiile recursului declarat și a încheierii de numire a admisibilității acestuia, creând astfel participanților la proces condiții egale de a cunoaște modul de derulare a procedurii în recurs, cât și le-a acordat, întru asigurarea respectării principiilor contradictorialității și disponibilității în drepturi, posibilitatea de depunere a referinței, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire, anexată la materialele dosarului (f.d.201). Din adresa intimatului s-a restituit corespondența cu mențiunea „plecat” (f.d.202).

20. Intimatul nu a făcut uz de dreptul procedural și nu a depus referință la cererea de recurs.

#### LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

21. Prin Legea nr. 246 din 31 iulie 2023 pentru modificarea unor acte normative (modificarea cadrului normativ conex reformei Curții Supreme de Justiție) au fost operate modificări în Codul de procedură civilă, care au intrat în vigoare la 01 septembrie 2023. În conformitate cu prevederile art. XI alin. (3) din Legea nr. 246 din 31 iulie 2023, recursurile depuse la Curtea Supremă de Justiție până la data intrării în vigoare a prezentei legi vor fi examinate în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii recursului. Din sensul normei de drept enunțate rezultă că legiuitorul a optat pentru principiul aplicării imediate a noilor reglementări procedurale, cu excepția temeiurilor în baza cărora se vor examina recursurile depuse la Curtea Supremă de Justiție până la data intrării în vigoare a prezentei legi.

22. Totodată, având în vedere că legea procedural civilă, care impune obligații noi, anulează sau reduce drepturile procedurale ale participanților la proces, limitează exercitarea unor drepturi ori stabilește sancțiuni procedurale noi sau suplimentare, nu are putere retroactivă recursul se va examina conform procedurii de judecare a recursului în vigoare la data depunerii acestuia, deoarece după sensul său norma referitoare la temeiuri cuprinde și procedura, or, temeiurile nu pot fi separate de procedura de examinare și soluționare, ele fiind un tot întreg organic.

23. Recursul declarat de Primăria satului Slobozia, raionul Ștefan Vodă, a fost depus până la data intrării în vigoare a Legii nr. 246 din 31 iulie 2023 și va fi examinat în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii recursului.

24. Art. 434 din Codul de procedură civilă:

„(1) Recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

(2) Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.”

25. Art. 431 din Codul de procedură civilă:

„(1) Examinarea recursului împotriva deciziilor instanțelor de apel ține de competența Curții Supreme de Justiție.

(2) Asupra admisibilității recursului decide un complet din 3 judecători.

(3) Recursul considerat admisibil se examinează într-un complet din 3, 5 sau 9 judecători ai Curții Supreme de Justiție.

(4) Judecătorii care au examinat admisibilitatea recursului pot participa și la examinarea recursului în cauză.”

26. Art. 440 din Codul de procedură civilă:

„(3) Dacă este considerat admisibil, completul examinează recursul în fond.”

27. Art. 432 din Codul de procedură civilă (în vigoare până la 01 septembrie 2023):

„(1) Părțile și alți participanți la proces sînt 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.

(2) 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;

c) a interpretat în mod eronat legea;

(4) Săvîrșirea altor încălcări decît cele indicate la alin.(3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a cauzei sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

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

28. Art. 373 din Codul de procedură civilă:

(1) 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.

(2) În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărîrea 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.

(3) În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanța de apel se pronunță în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanță.

(5) Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

### 29. Art. 130 din Codul de procedură civilă:

„(1) Instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

(2) Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor.

(3) Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la relevanța, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei.

(4) Ca rezultat al aprecierii probelor, instanța judecătorească este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe și respingerea altor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele.

(5) Proba este declarată ca fiind veridică dacă instanța constată prin cercetare și comparare cu alte probe că datele pe care le conține corespund realității.”

### 30. Art.238 din Codul de procedură civilă:

„(2) 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.”

### 31. Art. 240 din Codul de procedură civilă:

„(1) 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.

(2) Dacă, în timpul deliberărilor, consideră necesară clarificarea unor noi circumstanțe importante pentru soluționarea cauzei sau cercetarea suplimentară a probelor din dosar, instanța judecătorească emite o încheiere de reluare a dezbaterilor judiciare. După examinarea cauzei în fond, instanța audiază din nou pledoariile participanților la proces.

(3) Instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.”

### 32. Art.390 din Codul de procedură civilă:

„(1) Decizia instanței de apel trebuie să conțină: e) motivele concluziilor instanței de apel și referirea la legea guvernantă; f) concluziile instanței de apel în urma examinării apelului.”

### 33. Art. 442 din Codul de procedură civilă:

„(1) Judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs, legalitatea hotărârii contestate prin prisma temeiurilor prevăzute la art.432. Instanța invocă, din oficiu, neatragera în proces a persoanelor ale căror drepturi sunt lezate prin hotărâre.

(3) Instanța de recurs este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor esențiale invocate în recurs.”

### 34. Art.444 din Codul de procedură civilă:

„Recursul considerat admisibil se examinează fără înștiințarea și audierea participanților la proces, cu excepția recursului în care se invocă întemeiat art.432

alin.(1) lit.b) și e). Completul poate decide și în alte cazuri invitarea participanților în ședință pentru a se pronunța cu privire la recursul considerat admisibil.”

