Prima instanţă: Judecătoria Criuleni, sediul Central (jud. Alina Arapu-Buţco)
Dosarul nr. 2a-4431/23
(2-23095060-02-2a-29112023)

D E C I Z I E

14 februarie 2024 mun. Chişinău

Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău în componenţa:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Ana Panov
Judecătorii Vitalie Cotorobai şi Viorica Mihaila

examinând în ordine de apel, în procedura cererilor cu valoare redusă, cererea de apel declarată de apelanta Aglaida Spetețchi, împotriva hotărârii Judecătoriei Criuleni, sediul Central din 24 august 2023, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Aglaida Spetețchi împotriva lui Veaceslav Jardan privind încasarea datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată,-

a c o n s t a t a t:

Pretenţiile reclamantului:

1. La data de 4 iulie 2023, reclamanta Aglaida Spetețchi, a depus o cerere de chemare în judecată împotriva lui Veaceslav Jardan privind încasarea datoriei și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii a menționat că la 7 decembrie 2022, între Aglaida Spetețchi și Veaceslav Jardan, a fost încheiat contractul de locațiune, care a fost înregistrat la serviciul fiscal cu nr.84355-CR, prin care pârâtului i s-a transmis în locațiune o încăpere cu suprafața de 140 m.p în *****, pe un termen de 12 luni.
Punctează că pârâtul în temeiul contractului s-a obligat să achite lunar costul chiriei în sumă de 4000 lei.
Relevă că în calitatea s-a de locatar și-a executat pe deplin obligațiile contractuale, pârâtului fiind pusă la dispoziție încăperea contractantă, de care ultimul s-a folosit timp de 4 luni, după care în data de 1 aprilie 2023 a informat-o verbal că reziliază contractul și plecă.
Susține că pentru perioada cât a posedat în posesie bunul, pârâtul a achitat chiria doar pentru o singură lună, luna decembrie 2022, iar pentru restul lunilor ianuarie, februarie și martie 2023, a rămas restant cu suma de 12000 lei. La fel, ultimul a acumulat o restanță la plata pentru energia electrică în mărime de 373 lei.
Afirmă că pârâtul a dat asigurări că această datorie va fi achitată pînă la finele lunii aprilie 2023, dar s-a dovedit că este un debitor de rea-credință, nu și-a onorat obligația de plată.

Precizează că potrivit contractului, părțile au convenit că pentru fiecare zi de întârziere, urmează să achite o penalitate de 1% din suma datorată, care la data de 1 iulie 2023 a constituit suma de 14400 lei, după cum urmează: pentru luna ianuarie 2023, pârâtul datorează o penalitate pentru 150 zile întârziere și respectiv penalitatea constituie 6000 lei; pentru luna februarie 2023, pârâtul datorează o penalitate pentru 120 zile întârziere și respectiv penalitatea constituie 4800 lei; pentru luna martie 2023, pârâtul datorează o penalitate pentru 90 zile întârziere și respectiv penalitatea constituie 3600 lei.
Solicită admiterea cererii de chemare în judecată, încasarea din contul lui Veaceslav Jardan, în beneficiul Aglaidei Spetețchi, datoria contractuală în sumă de 12000 lei, penalitatea în sumă de 14400 lei, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

Poziţia instanţei de fond:

2. Prin hotărârea Judecătoriei Criuleni, sediul Central din 24 august 2023, s-a admis parțial acțiunea. S-a încasat de la Veaceslav Jardan, în beneficiul Aglaidei Spetețchi, datoria conform contractului de locațiune nr.84355-CR din 7 decembrie 2022 în mărime totală de 12000 lei și taxa de stat în sumă de 360 lei, iar în total suma de 12360 lei. În rest, pretenția în partea încasării penalității în mărime de 14000 lei, s-a respins ca neîntemeiată.

