Prima instanţă: Judecătoria *****, sediul Centru judecător: Svetlana Cușnir
Dosarul nr. 2a-4199/23
2-21156336-02-2a-08112023

D E C I Z I E
Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ
al Curţii de Apel *****

9 octombrie 2024
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Ana Panov
Judecători Natalia Mămăligă și Ala Malîi
Grefier Danu Blanovschi

examinând în ședință publică cererea de apel declarată de avocatul Russu Vitalie în interesele apelantei *****, împotriva hotărârii Judecătoriei *****, sediul Centru din 01 august 2023, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Victoria Brînză împotriva lui ***** cu privire la încasarea prejudiciului material, moral și a cheltuielilor de judecată,-

c o n s t a t ă:

Circumstanțele cauzei:

La 21 octombrie 2021, avocatul Vitalie Russu, în interesele Victoriei Brînză, s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva lui ***** cu privire la încasarea prejudiciului material, moral și a cheltuielilor de judecată.

În susținerea cererii de chemare în judecată a indicat că la 10 iunie 2020, între Victoria Brînză, având calitatea de locator și *****, având calitate de locatar, au încheiat contractul de locațiune asupra apartamentului nr. 23 din str. Nicolae Testemițanu 3/5, mun. *****, care îi aparține cu drept de proprietate locatorului.

Notează că contractul de locațiune a fost încheiat pe o perioadă de 12 luni, începutul termenului fiind din momentul semnării contractului până la 01.07.2021, iar plata lunară a chiriei fiind de 280 euro.

Relevă că după semnarea de către părți a contractului de locațiune, contractul a fost înregistrat la Serviciul Fiscal de Stat (DDF Rîșcani) cu nr.1478 din 01.07.2020, astfel achitând impozitul pe venit ce rezultă din contractele de locațiune în cuantum de 7%, conform legislației în vigoare, pe toată perioada menționată.

Consemnează că, la momentul transmiterii apartamentului în locațiune, starea era perfectă, euro reparație, iar bunurile mobilierul și tehnica de uz casnic erau absolut noi, fapt confirmat în contractul de locațiune și anexele nr. l și 2 ale acestuia, prin care

părțile contractante au semnat despre primirea bunurilor menționate și la momentul semnării niciuna dintre părțile contractante, nu a obiectat vizavi de starea și calitatea bunurilor.

Specifică că, pârâtul a fost primul locatar care a intrat în acest apartament și nimeni până la el nu a locuit acolo.

Explică că conform clauzei contractuale, pct.3.1. al contractului menționat, locatarul era obligat, să asigure integritatea bunului închiriat transmis; să asigure utilizarea în stare corespunzătoare a bunurilor mobile aflate în bunul închiriat, în momentul transmiterii, indicate în actul de predare-primire, să achite „Locatorului" prejudiciul (distrugeri de mobilă, tehnică sau alte bunuri) adus de „Locatar" și persoanele, care folosesc spațiul dat.

Relevă că la 26.05.2021, pârâtul a comunicat că nu intenționează să prelungească contractul de locațiune, iar la expirarea termenului, conform clauzei contractuale, partea predă apartamentul în starea cum l-a recepționat.

Susține reprezentantul reclamantei că la 29.06.2021, între reclamantă și pârât a început conversația, prin intermediul aplicației Viber și a discuțiilor telefonice, în cadrul cărora se convenit despre transmiterea apartamentului și bunurilor din acesta.

Indică că, din data de 29.05.2021 și până la 04.07.2021, pârâtul a manifestat un comportament inadecvat, tergiversând intenționat transmiterea bunului închiriat, invocând diferite motive, iar mai apoi reclamanta analizând obiectiv tergiversarea intenționată a pârâtului pentru transmiterea apartamentului, a efectuat de nenumărate ori apeluri telefonice, iar ultimul nu răspundea la apelurile telefonice, neprezentându-se conform înțelegerii.

Remarcă că la 04.07.2021, reclamanta și pârâtul s-au întâlnit în holul de lângă apartamentul nr. 23 din str.Nicolae Testemițanu 3/5, mun. *****, iar în cadrul întâlnirii, pârâtul a invocat că nu dispune de chei, precum că le-a pierdut, la fel, în ziua când a avut loc întâlnirea între reclamantă și pârât, nici reclamanta nu dispunea de cheile apartamentului, ceea ce a și făcut imposibil de intrat în apartament, pentru verificarea stării bunului imobil.