### 35. Art.445 din Codul de procedură civilă:

„(1) Instanța, după ce judecă recursul, este în drept: c) 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.”

### 36. Art.875 din Codul civil (în redacția în vigoare la încheierea contractului):

„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.”

### 37. Art.1282 din Codul civil (în redacția din 01 martie 2019):

„(1) Locatorul este în drept să ceară rezoluțiunea locațiunii dacă locatarul: c) nu plătește chiria pe parcursul a 3 luni după expirarea termenului de plată dacă în contract nu este prevăzut altfel.”

### 38. Art.911 din Codul civil (în redacția pînă la 01 martie 2019):

„(1) Arenda este contractul încheiat între o parte – proprietar, uzufructuar sau un alt posesor legal de terenuri și de alte bunuri agricole (arendator) – și altă parte (arendaș) cu privire la exploatarea acestora pe o durată determinată și la un preț stabilit de părți.”

### 39. Art.915 din Codul civil (în redacția din 01 martie 2019):

„Rezoluțiunea pentru neexecutare are loc cînd se întemeiază pe dispozițiile art.916, 917, 918 sau 919, precum și cînd se întemeiază pe un alt caz de neexecutare a obligației contractuale pentru care legea sau contractul acordă creditorului dreptul la rezoluțiune.”

### 40. Art.916 din Codul civil (în redacția din 01 martie 2019):

„(1) Creditorul are dreptul la rezoluțiune dacă neexecutarea de către debitor a obligației contractuale este esențială.

(2) Neexecutarea obligației contractuale este esențială în unul dintre următoarele cazuri: a) ea privează în mod substanțial creditorul de ceea ce se putea aștepta în baza contractului, în raport cu întregul raport contractual sau tranșa supusă rezoluțiunii, cu excepția cazului în care la momentul încheierii contractului debitorul nu a prevăzut și nici nu putea să prevadă în mod rezonabil acel rezultat; b) executarea întocmai a obligației ține de esența contractului; c) ea este intenționată sau din culpă gravă; d) dacă creditorului motiv să creadă că nu poate conta pe executarea din partea debitorului în viitor.”

### 41. Art.917 din Codul civil (în redacția din 01 martie 2019):

„(1) Creditorul are dreptul la rezoluțiune în caz de neexecutare a obligației contractuale dacă i-a acordat debitorului, prin notificare, un termen suplimentar rezonabil pentru executare, iar debitorul nu a executat în acest termen.

(2) Dacă termenul acordat este nerezonabil de scurt sau nu s-a fixat niciun termen, creditorul poate rezolvi doar după expirarea unui termen rezonabil din data cînd notificarea produce efecte.

(3) Dreptul la rezoluțiune pe temeiul dispozițiilor prezentului articol nu apare dacă neexecutarea este minoră.”

### 42. Art.921 din Codul civil (în redacția din 01 martie 2019):

„(1) Dreptul la rezoluțiune se exercită de către partea îndreptățită prin declarație scrisă notificată celeilalte părți contractante.

(2) Partea îndreptățită, dacă invocă un interes justificat, poate, în locul rezoluțiunii conform alin.(1), să ceară instanței de judecată să declare rezoluțiunea prin hotărîre judecătorească. În condițiile Codului de procedură civilă, partea îndreptățită poate modifica acțiunea în declarare a rezoluțiunii într-o acțiune în executare silită a obligației contractuale și invers.

(3) În cazul în care notificarea făcută conform art.917 prevede rezoluțiunea de plin drept dacă debitorul nu execută în termenul suplimentar acordat prin notificare, rezoluțiunea operează, fără vreo altă declarație, la expirarea respectivului termen sau a unei perioade rezonabile după notificare (care trebuie să fie mai lungă decît termenul acordat prin notificare).”

#### 43. Art.922 din Codul civil (în redacția din 01 martie 2019):

„(1) Dacă executarea s-a oferit cu întîrziere sau executarea efectuată nu corespunde în alt mod contractului, creditorul este decăzut din dreptul la rezoluțiune pentru acea neexecutare în cazul în care declarația de rezoluțiune nu este notificată într-o perioadă rezonabilă.

(2) În cazul în care creditorul a acordat debitorului un termen pentru remedierea neexecutării conform art.909, perioada menționată la alin.(1) din prezentul articol curge de la expirarea termenului acordat. În alte cazuri, perioada curge din momentul în care creditorul a cunoscut sau trebuia să cunoască despre ofertă sau despre neconformitate.

(3) Creditorul este decăzut din dreptul la rezoluțiune în temeiul art.917, 918 sau 919 în cazul în care creditorul nu notifică declarația de rezoluțiune într-o perioadă rezonabilă după apariția acestui drept.”

#### 44. Art.22 din Codul civil (în redacția din 01 martie 2019):

„(1) Se consideră notificare comunicarea unui act juridic sau a unei informații într-un scop juridic.

(2) Notificarea poate fi făcută prin orice mijloace adecvate circumstanțelor dacă legea sau actul juridic nu impune o anumită cerință de formă.

(3) Notificarea produce efecte din momentul cînd ajunge la destinatar, cu excepția cazului în care aceasta prevede un efect întîrziat.

