



**CURTEA SUPREMĂ
DE JUSTIȚIE**

ÎN C H E I E R E

privind inadmisibilitatea recursului

în cauza civilă

Maria Roșca împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Gemenii
Curtov” și lui Fiodor Curtov
(rezilierea contractului de locațiune, evacuarea, încasarea datoriei aferente
chiriei)

și cerere reconvențională

Societatea cu Răspundere Limitată „Gemenii Curtov” împotriva Mariei
Roșca
(recuperarea prejudiciului material cauzat prin neexecutarea
contractului)

împotriva deciziei din 31 octombrie 2023 a Curții de Apel Cahul,

Dosarul nr: 2ra-204/24

Nr. PIGD 2-21144071-01-2ra-19022024

Dezacordul recurenteii cu decizia instanței de apel nu constituie un temei de
casare a acesteia.

Judecătoria Cahul, sediul Taraclia - jud. S. Uzun
Curtea de Apel Cahul - jud. G. Vavrin, I. Dănăilă, N. Bondarenco

5 noiembrie 2025

Textul corespunde originalului

Examinând în lipsa părților recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Gemenii Curtov” reprezentată de avocatul Dmitri Chiseev,

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

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

constată următoarele:

ÎN FAPT

1. La 29 septembrie 2021, Maria Roșca a depus cerere de chemare în judecată împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Gemenii Curtov” și lui Fiodor Curtov privind rezilierea contractului de locațiune, evacuarea și încasarea datoriei aferente chiriei.

2. În motivarea acțiunii, reclamanta a indicat că este proprietara terenului cu suprafața de 0,06 ha, nr. cadastral xxxx, și a încăperii comerciale cu suprafața de 507,1 m², nr. cadastral xxxx, situate în xxxx xxxx.

3. La 1 aprilie 2011, între reclamantă și pârât a fost încheiat un contract de locațiune privind încăperea comercială, ce urma a fi utilizată ca centru cultural-distractiv, pârâtul obligându-se să achite anual suma de 1800 lei.

4. Reclamanta a susținut că, începând cu anul 2017, pârâtul nu și-a executat obligațiile de plată, acumulând o datorie de 7200 lei pentru perioada 2017-2020, și a folosit o parte din încăperea drept locuință, contrar destinației stabilite prin contract. Deși i s-a expediat o pretenție prealabilă, pârâtul nu a reacționat.

5. Prin cererea de completare a acțiunii, reclamanta a solicitat obligarea pârâtului la plata chiriei și pentru anii 2021-2022, în sumă de 3600 lei, invocând faptul că contractul de locațiune nu fusese reziliat și își producea în continuare efectele.

6. Reclamanta a solicitat rezoluțiunea contractului de locațiune din 1 aprilie 2011, încasarea sumei totale de 10 800 lei reprezentând datoria pentru perioada 2017-2022, evacuarea pârâtului și copârâtului din imobil, precum și încasarea cheltuielilor de judecată în sumă de 10 000 lei.

7. Societatea cu Răspundere Limitată „Gemenii Curtov” a înaintat o cerere reconvențională împotriva reclamantei Maria Roșca, solicitând încasarea sumei de 203 400 lei cu titlu de prejudiciu material, pentru încălcarea condițiilor contractului de locațiune din 1 aprilie 2011.

8. În motivarea cererii reconvenționale, s-a menționat că Societatea cu Răspundere Limitată „Gemenii Curtov”, în calitate de locatar al restaurantului

„Gemenii”, a desfășurat anterior activități de organizare a banchetelor, însă în anul 2021 nu a putut relua activitatea din cauza deconectării obiectului de la energia electrică și rețeaua de gaze de către locatorul Maria Roșca, fapt confirmat prin cererile acesteia din 3 și 18 decembrie 2020.

9. Prin aceste acțiuni, locatorul a cauzat societății un prejudiciu material și un venit ratat, determinat de imposibilitatea executării contractelor de prestări servicii încheiate pentru organizarea de evenimente, valoarea totală a prejudiciului fiind estimată la suma de 203 400 lei.

10. Prin încheierea Judecătoriei Cahul, sediul Taraclia, din 24 noiembrie 2022, a fost admisă excepția de tardivitate invocată de Societatea cu Răspundere Limitată „Gemenii Curtov”, și s-au respins pretențiile reclamantei Maria Roșca privind încasarea plății pentru locațiune în baza contractului din 1 aprilie 2011, în partea ce viza suma de 1.800 lei pentru anul 2017.

POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE

11. Prin [hotărârea Judecătoriei Cahul, sediul Taraclia, din 3 martie 2023](#), a fost admisă acțiunea formulată de Maria Roșca. S-a dispus rezoluțiunea contractului de locațiune a încăperii nelocuibile, situată în xxx, nr. cadastral xxxx, încheiat la 1 aprilie 2011 între Maria Roșca și Societatea cu Răspundere Limitată „Gemenii Curtov”. S-a încasat de la Societatea cu Răspundere Limitată „Gemenii Curtov” în beneficiul reclamantei suma de 9.000 lei cu titlu de plată a locațiunii, precum și cheltuielile de judecată – 270 lei taxă de stat și 8.000 lei asistență juridică. S-a dispus evacuarea Societății cu Răspundere Limitată „Gemenii Curtov” și a lui Fiodor Curtov din încăperea nelocuibilă menționată, iar cererea reconvențională formulată de Societatea cu Răspundere Limitată „Gemenii Curtov” privind recuperarea prejudiciului material a fost respinsă ca neîntemeiată.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE APEL

12. La 30 martie 2023, Societatea cu Răspundere Limitată „Gemenii Curtov”, reprezentată de avocatul Dmitri Chiseev, a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Cahul, sediul Taraclia, din 3 martie 2023, solicitând casarea acesteia și remiterea cauzei spre rejudecare instanței de fond, cu atragerea tuturor intervenienților accesorii.

POZIȚIA INSTANȚEI DE APEL

5. Prin [decizia Curții de Apel Cahul din 31 octombrie 2024](#), a fost respinsă cererea de apel depusă și menținută hotărârea Judecătoriei Cahul, sediul Taraclia, din 3 martie 2023.

6. Instanța de apel a reținut că raporturile juridice dintre Maria Roșca și SRL „Gemenii Curtov” au fost reglementate de contractul de locațiune încheiat la 1

aprilie 2011, având ca obiect o încăpere nelocuibilă situată în xxxx, destinată activităților culturale și distractive. Conform prevederilor contractuale, locatarul era obligat să achite o plată anuală de locațiune în sumă de 1800 lei, iar neexecutarea acestei obligații pe o perioadă mai mare de doi ani constituia temei pentru rezoluțiunea contractului și evacuarea locatarului.

7. Din materialele dosarului, instanța de apel a constatat că SRL „Gemenii Curtov” nu a achitat plata de locațiune pentru perioada 2017–2022 și a folosit bunul în alte scopuri decât cele prevăzute în contract, transformând o parte din încăpere în spațiu locativ pentru administratorul întreprinderii, Fiodor Curtov. Maria Roșca a prezentat un certificat emis de Primăria s. Corten la 21 decembrie 2022, care atestă că societatea și-a sistat activitatea comercială la 3 octombrie 2016 și nu a reluat-o până la data eliberării certificatului.

8. Prin cererile din 3 și 10 decembrie 2020, Maria Roșca a solicitat sistarea furnizării energiei electrice și a gazelor naturale către bunul transmis în locațiune, această măsură a fost justificată de neexecutarea obligațiilor contractuale de către locatar.

9. Instanța de apel a apreciat că prima instanță a concluzionat corect asupra existenței temeiurilor de rezoluțiune a contractului, reținând că obligațiile de plată trebuie executate conform art. 858 alin. (2) Cod civil, cu bună-credință, la termenul și locul stabilit, iar SRL „Gemenii Curtov” nu a probat executarea acestora.

10. De asemenea, s-a constatat că, deși contractul de locațiune a fost încheiat pe o perioadă de 2 ani, părțile nu au procedat la rezoluțiunea sa, ceea ce a determinat prelungirea acestuia pe durată nedeterminată prin acord tacit, potrivit legii. Întrucât locatarul nu a restituit bunul la expirarea termenului, locatorul a fost în drept să solicite plata locațiunii pentru întreaga perioadă de întârziere.

11. Referitor la acțiunea reconvențională formulată de SRL „Gemenii Curtov” împotriva Mariei Roșca privind recuperarea prejudiciului material în sumă de 203 400 lei, instanța de apel a confirmat soluția primei instanțe de respingere a acesteia, întrucât apelantul nu a prezentat dovezi concludente privind existența și întinderea prejudiciului invocat. Simplul fapt al existenței unor contracte de organizare a banchetelor nu dovedește desfășurarea efectivă a activităților economice și nici imposibilitatea obiectivă de realizare a acestora. Mai mult, apelantul nu a demonstrat că deținea autorizațiile necesare pentru reluarea activității comerciale și nici că ar fi solicitat reluarea furnizării energiei electrice sau a gazelor naturale.

12. Referitor la atragerea în proces a ÎCS „Premier Energy” SRL și SRL „Taraclia-Gaz”, instanța de apel a reținut că neparticiparea acestor entități nu influențează soluționarea litigiului, întrucât obiectul cauzei privește exclusiv neexecutarea obligațiilor contractuale asumate între Maria Roșca și SRL „Gemenii Curtov”.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE RECURS

13. La 16 februarie 2024, Societatea cu Răspundere Limitată „Gemenii Curtov”, reprezentată de avocatul Dmitri Chiseev, a depus cerere de recurs împotriva deciziei Curții de Apel Cahul din 31 octombrie 2023, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și trimiterea cauzei spre rejudecare acesteia, cu atragerea tuturor intervenienților accesorii.