Solicitarea apelantului:

3. Nefiind de acord cu hotărârea instanței de fond, la 20 septembrie 2023, apelanta Aglaida Spetețchi, a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Criuleni, sediul Central din 24 august 2023, solicitând admiterea cererii de apel, casarea parțială a hotărârii contestate, cu emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea să fie admisă integral. A indicat că, motivele de fapt şi de drept vor fi prezentate suplimentar după ce va lua cunoştinţă cu hotărârea motivată, rezervându-și dreptul la apel suplimentar.
4. La data de 29 noiembrie 2023, conform fișei de repartizare, cauza a fost distribuită pentru examinare în ordine de apel judecătorului Ana Panov (f.d.28).
5. Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 11 decembrie 2023, nu s-a dat curs cererii de apel depusă de apelanta Aglaida Spetețchi. S-a comunicat apelantei Aglaida Spetețchi, că necesită să prezinte, în cancelaria Curţii de Apel Chişinău, apelul motivat cu indicarea motivelor de fapt şi de drept pe care se întemeiază apelul şi probele invocate în susţinerea apelului, dovada de plată a taxei de stat în sumă de 315,00 lei şi că i se acordă termen de 10 zile din momentul recepționării prezentei încheieri să lichideze neajunsurile menţionate. În caz contrar cererea de apel nu va fi considerată depusă şi va fi

restituită conform art. 369 alin. (1) Cod de procedură civilă. S-au adus la cunoștință urmările art. 369 alin. (1^1) Cod de procedură civilă, ce survin în urma neexecutării prezentei încheieri (f.d.30-32).

6. La data de 16 ianuarie 2024 prin intermediul oficiului poștal, apelanta Aglaida Spetețchi a prezentat cererea de apel motivată și dovada de plată a taxei de stat, înlăturând în termen neajunsurile cererii de apel, dat fiind faptul că încheierea Curții de Apel Chișinău din 11 decembrie 2023, a fost recepționată la 15 ianuarie 2024, fapt confirmat prin avizul de recepție anexat la dosar (f.d.34).
7. Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 23 ianuarie 2024, s-a acceptat spre examinare cererea de apel declarată de apelanta Aglaida Spetețchi (f.d.41).

Argumentele părților:

8. În motivarea apelului s-a indicat, că nu este de acord cu hotărârea instanței de fond în partea respingerii pretenției privind încasarea penalității, pasibilă de a fi casată.

Menționează că instanţa de fond eronat a făcut trimitere la prevederile art. 953 alin. (4) din Codul civil, constatând nulitatea absolută a clauzei penale din contractului de locațiune în litigiu din 7 decembrie 2022, or, prevederea menționată nu au nici o atribuție la speța dată, deoarece declară nulitatea absolută a unor prevederi ce țin de clauza penală care contravin art. 953 Cod civil, articol care reglementează reducerea penalității disproporționat de mari. Prin art. 953 alin. (4) din Codul civil doar se declară nule orice prevederi contractuale ce țin de reducerea clauzei penale şi care derogă de la reglementările art. 953 Cod civil.

Punctează că contractul de locațiune în litigiu din 7 decembrie 2022 nu conține absolut nici o prevedere care ar stipula ceva ce ține de reducerea clauzei penale, adică ce ar contravine prevederilor art. 953 Cod civil.

Consideră că este absolut eronată trimiterea făcută de instanţa de fond la prevederile art. 942 Cod civil. În speță, intimatul neonorându-şi obligațiunile, urmează să achite penalitatea contractuală pe care a negociat-o şi a fost de acord.

Solicită admiterea cererii de apel, casarea parțială a hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea va fi admisă integral.

9. Intimatul Veaceslav Jardan, deși a fost informat despre examinarea în procedura scrisă a cererii de apel, nu a prezentat referință la acesta și nu și-a expus poziția vis-a-vis de problema dedusă judecății.

Aprecierea instanţei de apel:

10. Analizând şi studiind materialele pricinii, Colegiul consideră necesar de a admite apelul, a casa hotărârea Judecătoriei Criuleni, sediul Central din 24

august 2023 în partea respingerii pretenției privind încasarea penalității, cu emiterea unei noi hotărâri în această parte, din următoarele considerente.