(4) Notificarea se consideră ajunsă la destinatar:

a) cînd este predată destinatarului;

b) cînd este predată la adresa poștală indicată de destinatar în acest scop ori, în lipsa acesteia, la sediul destinatarului persoană juridică sau la domiciliul destinatarului persoană fizică;

c) în cazul unei notificări transmise prin poștă electronică sau prin alt mijloc de comunicare individuală, cînd poate fi accesată de către destinatar; sau

d) cînd este pusă în orice alt fel la dispoziția destinatarului într-un loc și într-un mod care fac posibil în mod rezonabil accesul destinatarului, fără întîrziere.

(5) Notificarea se consideră că a ajuns la destinatar după îndeplinirea uneia dintre cerințele prevăzute la alin.(4), oricare dintre acestea este îndeplinită mai întîi.

(6) Notificarea nu produce efecte dacă revocarea acesteia ajunge la destinatar înaintea notificării sau în același timp cu aceasta.

(7) Notificarea transmisă de către un reprezentant sau ajunsă la el se consideră făcută sau, după caz, ajunsă la persoana reprezentată dacă reprezentantul era împuternicit să transmită sau, după caz, să primească notificările de acest fel.

(8) Orice clauză contrară dispozițiilor prezentului articol în detrimentul consumatorului este nulă.

(9) Dispozițiile legale speciale în materie de comunicări judiciare rămîn aplicabile.”

45. Art.901 din Codul civil (în redacția din 01 martie 2019):

„(1) Atunci când, fără justificare, debitorul nu își execută obligația, creditorul poate, în condițiile legii și, după caz, ale contractului, la alegerea sa: d) să recurgă la rezoluțiunea contractului.

(2) Dacă debitorul demonstrează că neexecutarea obligației este justificată, creditorul poate recurge la oricare din mijloacele juridice de apărare prevăzute la alin.(1), cu excepția executării silite în natură și plății de despăgubiri.

(3) Creditorul nu poate recurge la mijloacele juridice de apărare prevăzute la alin.(1) în măsura în care a cauzat neexecutarea obligației debitorului.

(4) Mijloacele juridice de apărare prevăzute la alin.(1) care sînt compatibile pot fi cumulate. În special, creditorul nu este lipsit de dreptul la despăgubiri prin recurgerea la oricare alt mijloc.

(5) Neexecutarea obligației înseamnă orice abatere, cu sau fără justificare, de la executarea corespunzătoare a obligației și include neexecutarea totală sau parțială a obligației, executarea necorespunzătoare sau cu întârziere a obligației.

(6) Părțile contractante pot prevedea că și alte evenimente decît neexecutarea obligației acordă creditorului toate sau unele dintre mijloacele juridice de apărare prevăzute la alin.(1).

(7) Declarația creditorului nu produce efectul rezoluțiunii sau al reducerii obligației corelative dacă la acea dată dreptul la rezoluțiune sau la reducerea obligației corelative era prescris extinctiv, iar debitorul invocă această excepție înainte sau după declarație.”

46. Art.512 din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019):

„(1) 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.”

47. Prevederi similare se regăsesc în art.774 din Codul civil (în redacția din 01 martie 2019):

„(1) 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.”

48. Art.513 din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019):

„(1) Debitorul și creditorul trebuie să se comporte cu bună-credință și diligență la momentul nașterii, pe durata existenței, la momentul executării și stingerii obligației.

(2) Este nulă clauza prin care se derogă de la prevederile alin.(1).”

49. Prevederi similare se regăsesc în art.775 din Codul civil (în redacția din 01 martie 2019):

„(1) Debitorul și creditorul trebuie să se comporte cu bună-credință la momentul nașterii, pe durata existenței, la momentul executării și stingerii obligației.

(2) Este nulă clauza prin care se derogă de la dispozițiile alin.(1).”

50. Art.572 din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019):

„(1) Temeiul executării rezidă în existența unei obligații.

(2) Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.”

51. Prevederi similare se regăsesc în art.858 din Codul civil (în redacția din 01 martie 2019):

„(1) Temeiul executării rezidă în existența unei obligații.

(2) Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.”

52. Art.903 din Codul civil (în redacția din 01 martie 2019):

„În afară de alte cazuri prevăzute de lege, neexecutarea obligației este justificată în măsura în care debitorul demonstrează una din următoarele circumstanțe: a) ea se datorează unui impediment prevăzut la art.904; b) creditorul a cauzat neexecutarea obligației debitorului, inclusiv prin întârziere sau prin faptul că debitorul a suspendat executarea obligației în temeiul art.914.”

53. Art.904 din Codul civil (în redacția din 01 martie 2019):

„(1) Neexecutarea obligației debitorului este justificată dacă ea se datorează unui impediment în afara controlului debitorului și dacă debitorului nu i se putea cere în mod rezonabil să evite sau să depășească impedimentul ori consecințele acestuia.

(2) În cazul în care obligația a apărut dintr-un contract sau alt act juridic, neexecutarea nu este justificată dacă debitorul ar fi putut în mod rezonabil să ia în considerare impedimentul la data încheierii.

(3) În cazul în care impedimentul justificator este doar temporar, justificarea produce efecte pe durata existenței impedimentului. Totuși, dacă întârzierea capătă trăsăturile neexecutării esențiale, creditorul poate să recurgă la mijloacele juridice de apărare întemeiate pe o asemenea neexecutare.