Afirmă că la 06.07.2021, ora 20:18, în prezenta soțului reclamantei, Ghenadie Brînză și a vecinei din ap. 22, str. Testemițeanu 3/5, mun. *****, Elena Perju, a fost deschis apartamentul menționat, pentru prima dată după expirarea contractului de locațiune, iar la deschidere a fost constatat un dezastru total, manifestat prin deteriorarea reparației (de tip euro) și mobilierului (nou). Acest fapt a fost fixat și de Serviciul de Urgență al Sistemului Național Unic pentru Apeluri de Urgență, ieșit la fața locului, urmarea apelului reclamantei efectuat la 112.

Menționează că la acel moment, a fost constatată și lipsa a 3 (trei) covoare din apartament, fixând cele constatate, ofițerii Serviciului de Urgență au menționat despre transmiterea cazului conform competenței teritoriale la Inspectortul de Poliție Centru.

Comunică că la 09.07.2021, reclamanta a depus o plângere la Inspectortul de Poliție Centru, pe numele pârâtului, pe faptul sustragerii a 3 (trei) covoare și distrugerii intenționate a mobilierului și reparației din apartamentul nr. 23 din blocul locativ din str. Testimițeanu nr. 3/5, mun. *****. În plângerea respectivă, au fost argumentate aspectele invocate, precum și s-au anexat probele concludente privind distrugerea bunurilor și a reparației din apartament.

Notează că în procesul cercetărilor, la 27.07.2021, pârâtul a restituit covoarele, explicând că în toată perioada aceasta au fost la spălătorie (din informațiile ofițerului care a cercetat cazul), iar unul dintre covoare era extrem de murdar.

Indică că după cele constate, reclamanta a început lucrările de reabilitare a apartamentului și a bunurilor din aceasta, inclusiv substituirea unor, care erau deteriorate și nu puteau fi lăsate din motivul imposibilității utilizării ulterioare. Astfel toate bunurile au fost procurate la cele mai mici prețuri, inclusiv cu aplicarea reducerilor, iar, din motivul situației financiare precare, nu a fost înlocuit covorul din bucătărie și salteaua dormitorului, care sunt deteriorate, însă au un aspect relativ satisfăcător.

Solicită reclamanta Victoria Brînză încasarea de la *****, în beneficiul Victoriei Brînză, a prejudiciului material în mărime de 31731, 82 lei, a prejudiciului moral în mărime de 10000 lei, a cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 5000 lei, și a taxei de stat în mărime de 1402 lei.

Prin referința înaintată la cererea de chemare în judecată, reprezentantul pârâtului Lepădatu Dumitru, avocatul Băgu Dinu a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată.

A menționat că pârâtul a achitat chiria în volum deplin, a executat contractul în modul corespunzător, folosindu-se cu bună credință de locuință și bunurile din acestea. Specifică că la momentul cînd a fost predat bunul, Locatorul nu a inițiat nici o procedură de inventariere. La materialele cauzei nu este nici un act de constatare, sau altă probă veridică care ar demonstra starea apartamentului la momentul semnării actului de primire predare a locuinței și anexei și momentul cînd Lepădatu Dumitru a părăsit acest apartament.

Poziția instanței de fond:

Prin hotărîrea Judecătoriei ***** (sediul Centru) din 01 august 2023, s-a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de Victoria Brînză către ***** cu privire la încasarea prejudiciului material, moral și a cheltuielilor de judecată.

S-a încasat de la *****, în beneficiul Victoriei Brînză, suma de 2505,60 (două mii cinci sute cinci,60) lei cu titlu de prejudiciu material, cheltuielile de judecată în sumă de 150 (o sută cincizeci) lei cu titlu de taxă de stat și cheltuielile de asistență juridică în mărime de 900 (nouă sute) lei. În rest pretențiile se resping ca neîntemeiate.

Pentru a hotărî astfel instanța de fond a constatat că la caz, nu a fost întocmit vre-un act cu participarea unui reprezentant al administrației - gestionară a clădirii în

care este amplasat bunul imobil dat în locațiune, prin care să se constate faptul deteriorării bunurilor și data acestuia, precum și să se specifice/descrie bunurile deteriorate, gradul de deteriorare a acestora, lucrările de reparație din apartament care urmau a fi efectuate în legătură cu folosirea și păstrarea necorespunzătoare a bunului închiriat, cât și a bunurilor din interiorul acestuia transmise locatarului-pârât conform actului de predare-primire, nefiind întocmit și un deviz în acest sens, din care să se deducă lucrările de reparație și costul acestora, materiale necesare etc.

Astfel a relevat că în contextul în care pârâtul în ședința de judecată a recunoscut că a pierdut cheile de la lăcata ușii, reclamanta fiind nevoită să o schimbe, achitând suma de 712 lei, precum și că în partea de jos a peretelui a fost deteriorată o fâșie de tapet, reclamanta conform înscrisurilor prezentate suportând cheltuieli pentru schimbarea tapetului în mărime de 1793, 60 lei, pârâtul urmează să restituie acest prejudiciu.

