



**CURTEA SUPREMĂ
DE JUSTIȚIE**

ÎNCHEIERE

privind inadmisibilitatea recursului

în cauza civilă

Eugen Lungu împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Bumertrio” și
Sergiu Coadă

(constatarea rezoluțiunii contractului de locațiune, evacuarea persoanelor
și bunurilor mobile)

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 5 octombrie 2022

(cererea nr: 2ra-376/23

Nr. PIGD 2-21026789-01-2ra-10032023)

Recursul declarat până la 1 septembrie 2023. Recurs inadmisibil. Dezacordul
recurenteii cu soluția instanțelor inferioare.

Judecătoria Chișinău, sediul Centru - jud. Lavric L.
Curtea de Apel Chișinău - jud. Sîrbu V., Braga A., Buhnaci V.

20 august 2025

Textul corespunde originalului

Studiind în lipsa părților recursul declarat de SRL „Bumertrio” și Sergiu Coadă, reprezentați de avocatul Adrian Crețu,

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Stela Procopciuc, *Președinte*,
Ion Munteanu,
Gheorghe Stratulat, *judcători*,

constată următoarele:

ÎN FAPT

1. La 19 februarie 2021, Eugen Lungu a depus o cerere de chemare în judecată împotriva SRL „Bumertrio” și Sergiu Coadă prin care a solicitat constatarea rezoluțiunii contractului de locațiune nr. 1 din 2 aprilie 2018 încheiat între Eugen Lungu și SRL „Bumertrio”, evacuarea SRL „Bumertrio”, administratorului Sergiu Coadă, salariaților și tuturor bunurilor acestora.

2. În motivarea acțiunii, reclamantul a indicat că este proprietarul unui bun imobil care a fost dat în posesie și folosință temporară pe un termen de 3 ani cu plata chiriei de 1 000 lei lunar. În baza pct. 9.3, 9.4, 9.5 și 6.4 din contract, reclamantul a solicitat rezilierea anticipată a contractului, în acest sens expediind o notificare oferind un termen de 10 zile pentru eliberarea bunului imobil. Însă, până la momentul declarării cererii de chemare în judecată, bunul imobil nu a fost eliberat de pârâți.

POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE

3. Prin [hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 25 mai 2021](#) cererea de chemare în judecată a fost admisă integral.

4. În motivarea hotărârii, instanța de judecată a concluzionat că rezoluțiunea contractului a încetat în termen de 10 zile de la momentul recepționării la 25 noiembrie 2021 de către Sergiu Coadă a notificării formulate de Eugen Lungu. Prin urmare, instanța de judecată a constatat și neexecutarea cerinței reclamantului de a elibera bunul transmis în locațiune la expirarea termenului de 20 zile din momentul recepționării notificării. .

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE APEL

5. La 17 iunie 2021, SRL „Bumertrio” și Sergiu Coadă, reprezentați de avocatul Adrian Crețu a depus o cerere de apel împotriva hotărârii din 25 mai 2021 prin care a solicitat casarea acesteia și rejudecarea cauzei cu emiterea unei decizii prin care cererea de chemare în judecată să fie respinsă ca neîntemeiată.

POZIȚIA INSTANȚEI DE APEL

6. Prin [decizia Curții de Apel Chișinău din 5 octombrie 2022](#) a fost admis apelul declarat, casată integral hotărârea din 25 mai 2021 și emisă o nouă hotărâre cu privire la admiterea parțială a acțiunii, evacuarea SRL „Bumertrio”, administratorul Coadă Sergiu, salariații și a tuturor bunurilor acestora din bunul imobil, încasarea în mod solidar de la SRL „Bumertrio” și Sergiu Coadă în beneficiul lui Eugeniu Lungu a taxei de stat în sumă de 200 lei. În rest, acțiunea a fost respinsă.

7. În motivarea deciziei, instanța de apel a punctat că instanța de fond eronat și-a bazat soluția în baza prevederilor Codului civil în vigoare până la 1 martie 2019, or legea nouă este aplicabilă situațiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare.