(4) În cazul în care impedimentul justificator este permanent, obligația se stinge. Obligația corelativă de asemenea se stinge. În cazul obligațiilor contractuale, efectele restitutive ale acestei stingeri sînt reglementate prin dispozițiile art.926-932, care se aplică în mod corespunzător.

(5) Debitorul are obligația de a asigura ca creditorul să primească o notificare despre impediment și efectele lui asupra capacității de a executa, într-un termen rezonabil după ce debitorul a cunoscut sau trebuia să cunoască aceste circumstanțe. Creditorul are dreptul la despăgubiri pentru orice prejudiciu rezultat din neprimirea respectivei notificări.

(6) Impedimentul justificator nu exonerează debitorul de plata despăgubirilor dacă impedimentul a apărut după neexecutarea obligației, cu excepția cazului cînd creditorul nu ar fi putut, oricum, din cauza impedimentului, să beneficieze de executarea obligației.”

54. Art.906 din Codul civil (în redacția din 01 martie 2019):

„(1) Dacă creditorul face debitorului o notificare referitoare la faptul neexecutării obligației sau la faptul că el prevede o asemenea neexecutare și notificarea este expediată ori făcută corect, atunci întârzierea sau inexactitatea în procesul de transmitere a notificării sau faptul că ea nu a parvenit nu o împiedică să producă efecte.

(2) Notificarea produce efecte din momentul în care ar fi trebuit să ajungă în circumstanțe normale.”

## MOTIVAREA INSTANȚEI

55. Cu referire la termenul de declarare a recursului, instanța de recurs menționează că dispozitivul deciziei instanței de apel a fost pronunțat la 25 mai 2023. Copia deciziei integrale a instanței de apel a fost expediată către

participanții la proces la 10 iunie 2023, inclusiv prin intermediul poștei electronice (f.d.177). Astfel, recursul este declarat în termen.

56. Prin prisma art. 444 din Codul de procedură civilă examinarea cauzei civile în ordine de recurs s-a realizat în lipsa participanților la proces, întrucât Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție a considerat inoportună invitarea acestora, din motiv că argumentele expuse în cererea de recurs au fost formulate cu suficientă precizie pentru a permite verificarea legalității hotărârilor atacate.

57. Verificând actul de dispoziție judecătoresc contestat în limitele controlului de legalitate, în raport cu criticele invocate în recurs, în baza materialelor din dosar, în coroborare cu normele de drept aplicabile, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție considerând admisibil recursul declarat, urmează a-l admite și a casa integral decizia instanței de apel cu trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată, din motivele ce succed.

58. Din perspectiva prevederilor art. 432 alin. (1) din Codul de procedură civilă, în vigoare la data depunerii recursului, 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.

59. Având în vedere că în sistemul legislației procesuale naționale instanța de judecată este obligată să soluționeze procesul limitându-se la obiectul acestuia în sensul formulat prin acțiune și, după caz, concretizat de către partea reclamantă, subsecvent, instanța de recurs se află în situația de a verifica dacă la caz a fost îndeplinită condiția unei examinări efective și a oferit un răspuns specific și explicit mijloacelor hotărâtoare pentru rezultatul procesului, a examinat toate pretențiile și argumentele înaintate.

60. Curtea Europeană a reiterat că efectul articolului 6 § 1 este, *inter alia*, de a impune unei instanțe obligația de a efectua o examinare adecvată a argumentelor și probelor aduse de către părți (a se vedea Perez c. Franței [GC], nr. 47287/99, § 80, ECHR 2004-I). O parte indispensabilă a acestei obligații a instanțelor judecătorești este datoria lor de a-și motiva hotărârile (a se vedea, printre altele, Hirvisaari c. Finlandei, nr. 49684/99, § 30, 27 septembrie 2001).

61. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reține că prin cererea de chemare în judecată depusă împotriva lui Serghei Hlevnoi, reclamantul a solicitat rezoluțiunea contractului de locațiune din 07 decembrie 2016 a bunului imobil, număr cadastral xxxxx, constituit din încăperile: nr.1 s=33,2 mp; nr.2 s=29,9 mp; nr.3 s=26,2 mp; nr.4 s=15,1 mp; nr.5 s=47,4 mp; nr.6 s=48 mp; nr.7 s=49,1 mp; nr.9 s=5,5 mp; nr.10 s=11,7 mp; nr.11 s=6,7 mp; nr.12 s=7,8 mp, suprafața totală fiind de 280,6 mp, cu transmiterea în posesia Primăriei, rezoluțiunea contractului de arendă nr. 3 din 04 ianuarie 2016 a bunului imobil, număr cadastral xxxxx cu suprafața

de 0,0338 ha, cu transmiterea în posesia Primăriei, încasarea datoriei pentru arendă și locațiune, în sumă totală de 16 581 de lei, a dobânzii de întârziere în sumă de 1 293,78 de lei și a cheltuielilor de judecată (f.d.2-9).