11. În conformitate cu art. 362 alin. (1) din Codul de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel, apelanta respectând acest termen.
12. În conformitate cu art. 385 lit. c) din Codul de procedură civilă, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul şi să caseze integral sau parţial hotărârea primei instanţe, emițând o nouă hotărâre.
13. În temeiul art. 386 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, hotărârea primei instanțe se casează sau se modifică de instanţa de apel, dacă concluziile expuse în hotărâre sunt în contradicție cu circumstanţele pricinii.
14. Conform art. 276^4 din Codul de procedură civilă, instanţa soluţionează cauza şi adoptă dispozitivul hotărârii într-un termen de cel mult 6 luni de la data depunerii cererii. Dacă, după ce i s-au comunicat cererea de chemare în judecată şi înscrisurile anexate, pârâtul nu depune referinţă, soluţionarea cererii se face în baza materialelor anexate la dosar. Hotărârea judecătorească adoptată se publică pe pagina web a instanţei judecătoreşti şi se comunică participanţilor la proces, inclusiv prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor. Hotărârea judecătorească poate fi atacată cu apel, care se examinează în condiţiile prezentului cod. Deciziile instanţei de apel nu se supun recursului, fiind definitive şi irevocabile de la pronunţare. Instanţa de apel examinează cererea de apel în procedură scrisă sau cu citarea participanţilor la proces, prevederile art. 276^3 fiind aplicabile corespunzător.
15. Articolul 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, statuează că instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectual, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.
16. În temeiul art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării pricinii şi admisibilitatea acţiunii.
17. În conformitate cu prevederile art. 373 alin. (1), (2), (5) din Codul de procedură civilă, instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor şi obiecțiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă.
18. Colegiul Civil reține că instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reţinându-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligația să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu

se limiteze la însuşirea motivelor instanţei inferioare. (*Hirro Balani c. Spaniei, nr. 18064/91 din 9 decembrie 1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29 mai 1997 §43*).

19. Potrivit recomandărilor avizului nr. 11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenţia Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătoreşti, o motivaţie şi o analiză clară sunt cerinţele fundamentale ale hotărârilor judecătoreşti şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerinţelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidenţieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esenţiale ce iau fost prezentate.
20. Instanţa de apel menționează că art. 6 din Convenţia Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul justiţiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligației instanţelor de judecată de a-şi argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanţelor pricinii. Îndatorirea de a motiva coerent şi unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicţii între motivare şi dispozitiv, constituie o garanţie pentru justiţiabili, în faţa eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.
21. În opinia Colegiului, prima instanță, nu a ținut cont de aceste deziderate, nu a dat eficiență deplină tuturor circumstanțelor cauzei și înscrisurilor prezentate, fapt ce a condus la adoptarea hotărârii, care nu este bazată pe fundament temeinic și materialul probator administrat.
22. Din suportul probatoriu prezent la materialele cauzei rezultă că la 7 decembrie 2022, între Aglaida Spetețchi, în calitate de locator, și Veaceslav Jardan, în calitate de locatar, a fost încheiat contractul de locațiune, înregistrat la Serviciul Fiscal de Stat cu nr.84355-CR, prin care lui Veaceslav Jardan i s-a transmis în locațiune o încăpere cu suprafața de 140 m.p în *****, pe un termen de 12 luni (f.d.5-6).
23. Potrivit pct. 2.2 al contractului, pentru folosința bunului primit locatarul va achita locatorului o chirie în mărime de 4000,00 lei lunar, care urmează a fi achitați în avans, cel târziu până pe data de 5 a lunii în derulare.
24. Potrivit pct. 2.4 al contractului, pentru întârzierea restituirii încăperii în urma rezoluțiunii, locatarul urmează să achite locatorului o penalitate în mărime de 1% pentru fiecare zi întârziată.
25. Invocând faptul că locatorul și a executat obligațiile, iar locatarul Veaceslav Jardan, a achitat chiria doar pentru o singură lună, a expediat în adresa lui Veaceslav Jardan o propunere privind soluționarea amiabilă a litigiului, însă trimiterea poștală a fost returnată cu mențiunea ”nereclamat”.
26. Prin urmare, la data de 4 iulie 2023, reclamanta Aglaida Spetețchi, a depus o

cerere de chemare în judecată împotriva lui Veaceslav Jardan privind încasarea datoriei contractuale în sumă de 12000 lei, a penalității în sumă de 14400 lei, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