Solicitarea apelantului şi termenul de declarare a apelului:

Nefiind de acord cu hotărârea Judecătoriei ***** (sediul Centru) din 01 august 2023, la 8 august 2023, avocatul Russu Vitalie în interesele lui ***** a declarat apel împotriva acesteia, solicitând casarea parțială a hotărârii în partea respingerii pretențiilor, cu emiterea unei noi hotărîri prin care cererea de chemare în judecată să fie admisă integral.

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.

În acord cu prevederile art. 111 alin. (3) din Codul de procedură civilă, termenul de procedură stabilit în ani, luni sau zile începe să curgă în ziua imediat următoare datei calendaristice stabilite, datei comunicării actului de procedură sau producerii, evenimentului ori momentului care a condiționat începutul lui.

În speță s-a stabilit că, dispozitivul hotărârii Judecătoriei ***** (sediul Centru) a fost pronunțat la 1 august 2023, iar cererea de apel a fost depusă la 8 august 2023, corespunzător se deduce că apelanta a respectat termenul legal de 30 zile de declarare a apelului.

Argumentele părților:

În motivarea apelului, avocatul Russu Vitalie în interesele lui ***** a reiterat cele indicate în cererea de chemare în judecată, suplimentar a comunicat că consideră hotărârea instanței de judecată ca fiind neîntemeiată şi nefondată, lipsită de suport juridic. La momentul emiterii hotărîrii judecătoreşti, instanţa nu a examinat obiectiv şi elucidat pe deplin toate probele pertinente şi concludente care au importanţă nemijlocită pentru examinarea obiectivă a litigiului, mai mult ca atât,

nu a studiat profunt esenţa problemei, aplicând eronat normele materiale cât şi procedurale, şi internaţionale.

Relevă că faptul suportării prejudiciului material și moral de către apelanta *****, a fost demonstrat în cadrul instanței de fond prin probe pertinente si concludente, or, reieșind din prevederile pct.5.1. al Contractului de locaţiune, „pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate prin prezentul contract, partea vinovată restituie în volum deplin prejudiciu cauzat, inclusiv venitul ratat”.

Astfel că suma prejudiciului cauzat apelantei constituie suma de 31 731,82 lei, care include: - cheltuieli directe pe bunurile înlocuite şi serviciile suportate în scopul reabilitării bunului oferit în locațiune conform contractului din 10.06.2020, în sumă totală de 9 687,9 lei; - prejudiciu pentru deteriorarea covorului din bucătărie şi deteriorarea unei părți a saltelei dormitorului, în valoare de 2 250 lei; - venitul ratat din cauza Locatarului pentru 1,5 luni de locațiune (pentru perioada lunii iulie şi jumate din luna august), în sumă de 8 893,92 lei; - prejudiciul moral în valoare de 10 000 lei; - cheltuieli pentru asistența juridică, în valoare de 5.000 lei.

Menționează avocatul Russu Vitalie în interesele lui ***** că unica persoană care se face responsabil pentru dezastru comis în apartamentul oferit spre locațiune, este intimatul Lepădatu Dumitru.

Explică că în urma soluționării cazului pe cale amiabilă, la domiciliul intimatului, a fost expediată somație prin care i s-a solicitat respectuos, întreprinderea tuturor măsurilor de rigoare pentru remedierea situației, sau restituirea tuturor mijloacelor financiare achitate de reclamant pentru efectuarea reparației, însă pârâtul a ignorat în totalitate orice solicitare parvenită în adresa lui, ceea ce este inadmisibil.

Prin referința înaintată la cererea de apel, avocatul Băgu Dinu în interesele intimatului Lepădatu Dumitru a reiterat cele indicate în referința depusă la cererea de chemare în judecată și a solicitat respingerea cererii de apel cu menținerea hotărârii Judecătoriei ***** (sediul Centru) din 1 august 2023, specificând că hotărârea primei instanțe este legală, întemeiată care corespunde tuturor rigorilor procedurale, iar careva temeiuri de drept și de fapt care ar putea sta la baza casării prezentei hotărâri nu au fost găsite.

Poziția părților în cadrul ședinței de judecată în apel:

În cadrul ședinței judiciare în apel, avocatul Russu Vitalie în interesele lui ***** a menționat că solicită admiterea cererii de apel în cuantumul formulat, suplimentar a explicat că intimatul a fost primul locatar al acestui apartament, apartamentul fiind cu reparație euro situat în bloc nou. La fel a specificat că solicită încasarea venitului ratat pentru perioada de 1.5 luni așa cum în această perioada a

efectuat reparația în apartament pentru al aduce în stare bună, ca ulterior să poată fi dat în locațiune.