62. Prima instanță judecând cauza în fond, prin hotărârea din 27 octombrie 2022, a admis integral cererea de chemare în judecată depusă de Primăria sat. Slobozia, r-nul Ștefan Vodă. A rezoluționat contractul de locațiune a bunului imobil-încăpere cu numărul cadastral xxxxx, încheiat la 07 decembrie 2016 între Primăria sat. Slobozia și Serghei Hlevnoi. A rezoluționat contractul de arendă funciară nr. 3 a bunului imobil - terenul cu numărul cadastral xxxxx, încheiat la 04 ianuarie 2016 între Primăria sat. Slobozia și Serghei Hlevnoi. A încasat de la Serghei Hlevnoi în beneficiul Primăriei sat. Slobozia, r-nul Ștefan Vodă, datoria în sumă de 16 581 de lei, dobânda de întârziere în sumă de 1 293,78 de lei, în total 17 874,78 de lei. S-a încasat de la Serghei Hlevnoi în bugetul de stat taxa de stat în sumă de 536,24 de lei. Totodată, a indicat că prezenta hotărâre după intrarea în vigoare, se va expedia SCT Ștefan Vodă, în vederea operării modificărilor în Registrul bunurilor imobile. După intrarea în vigoare a prezentei hotărâri, bunurile imobile cu numărul cadastral xxxxx urmează a fi restituite Primăriei sat. Slobozia, r-nul Ștefan Vodă (f.d.58-60).

63. Instanța de apel verificând legalitatea și temeinicia hotărârii primei instanțe, prin decizia din 25 mai 2023, a admis apelul declarat de Serghei Hlevnoi, reprezentat de avocatul Liliana Crîșmari și a casat hotărârea din 27 octombrie 2022 a Judecătorei Căușeni, sediul Ștefan Vodă, în partea rezoluțiunii contractelor. În această parte a emis o nouă hotărâre prin care a respins cererea de chemare în judecată depusă de Primăria sat. Slobozia, r-nul Ștefan-Vodă, privind rezoluțiunea contractului de locațiune a bunului imobil-încăpere cu numărul cadastral xxxxx, încheiat la 07 decembrie 2016 și contractului de arendă funciară nr.3 a bunului imobil- terenul cu numărul cadastral xxxxx, încheiat la 04 ianuarie 2016, între primăria sat. Slobozia și Serghei Hlevnoi. În rest, a menținut fără modificări hotărârea din 27 octombrie 2022 a Judecătorei Căușeni, sediul Ștefan Vodă. Totodată, a indicat că, hotărârea din 27 octombrie 2022 a Judecătorei Căușeni, sediul Ștefan Vodă, în partea încasării datoriei și a dobânzii de întârziere, nu urmează a fi pusă în executare silită (f.d.165-176).

64. Pentru a decide astfel, instanța de apel a considerat că cerințele privind rezoluțiunea contractului de locațiune a bunului imobil-încăpere cu numărul cadastral xxxxx, încheiat la 07 decembrie 2016 între Primăria sat. Slobozia și Serghei Hlevnoi și rezoluțiunea contractul de arendă funciară nr.3 a bunului imobil-terenul cu numărul cadastral xxxxx, încheiat la 04 ianuarie 2016, între Primăria sat. Slobozia și Serghei Hlevnoi, sunt neîntemeiate, fapt pentru care hotărârea din 27 octombrie 2022 a Judecătorei Căușeni, sediul Ștefan Vodă, în partea rezoluțiunii contractelor urmează a fi casată.

65. A indicat că potrivit pct. 8.1. din contractul de locațiune menționat supra, locatorul este în drept să ceară rezilierea contractului dacă locatarul nu plătește chiria pe parcursul a 6 luni după expirarea termenului de plată.

66. Cu trimitere la prevederile art. 7 alin. (4), (5), art. 915, art. 916 alin.(1),(2) lit.a),b),c), art. 917 alin.(1), (2),(3), art. 903 lit.a), art. 904 alin.(1) din Codul civil, instanța de apel a remarcat că Serghei Hlevnoi a fost plecat peste hotarele țării, fapt pentru care nu a fost informat prin notificare despre intenția Primăriei sat. Slobozia, r-nul Ștefan-Vodă, de a rezoluționa contractul de locațiune a bunului imobil-încăpere cu numărul cadastral xxxxx, încheiat la 07 decembrie 2016 între Primăria sat. Slobozia și Serghei Hlevnoi și a contractului de arendă funciară nr.3 a bunului imobil-terenul cu numărul cadastral xxxxx, încheiat la 04 ianuarie 2016, între Primăria sat. Slobozia și Serghei Hlevnoi. De asemenea, apelantului Serghei Hlevnoi nu i s-a acordat niciun termen rezonabil în vederea executării obligației de plată, având în vedere situația financiară în care s-a aflat. Or, apelantul deja de mai bine de 7 ani deține în locațiune bunul imobil xxxxx și respectiv în arendă terenul cu număr cadastral xxxxx, unde din spusele sale a făcut și investiții, iar după revenirea în țară, Serghei Hlevnoi a achitat integral toate restanțele. Astfel, Serghei Hlevnoi nu are restanțe de plată față de Primăria sat. Slobozia, r-nul Ștefan-Vodă, prin urmare temeieri de a rezoluționa contractele instanța nu a stabilit, or, neexecutarea obligației în termen a fost justificată.

67. La fel, instanța de apel a notat că contractul de locațiune din 07 decembrie 2016 a fost semnat între părți în baza deciziei consiliului local Slobozia nr. 5/14 din 15 septembrie 2016 „Cu privire la scoaterea la licitație publică cu strigarea a bunurilor proprietate publică a Primăriei sat. Slobozia și a procesului-verbal nr. 65 din 29 noiembrie 2016 „Cu privire la rezultatele licitării”, acte care produc efecte juridice până în prezent, nefiind anulate, precum și în situația în care s-a stabilit că Serghei Hlevnoi și-a executat obligațiile contractuale, cerința privind rezoluțiunea contractelor, este neîntemeiată.