27. Iar prin hotărârea Judecătoriei Criuleni, sediul Central din 24 august 2023, s-a admis parțial acțiunea. S-a încasat de la Veaceslav Jardan, în beneficiul Aglaidei Spetețchi, datoria conform contractului de locațiune nr.84355-CR din 7 decembrie 2022 în mărime totală de 12000 lei și taxa de stat în sumă de 360 lei, iar în total suma de 12360 lei. În rest, pretenția în partea încasării penalității în mărime de 14000 lei, s-a respins ca neîntemeiată.
28. Nefiind de acord cu hotărârea instanței de fond, apelanta Aglaida Spetețchi, a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Criuleni, sediul Central din 24 august 2023, solicitând admiterea cererii de apel, casarea parțială a hotărârii contestate în partea respingerii pretenției privind încasarea penalității, cu emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea să fie admisă integral.
29. Verificând legalitatea şi temeinicia hotărârii instanței ierarhic inferioare în raport cu criticele formulate în cererea de apel şi materialul probator, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Chișinău conchide că soluția instanţei de fond în partea respingerii pretenției privind încasarea penalității, este una incorectă, rezultată din aprecierea incorectă a materialului probator şi interpretarea eronată a normelor de drept material.
30. Cadrul legal speței sunt prevederile art. 5 alin. (1) din Codul de procedură civilă, potrivit căruia orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.
31. Conform prevederilor art. 9 alin. (1) din Codul civil, drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile legislaţiei civile. Iar potrivit alin. (2) al aceluiași articol, drepturile şi obligaţiile civile apar: a) din contracte şi din alte acte juridice; b) din acte emise de o autoritate publică, prevăzute de lege drept temei al apariţiei drepturilor şi obligaţiilor civile; c) din hotărîre judecătorească în care sînt stabilite drepturi şi obligaţii; d) în urma creării şi dobîndirii de bunuri în temeiuri neinterzise de lege; e) în urma elaborării obiectelor de proprietate intelectuală; f) în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane; g) în urma îmbogăţirii fără justă cauză; h) în urma altor fapte ale persoanelor fizice şi juridice şi a unor evenimente de care legea leagă apariţia unor efecte juridice în materie civilă.
32. Conform prevederilor art. 774 alin. (1) din Codul civil, în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestaţii, iar debitorul este ţinut să o execute.

33. Conform prevederilor art. 775 alin. (1) din Codul civil, debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credinţă la momentul naşterii, pe durata existenţei, la momentul executării şi stingerii obligaţiei.
34. Conform prevederilor art. 776 din Codul civil, obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.
35. Conform prevederilor art. 858 alin. (1) din Codul civil, temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Iar potrivit alin.(2) al aceluiași articol, obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.
36. Conform prevederilor art. 1251 din Codul civil, prin contractul de locaţiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părţi (locatar) un bun determinat individual în folosinţă temporară sau în folosinţă şi posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.
37. Conform prevederilor art. 1252 din Codul civil, contractul de locaţiune a unui bun imobil trebuie să fie întocmit în scris.
38. Conform prevederilor art. 1262 alin. (1) din Codul civil, plata chiriei poate fi efectuată integral la expirarea termenului locațiunii. Dacă plata chiriei este stabilită pentru anumite perioade, ea trebuie efectuată la expirarea lor.
39. Raportând la caz prevederile legale sus menționate, Colegiul constată că instanța de fond just a ajuns la concluzia privind încasarea de la Veaceslav Jardan, în beneficiul Aglaidei Spetețchi, datoria conform contractului de locațiune nr.84355-CR din 7 decembrie 2022 în mărime totală de 12000 lei, însă eronat a respins pretenția privind încasarea penalității, apelanta contestând hotărârea doar în această parte.
40. Colegiul reține că potrivit pct. 5.2 din contractul de locațiune din 7 decembrie 2022, pentru neexecutarea în termen a obligația de plată a chiriei, locatarul se obligă să achite o penalitate în mărime de 1% din suma datorată spre achitare, pentru fiecare zi de întârziere.
41. Conform prevederilor art. 947 alin. (1) din Codul civil, clauza penală este o prevedere contractuală prin care părţile evaluează anticipat prejudiciul, stipulând că debitorul, în cazul neexecutării obligaţiei, urmează să remită creditorului o sumă de bani sau un alt bun (penalitate). Alin. (2) prevede că prin clauză penală se poate garanta numai o creanţă valabilă. Potrivit alin. (3), penalitatea poate fi stipulată în mărime fixă sau sub forma unei cote din valoarea obligaţiei garantate prin clauza penală sau a părţii neexecutate, inclusiv sub forma unei dobânzi de întârziere. Iar potrivit alin. (4), părţile pot conveni asupra unei penalităţi mai mari decât prejudiciul.
42. Conform prevederilor art. 949 alin. (1) din Codul civil, dacă penalitatea este stipulată pentru cazul în care debitorul nu execută obligația, creditorul poate