8. Instanța de apel a constatat că instanța de fond greșit a constatat rezoluțiunea contractului de locațiune, deoarece declarația de rezoluțiune recepționată de SRL „Bumertrio” la 25 noiembrie 2020 produce efecte juridice încă de la data de 6 decembrie 2020 și nu este necesară a fi confirmată suplimentar de către instanța de judecată prin constatarea rezoluțiunii contractului. Or, în asemenea circumstanțe, hotărârea judecătorească va fi actul care va întrerupe raportul juridic contractual, astfel actul juridic încheiat între părți nu se va considera rezolvit încă de la data de 6 decembrie 2020.

9. Aplicând prevederile art. 921 alin. (1) din Codul civil, instanța de apel a considerat că Lungu Eugeniu a utilizat modalitatea de rezoluțiune, nefiind necesară aplicarea suplimentară a prevederilor art. 921 alin. (2) din Codul civil.

10. Referitor la pretenția de evacuare a SRL „Bumertrio” din bunul imobil, instanța de apel a concluzionat că aceasta este întemeiată urmare a faptului că locatarul la expirarea contractului de locațiune a refuzat să predea bunul imobil.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE RECURS

11. La 22 februarie 2023, Sergiu Coadă și SRL „Bumertrio”, reprezentați de avocatul Andrian Crețu, au depus o cerere de recurs împotriva deciziei din 5 decembrie 2022 prin care au solicitat casarea integrală a deciziei în partea motivată și parțial în partea dispozitivă cu rejudecarea cauzei și emiterea unei decizii prin care cererea de chemare în judecată să fie respinsă integral.

12. În susținerea poziției sale, recurenții au indicat că decizia instanței de apel este neîntemeiată, nefondată, cu aplicarea eronată a normelor de drept material și procedural.

13. În special, recurenții indică asupra faptului că adresa expediată la 25 noiembrie 2020 nu ar reprezenta o declarație de rezoluțiune din motiv că nu ar conține o astfel de sintagmă, motiv pentru care art. 921 în coroborare cu art. 915-919 din Codul civil nu ar fi aplicabile. La fel, susține că prevederile contractului

condiționează posibilitatea rezilierii unilaterale doar pentru cazurile de neachitare a chiriei sau altor plăți.

14. Recurenții mai indică că în speță art. 1279 nu este aplicabil din motiv că nu ar fi expirat termenul și nu ar fi pierit bunul. La fel, susține că instanța de apel eronat și prematur a aplicat prevederile art. 1284 alin. (1) din Codul civil.

15. Recurenții mai indică că locatarul ar accepta condițiile locațiunii și până în prezent.

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

16. Art. 434 alin.(1) din Codul de procedură civilă:

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

17. Art. XI alin. (3) din Legea nr. 246 din 31 iulie 2023 pentru modificarea unor acte normative (modificarea cadrului normativ conex reformei Curții Supreme de Justiție):

„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 recursurilor”.

18. Art. 433 lit. a) din Codul de procedură civilă (în vigoare până la 1 septembrie 2023):

„Cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432, alin. (2), (3) și (4).”

19. Art. 432 alin. (1) din Codul de procedură civilă (în vigoare până la 1 septembrie 2023):

„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 procesual.”

20. Art. 432 alin. (2) din Codul de procedură civilă (în vigoare până la 1 septembrie 2023):

„Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească: nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată; a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată; a aplicat o lege care a fost declarată neconstituțională; a interpretat în mod eronat legea; a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.”

21. Art. 432 alin. (3) din Codul de procedură civilă (în vigoare până la 1 septembrie 2023):

„Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care: a) cauza a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei; b) cauza a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată; c) în judecarea cauzei au fost încălcate

regulile privind limba de desfășurare a procesului; d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces; e) în dosar lipsește procesul verbal al ședinței de judecată; f) hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.”

22. Art. 432 alin. (4) din Codul de procedură civilă (în vigoare până la 1 septembrie 2023):

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

MOTIVAREA INSTANȚEI

23. Sub aspectul termenului de declarare a recursului, Completul de judecată menționează că, Curtea de Apel Chișinău a pronunțat dispozitivul deciziei în ședință publică la 5 octombrie 2022 (f.d. 77).

24. Decizia integrală a Curții de Apel Chișinău a fost expediată participanților la proces la 29 decembrie 2022 (f.d. 88).