68. Din esența criticilor aduse în recursul declarat, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție notează dezacordul recurentului cu decizia instanței de apel având în vedere interpretarea eronată a legii de către instanța de apel în partea respingerii cerințelor cu privire la rezoluțiunea contractelor, precum și că s-a expus în privința unei cerințe ce nu a fost înaintată de apelant și anume referitor la nepunerea în executare a hotărârii în partea încasării datoriei și dobânzii de întârziere. În final, optând pentru menținerea hotărârii primei instanțe.

69. Reiterând esența litigiului, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție relevă că reclamantul a formulat pretențiile enunțate supra, având la bază contractul de locațiune a bunului imobil-încăpere cu numărul cadastral xxxxx, încheiat la 07 decembrie 2016 între Primăria sat. Slobozia

și Serghei Hlevnoi (f.d.11-12) și contractul de arendă funciară nr. 3 a bunului imobil - terenul cu numărul cadastral xxxxx, încheiat la 04 ianuarie 2016 între Primăria sat. Slobozia și Serghei Hlevnoi (f.d.15), a căror rezoluțiune a fost pretinsă, din motiv că pârâtul nu a achitat mai mult de șase luni plata pentru locațiunea și arenda bunurilor imobile, anunțând despre rezoluțiunea acestora cu restituirea bunurilor în posesia reclamantului.

70. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție reiterează că prin actul de predare a proprietății publice din 12 decembrie 2016, Primăria sat. Slobozia, prin intermediul comisiei acesteia, a predat, iar Serghei Hlevnoi a preluat bunul imobil cu număr cadastral xxxxx, constituit din încăperile: nr.1 s=33,2 mp; nr.2 s=29,9 mp; nr.3 s=26,2 mp; nr.4 s=15,1 mp; nr.5 s=47,4 mp; nr.6 s=48 mp; nr.7 s=49,1 mp; nr.9 s=5,5 mp; nr.10 s=11,7 mp; nr.11 s=6,7 mp; nr.12 s=7,8 mp, conform procesului-verbal nr.65 din 29 noiembrie 2016 „cu privire la rezultatele licitării”(f.d.13).

71. Conform pct.3.1 din contractul de locațiune din 07 decembrie 2016, acesta s-a încheiat pe un termen de 49 de ani, iar în pct. 3.2, părțile au convenit: „suma chiriei pentru transmiterea în locațiune a bunului imobil cu număr cadastral xxxxx este de 13 548 de lei pe an. Plata chiriei va fi efectuată trimestrial prin transfer la contul de decontare cel puțin în ziua a 10 a lunii ce urmează după trimestrul de plată. Pentru neachitarea în timp a chiriei, locatarului i se aplică penalitate în mărime de 0,02% din suma neachitată pentru fiecare zi de întârziere după termenul stabilit de achitare” (f.d.11-11 verso).

72. În pct. 2.3. contractul de arendă funciară nr.3 din 04 ianuarie 2016, părțile au convenit că: „termenul de posesiune și folosință temporară (arendă) se stabilește de la 04 ianuarie 2026 până la 04 ianuarie 2063”, iar conform pct. 3.1 din contractul de arendă funciară nr.3 din 04 ianuarie 2016 „plata de arendă pentru perioada de timp stipulată în pct.2.3 al prezentului contract este în sumă de 938 de lei pe an din prețul normativ al pământului calculat conform borderoului de calcul care este parte integrală a prezentului contract și va fi trimestrial transferată pe contul de decontare al arendatorului cel puțin în ziua a zecea lunii ce urmează după trimestrul de plată. Pentru neachitarea la timp a plății pentru arendă, arendașul plătește penalitate în mărime de 0,02% din suma neachitată pentru fiecare zi de întârziere după termenul stabilit de achitare (f.d.15-15 verso).

73. Prin notificarea nr.248 din 27 septembrie 2021 expediată lui Serghei Hlevnoi, Primăria sat. Slobozia a anunțat că reziliază din 01 aprilie 2020 contractele de locațiune din 07 decembrie 2016 și de arenda funciară nr. 3 din 04 ianuarie 2016 și a solicitat încasarea datoriei în mărime de 13 548 de lei, penalității în mărime de 550,05 lei și dobânzii de întârziere în mărime de 890,40 de lei, în termen de 10 zile din momentul recepționării. La fel, a solicitat transmiterea de către Serghei Hlevnoi la 11 octombrie 2021 către Primăria sat. Slobozia a bunurilor deținute în locațiune și arendă conform

contractelor menționate (f.d.18-21). Iar la 22 decembrie 2021, prin notificarea repetată nr. 327, adresată lui Serghei Hlevnoi, Primăria sat. Slobozia a anunțat că reziliază din 11 ianuarie 2022 contractele de locațiune din 07 decembrie 2016 și de arenda funciară nr. 3 din 04 ianuarie 2016 și a solicitat încasarea datoriei în mărime de 16 581 de lei, penalității în mărime de 572,15 lei și dobânzii de întârziere în mărime de 1 054,90 de lei, în termen până la 11 ianuarie 2022. La fel, a solicitat transmiterea de către Serghei Hlevnoi la 11 ianuarie 2022 către Primăria sat. Slobozia a bunurilor deținute în locațiune și arendă conform contractelor enunțate (f.d.23-26). Aici este de remarcat că notificările au fost expediate destinatarului recomandat, însă s-au restituit expeditorului cu mențiunea „plecat”/ „nereclamat”, „plecat” (f.d.22, 27).