cere atât executarea obligaţiei, cât şi plata penalităţii. Nu se poate cere atât executarea obligaţiei, cât şi plata penalităţii dacă penalitatea s-a stipulat cu titlu de despăgubire în locul prestaţiei şi nu doar cu titlu de mijloc de garantare a executării obligaţiei.

43. Raportând la caz prevederile legale sus menționate, Colegiul constată că instanța de fond eronat a respins pretenția privind încasarea penalității, reținând faptul că clauza privind penalitatea este lovită de nulitate absolută, derogând de la prevederile art. 953 alin. (3) din Codul civil.
44. Colegiul remarcă că prevederile art. 953 din Codul civil ce prevăd cazurile privind reducerea penalității, nu sunt aplicabile prezentei spețe, or, pârâtul-intimat Veaceslav Jardan, recepționând copia cererii de chemare în judecată, fapt confirmat prin avizul de recepție anexat la dosar (f.d.13), nu a depus referință sau careva cereri prin care să solicite reducerea penalității, dobânzii, ca fiind una disproporțional de mare, **nu s-a opus mărimii penalităților solicitate de creditor**.
45. Din aceste considerente, Colegiul ajunge la concluzia privind admiterea cererii de apel declarate de apelanta Aglaida Spetețchi, casarea hotărârii Judecătoriei Criuleni, sediul Central din 24 august 2023 în partea respingerii pretenției privind încasarea penalității, cu emiterea unei noi hotărâri în această parte, și anume cu încasarea de la Veaceslav Jardan, în beneficiul Aglaidei Spetețchi, suma de 14400,00 lei cu titlu de penalitate.
46. Concomitent, conform prevederilor art. 82 din Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.
47. În corespundere cu prevederile art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părţii admise din pretenţii, iar pârâtului – proporţional părţii respinse din pretențiile reclamantului.
48. În așa împrejurări, reținând dispozițiile sus menționate, în legătură cu faptul că cererea de apel urmează a fi admisă, cu casarea hotărârii instanței de fond în parte, Colegiul va dispune încasarea de la Veaceslav Jardan, în beneficiul Aglaidei Spetețchi, suma de 432,00 lei cu titlu de taxă de stat achitată la depunerea cererii de chemare în judecată, suma de 315,00 lei cu titlu de taxă de stat achitată la depunerea cererii de apel (f.d.35-36).
49. În final, Colegiul reiterează concluzia că instanța de fond incorect a adoptat soluția privind respingerea pretenției de încasare a penalității, hotărârea contravine cerinţelor art. 239 din Codul de procedură civilă, astfel că cererea de apel înaintată de apelanta Aglaida Spetețchi, urmează a fi admisă, fapt ce

atrage după sine casarea parțială a hotărârii instanței de fond.

În conformitate cu prevederile articolelor 385 lit. c), 276^4, 389-390 din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău,-

D E C I D E:

Se admite cererea de apel declarată de apelanta Aglaida Spetețchi.

Se casează hotărârea Judecătoriei Criuleni, sediul Central din 24 august 2023 în partea respingerii pretenției privind încasarea penalității, cu emiterea unei noi hotărâri în această parte, după cum urmează:

Se încasează de la Veaceslav Jardan, IDNP *****, în beneficiul Aglaidei Spetețchi, IDNP *****, suma de 14400,00 lei cu titlu de penalitate, suma de 432,00 lei cu titlu de taxă de stat achitată la depunerea cererii de chemare în judecată, suma de 315,00 lei cu titlu de taxă de stat achitată la depunerea cererii de apel, în total suma de 15147,00 lei (cincisprezece mii una sută patruzeci și șapte lei, 00 bani).

În rest, hotărârea se menține.

Decizia este irevocabilă de la pronunțare.

Preşedintele şedinţei: Ana Panov

Judecătorii: Vitalie Cotorobai

Viorica Mihaila