25. Recurenții SRL „Bumertrio” și Sergiu Coadă au depus la 22 februarie 2023 cererea de recurs împotriva deciziei din 5 octombrie 2022, motiv pentru care se consideră depus în termenul stabilit de art. 434 din Codul de procedură civilă.

26. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție menționează că 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 1 septembrie 2023.

27. Astfel, că procedura admisibilității recursului va consta în verificarea existenței unuia dintre temeiurile prevăzute la art. 433 din Codul de procedură civilă, în vigoare la momentul depunerii recursului, la caz, 13 aprilie 2023.

28. Completul de judecată atestă că, în condițiile speței, motivele de casare invocate în recurs se referă la dezacordul recurentului cu soluția pronunțată de Curtea de Apel Chișinău.

29. Totodată, completul de judecată al Curții Supreme de Justiție, verificând din oficiu, existența circumstanțelor expuse în art. 432 alin. (3) din Codul de procedură civilă (în vigoare până la 1 septembrie 2023), nu a stabilit încălcarea de către instanța de apel a acestor circumstanțe. Cu atât mai mult cu cât recurentul nu indică în mod concret încălcări de ordin procedural care ar putea influența soluția instanței de apel.

30. La fel, Completul de judecată menționează că conținutul deciziei, motivarea și soluția adoptată sunt clare, instanța de apel efectuând o analiză detaliată a argumentelor părților, a probatoriului administrat și a dispozițiilor legale incidente.

31. În special, deși recurentul invocă că adresa expediată la 25 noiembrie 2020 nu ar reprezenta o declarație de rezoluțiune din motiv că nu ar conține o astfel de sintagmă, motiv pentru care art. 921 în coroborare cu art. 915-919 din Codul civil nu ar fi aplicabile și că prevederile contractului condiționează posibilitatea rezilierii unilaterale doar pentru cazurile de neachitare a chiriei sau altor plăți, aceste argumente în mod vădit nu coroborează cu materialele dosarului.

32. În acest sens, instanța de recurs reține că Curtea de Apel Chișinău corect a constatat că prevederile pct. 9.3 și 9.4 din contractul de locațiune nr. 1 din 2 aprilie 2018 oferă locatorului dreptul de rezoluțiune unilaterală cu condiția înștiințării locatarului cu 10 zile înainte, în lipsa întrunirii condițiilor prevăzute la pct.9.2 din Contractul de locațiune. La fel, din analiza sumară a adresei din 25 noiembrie 2020 este evident că aceasta conține trimiteri la pct. 9.3 și 9.4 din Contractul de locațiune și informarea locatarului despre încetarea locațiunii la inițiativa locatorului în termen de 10 zile de la recepționarea acesteia.

33. În acest context, completul de judecată reține că recursul exercitat conform Secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt.

34. Totodată, potrivit jurisprudenței Curții Europene pentru Drepturile Omului, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri.

35. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție menționează că recursul depus conține obiecții de fapt și de drept similare celor expuse în fața Curții de Apel Chișinău și căroră le-a fost dată apreciere în mod corespunzător. În consecință, nu există aparența unei încălcări a dreptului recurenteii la soluționarea tuturor argumentelor cu privire la judecarea cauzei în prima instanță, în modul în care este garantat de art. 6 § 1 al Convenției.

36. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție notează faptul că dezvoltarea recursului trebuie să cuprindă o motivare corespunzătoare, în sensul arătării cu claritate a acelor critici, care sunt de natură a învedera netemeinicia hotărârii/deciziei și care se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 din Codul de procedură civilă.

37. În circumstanțele menționate, completul de judecată al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a declara inadmisibil recursul lui Coadă Sergiu din motiv că recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă în vigoare la data declarării acestuia.

38. Ținând cont de cele expuse și în temeiul art. 431 alin. (1) și (2), 433 lit. a) din Codul de procedură civilă, în vigoare la data depunerii recursului, art. 440 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă,

COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Consideră inadmisibil recursul declarat de Sergiu Coadă, reprezentat de avocatul Adrian Crețu.

Încheierea este irevocabilă

Președinte

Stela Procopciuc

Judecători

Ion Munteanu

Gheorghe Stratulat