74. Instanța de recurs reiterează că reclamantul a pretins rezoluțiunea contractelor enunțate, din motiv că pârâțul nu a achitat plata pentru locațiunea și arenda bunurilor imobile mai mult de 6 luni. Or, art.1282 alin.(1) lit.c) din Codul civil, în redacția din 01 martie 2019, prevede dreptului locatorului de a cere rezoluțiunea locațiunii dacă locatarul nu plătește chiria pe parcursul a 3 luni după expirarea termenului de plată dacă în contract nu este prevăzut altfel. Iar conform pct. 8.1 lit.b) din contractul de locațiune reflectă dreptul locatorului de a cere rezoluțiunea dacă locatarul nu plătește chiria pe parcursul a 6 luni după expirarea termenului de plată (f.d.11 verso).

75. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție relevă că instanța de apel evaziv s-a pronunțat și nu a verificat în nici un mod dacă locatorul Hlevnoi Serghei a admis restanțe la plata ratelor contractuale pe un termen mai mare de 6 luni, pentru ca să intervină condiția de bază cu privire la apariția temeiului de rezoluțiune a contractului.

76. Mai mult, în privința respingerii cerinței de rezoluțiune a contractelor, nu a elucidat circumstanțele determinante soluționării obiective a litigiului, or, instanța ierarhic inferioară, în esență, a reținut că pârâțul a fost plecat peste hotare și nu a fost notificat despre intenția de rezoluțiune. Deși instanța avea această obligație în virtutea art. 373 din Codul de procedură civilă și urma a verifica 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, precum și 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.

77. În această ordine de idei, un aspect important, care la caz a fost evaziv examinat, însă care urma a fi elucidat la judecarea cauzei, era perioada pentru care s-a pretins neachitarea plăților datorate, în situația în care această circumstanță a determinat înaintarea cerinței de rezoluțiune a contractelor.

Or, conform pct. 3.2 din contractul de locațiune și conform pct. 3.1 din contractul de arendă, plățile chiriei și arendei urmează a fi efectuate trimestrial, cel puțin în ziua 10 a lunii după trimestrul de plată. Însă care, în speță, rate contractuale nu au fost achitate mai mult de 6 luni nu se atestă din hotărârea contestată, or, anume acesta este elementul obligatoriu care urma a fi stabilit pentru a decide asupra faptului dacă locatarul este sau nu îndreptățit la solicitarea rezoluțiunii.

78. De altfel, deși instanța de apel a motivat, în esență, respingerea cerinței de rezoluțiune a contractelor nominalizate pe raționamentul că pârâtul nu ar fi fost informat despre intenția reclamantului privind rezoluțiunea contractelor, având în vedere aflarea acestuia peste hotare, însă instanța ierarhic inferioară nu a verificat dacă notificările existente la dosar pot fi sau nu reținute în confirmarea intenției de rezoluțiune a contractelor și nu le-a supus aprecierii, or, a indicat declarativ că nu au fost recepționate de pârât, fără o analiză dacă notificarea a fost efectuată conform art. 22 din Codul civil, sau contrar acestuia.

79. La acest capitol, instanța de recurs inițial precizează că din textul notificărilor din 27 septembrie 2021 din 22 decembrie 2021, Primăria Slobozia anunță că reziliază din 01 aprilie 2020 contractul de locațiune din 07 decembrie 2016 (f.d.20), iar conform celei repetate informează despre rezilierea contractului din 11 ianuarie 2022 (f.d. 22). Mai mult, pct. 8.1, lit.b) din contractul de locațiune acordă acest drept locatorului (f.d.11 verso).

80. Deși, instanța ierarhic inferioară a constatat că pârâtul a fost plecat peste hotare și nu a fost notificat despre intenția Primăriei Slobozia de a rezoluționa contractele, însă instanța de apel nu a luat în considerare că informația Inspectoratului General al Poliției de Frontieră din 19 decembrie 2022, prezentată de pârâtul/intimat Serghei Hlevnoi, atestă că ultimul a ieșit din țară (RM) la 22 ianuarie 2022 și a intrat în țară (RM) la 11 decembrie 2022 (f.d.57), ceea ce denotă că ultimul a ieșit din țară ulterior expedierii notificărilor din 27 septembrie 2021 și din 22 decembrie 2021 de către reclamantul/recurent la adresa pârâtului/intimat din r-nul xxxxx, sat. xxxxx, str. xxxxx, nr. xxxxx (f.d.56), însă nerecepționate de către ultimul (f.d.18-27).

81. Sub aspectul raportului juridic dedus judecății, este esențial de determinat, dacă neexecutarea obligației a avut loc pe un termen mai mare de 6 luni (conform art. 917 din Codul civil raportat la pct. 8.1.b din contract), dacă locatarul nu a executat obligația nici în termenul acordat, dacă termenul este rezonabil și dacă notificarea de executare a produs efecte juridice (dacă a ajuns la locatar în sensul art.22 din Codul civil).