14. În motivarea recursului, a susținut că hotărârea instanței de apel se bazează în mod determinant pe o apreciere vădit nerezonabilă a probelor și că Maria Roșca, locatorul, a împiedicat executarea contractului de locațiune din 1 aprilie 2011 prin deconectarea imobilului de la rețelele de gaze și energie electrică, fără acordul locatarului. Aceste acțiuni au blocat realizarea obiectivelor contractuale și au cauzat un prejudiciu de 203.400 lei. De asemenea, recurentul consideră că i-au fost încălcate drepturile procedurale prin neatragerea ca intervenienți a „Premier-Energy” SRL și „Taraclia-Gaz” SRL.

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

15. Art. 431 alin. (1), (2) din Codul de procedură civilă stabilește că:

„(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”.

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

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

17. Art. 442 alin. (1) din Codul de procedură civilă stabilește că:

„(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, neatragerea în proces a persoanelor ale căror drepturi sunt lezate prin hotărâre”.

18. Art. 433 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă prevede următoarele:

„(1) Cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care: f) recursul este vădit neîntemeiat”.

19. Art. 440 alin. (1), (2) din Codul de procedură civilă indică că:

„(1) În cazul în care se constată existența unuia dintre temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători, printr-o încheiere irevocabilă adoptată în lipsa părților, declară recursul inadmisibil.

(2) Încheierea privind inadmisibilitatea recursului, care conține sumar faptele cauzei, motivele și temeiul inadmisibilității, se publică pe pagina web oficială a Curții Supreme de Justiție și se expediază părților”.

MOTIVAREA INSTANȚEI

20. Sub aspectul termenului de declarare a recursului, Completul de judecată reține că dispozitivul deciziei Curții de Apel Cahul a fost pronunțat în ședință publică la 31 octombrie 2023, iar copia integrală a deciziei motivate a fost expediată participanților la proces pe 15 decembrie 2023 (f.d. 194, vol. I) și recepționată, conform avizului de recepție anexat la dosar, pe 21 decembrie 2023 (f.d. 199, vol. I). Prin urmare, recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Gemenii Curtov”, reprezentată de avocatul Dmitri Chiseev, la 16 februarie 2024, este considerat a fi depus în termen (a se vedea pct. 16).

21. În aprecierea recursului declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Gemenii Curtov”, Completul de judecată îl califică drept vădit neîntemeiat, în sensul art. 433 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă. Deși recurenta a indicat drept teme al recursului doar dispozițiile art. 432 din Codul de procedură civilă, susținând că instanța de apel ar fi apreciat în mod nerezonabil probele administrate, aceasta nu precizat care probe au fost denaturate, ignorate sau analizate eronat de către instanța de apel.

22. Analiza recursului relevă că acesta nu conține critici de drept propriu-zise, ci reia obiecții de fapt deja examinate și apreciate de instanța de apel. Astfel, recurenta își exprimă dezacordul față de soluția pronunțată, fără a invoca erori de aplicare sau interpretare a normelor legale, limitându-se la aspecte ce țin de aprecierea probelor.

23. Instanța de apel a motivat decizia detaliat, reținând că SRL „Gemenii Curtov” nu a prezentat dovezi concludente privind existența prejudiciului pretins, iar simpla existență a unor contracte de organizare a banchetelor nu dovedește desfășurarea efectivă a activității economice. De asemenea, societatea nu a demonstrat că deține autorizațiile necesare pentru reluarea activității comerciale și nici că ar fi solicitat reluarea furnizării energiei electrice sau a gazelor naturale. Totodată, instanța a constatat că neatragerea în proces a ÎCS „Premier Energy” SRL și SRL „Taraclia-Gaz” nu influențează soluționarea litigiului, care privește exclusiv obligațiile contractuale dintre părți.

24. Recurenta formulând doar nemulțumiri generale și subiective față de soluția pronunțată, fără a aduce argumente juridice pertinente care să încadreze recursul în limitele prevăzute de art. 432 din Codul de procedură civilă.

25. În aceste circumstanțe, Completul de judecată constată că cererea de recurs nu întrunesc condițiile de admisibilitate prevăzute de lege și se respinge ca fiind vădit neîntemeiată.

26. În conformitate cu art. 431 alin. (1) și (2), art. 433 alin. (1) lit. f) și art. 440 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă.

COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Consideră inadmisibil recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Gemenii Curtov”, reprezentată de avocatul Dmitri Chiseev.

Încheierea este irevocabilă.

Președinte, judecător

Stela Procopciuc

Judecători

Ion Munteanu

Gheorghe Stratulat