82. La acest capitol, instanța de recurs apreciază superficială hotărârea instanței de apel, care s-a bazat doar pe faptul că notificările de plată nu ar fi produs efecte juridice, deoarece nu au fost înmânate efectiv locatorului, or, în sensul prevederilor art. 22 din Codul civil, notificarea produce efecte

juridice atunci cînd ajunge la destinatar, iar se consideră ajunsă la destinatar cînd este predată acestuia (dar nu recepționată efectiv) la domiciliul persoanei fizice.

83. Prevederile art. 22 din Codul civil au caracter dispozitiv, prin urmare instanța de apel urma să stabilească dacă părțile au derogat prin contract de la acesta și, eventual, au stabilit alte condiții în care notificarea să poată produce efecte juridice.

84. Sub acest aspect se notează și prevederile art.38, art.39 din Codul civil în ceea ce vizează domiciliul pârâtului și dovada acestuia sau a reședinței temporare, or, pînă la proba contrară, domiciliul sau reședința temporară a persoanei fizice se prezumă că se află la locul menționat ca atare în buletinul de identitate sau, după caz, în alt act de identitate prevăzut de lege.

85. Drept urmare, instanța de apel avea obligația de a verifica aceste circumstanțe, ceea ce la caz nu s-a efectuat, avînd în vedere că constatările instanței ierarhic inferioare nu denotă o apreciere a intenției reclamantului de rezoluțiune a contractului de locațiune conform notificărilor expediate pârâtului în acest sens cel puțin sub aspectul relevanței acestora speței. Or, faptul nerecepționării efective a notificărilor de către pârât, nu poate exclude obligația instanței de a elucida circumstanțele determinante soluționării corecte și obiective a litigiului, în special că notificările au fost expediate pînă la plecarea pârâtului peste hotarele țării.

86. În ceea ce vizează constatarea instanței de apel privind stingerea datoriei față Primăria sat. Slobozia de către Serghei Hlevnoi, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție relevă că din copiile chitanțelor enumerate de instanța ierarhic inferioară în vederea confirmării stingerii datoriei, precum și certificatul din 22 decembrie 2022 eliberat de Primăria sat. Slobozia, acestea se identifică a fi eliberate în perioada 08 noiembrie 2022-22 decembrie 2022, adică ulterior adresării în instanța de judecată, 26 ianuarie 2022 și emiterii hotărîrii de către prima instanță.

87. Generalizînd cele conturate anterior, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia că examinarea cauzei în instanța de apel s-a realizat pripit și evaziv, fiind ignorate și neelucidate circumstanțele determinante soluționării corecte și obiective a litigiului, ceea ce impune casarea integrală a deciziei instanței de apel cu trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată.

88. Instanța are obligația de a soluționa litigiul conform regulilor de drept aplicabile și prin toate mijloacele legale să prevină orice greșeală privind aflarea adevărului în cauză, pe baza stabilirii faptelor și prin aplicarea corectă a legii, în scopul pronunțării unei hotărîri temeinice și legale.

89. Din perspectiva postulatelor legale, la examinarea cauzelor, instanțele urmează să se conducă nemijlocit de principiul adevărului obiectiv, care se manifestă prin stabilirea multilaterală, completă și obiectivă a tuturor

circumstanțelor care au importanță pentru justa soluționare a cauzei. De altfel, o hotărâre judecătorească motivată în sensul respectării cerințelor 6 § 1 CEDO, presupune o examinare reală a problemelor esențiale relevate în speță, cel puțin pentru a le aprecia relevanța. Pentru a răspunde cerințelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidențieze că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esențiale ce i-au fost prezentate (Boldea împotriva României din 15 februarie 2007, paragraful 29; Helle împotriva Finlandei din 19 februarie 1997, paragraful 60).

90. Subsecvent, la rejudecarea cauzei civile, adoptarea soluției la caz urmează a fi precedată de toate aceste etape, luând în considerare momentele conturate supra, ignorate anterior, precum și motivarea să fie efectuată atât prin prisma poziției părții reclamante, cât și obiecțiilor părții oponente pe marginea acțiunii formulate în raport cu probele prezentate și normele de drept pertinente litigiului, rezultând din prevederile art. 130 din Codul de procedură civilă, ca, în consecință, soluția adoptată să fie certă și coerentă și să răspundă standardelor unui proces echitabil garantat de art. 6 § 1 CEDO.

91. Coroborând circumstanțele ce preced, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție admite recursul declarat și casează integral decizia instanței de apel cu trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată.

92. Ținând cont de cele expuse și în temeiul art. 442, art. 445 alin. (1) lit. c), din Codul de procedură civilă,

#### COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Admite recursul declarat de Primăria satului Slobozia, raionul Ștefan Vodă.

Casează integral decizia din 25 mai 2023 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Primăria satului Slobozia, raionul Ștefan Vodă împotriva lui Serghei Hlevnoi cu privire la încasarea datoriei, dobânzii de întârziere și rezoluțiunea contractelor, cu trimiterea cauzei spre rejudecare în Curtea de Apel Centru, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președinte

Stela Procopciuc

Judecători

Oxana Parfeni

Diana Stănilă