A mai notat și faptul că, apelanta ***** când a intrat în apartament, a fost prezent și un colaborator al poliției, care a filmat în ce stare era apartamentul și ce se afla în acel apartament.

În cadrul ședinței de judecată în apel, avocatul Băgu Dinu în interesele lui Lepădatu Dumitru a menționat că solicită respingerea apelului cu menținerea hotărîrii primei instanțe așa cum toate circumstanțele au fost stabilite.

Suplimentar a mai comunicat că Lepădatu Dumitru a recunoscut prejudiciul cauzat prin deteriorarea tapetelor și pentru pierderea cheilor, însă nu poate fi obligat să achite sumele solicitate drept prejudiciu de către apelantă, atâta timp cît nu s-a efectuat o expertiză care ar demonstra că bunurile puteau sau nu fi folosite, astfel că apartamentului i s-a adus o uzură, însă nu a fost distrus.

Cadrul legal pertinent aplicabil speței și aprecierea instanței de apel.

Audiind participanții la proces, studiind materialele cauzei în raport cu prevederile legislației în vigoare, Colegiul civil ajunge la concluzia că, apelul declarat de avocatul Russu Vitalie în interesele lui *****, este întemeiat și pasibil de admis, cu casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărârii, reieșind din următoarele rațiuni.

Potrivit art. 373 alin. (1) din Codul de procedură civilă, 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, iar potrivit alin. (2) al aceluiași articol, în limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea pricinii, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces.

Conform art. 385 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul și să caseze integral sau parțial hotărârea primei instanțe, emițând o nouă hotărâre.

În conformitate cu art. 386 alin. (1) lit. a), c) și d) din Codul de procedură civilă, hotărârea primei instanțe se casează sau se modifică de instanța de apel dacă circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei nu au fost constatate și elucidate pe deplin; concluziile primei instanțe, expuse în hotărâre, sânt în contradicție cu circumstanțele cauzei; normele de drept material sau normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat.

Instanța de apel mai menționează, că, conform prevederilor art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată.

Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

Potrivit art. 6 CEDO, instanței judecătorești î-i este atribuită obligația de a efectua o examinare efectivă a motivelor, argumentelor și probelor părților, cu excepția cazului în care se apreciază relevanța acestora și fără a fi înțeleasă ca implicând un răspuns detaliat pentru fiecare argument (Van de Hurk vs Țările de Jos). Din interpretarea art. 6 al CEDO, se reține că, pronunțarea de către instanțele judecătorești a unor hotărâri motivate constituie una dintre garanțiile dreptului fundamental la un proces echitabil și acesta presupune obligațiunea instanței judecătorești de a se expune în hotărârile contestate asupra tuturor cerințelor acțiunii, precum și argumentelor invocate de către părți întru, respectiv, admiterea sau respingerea acestora.

Astfel, la judecarea cauzei în procedura de apel, s-a constatat cu certitudine că, la 10 iunie 2020 între Victoria Brînza în calitatea de locator pe de o parte şi *****, în calitate de locatar, au încheiat contractului de locaţiune al apartamentului nr.23 din str. Nicolae Testemiţanu 3/5, mun.*****, care îi aparţine cu drept de proprietate locatorului (f.d.12-15).

Conform pct. 1.1. al contractului de locațiune, obiectul contractului l-a constituit transmiterea, de către locator, în posesiune și folosință temporară, locatarului, contra plată, a încăperii cu destinație locativă, și anume bunul imobil - ap. 23, situat în mun. *****, str.Testemițeanu nr. 3/5, cu suprafață de 36 m2, cu o odaie și reparație euro.

Potrivit pct. 1.3. al contractului sus-enunțat, termenul contractului de locațiune a fost stabilit pe o perioadă de 12 luni, de la 10 iunie 2020 până la 1 iulie 2021.

Conform clauzei contractuale pct.3.1. al Contractului menționat, locatarul era obligat: Să asigure integritatea Bunului închiriat transmis (pct.3.1.3. al Contractului); Să asigure utilizarea în stare corespunzătoare a bunurilor mobile aflate în bunul închiriat, în momentul transmiterii, indicate în Actul de predare-primire a bunului închiriat (pct.3.1.4. al Contractului); Să achite „Locatorului” prejudiciul (distrugeri de mobilă, tehnică sau alte bunuri) adus de „Locatar” şi persoanele, care folosesc spațiul dat (pct.3.1.6. al Contractului).

Potrivit capitolului V al contractului de locațiune „Responsabilitatea părţilor”, este indicat la pct.5.1. că: „Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate prin prezentul Contract, partea vinovată restituie pe deplin prejudiciul cauzat, inclusiv venitul ratat.

Iar conform clauzei stabilite la pct. 5.5. al Contractului „Locatarul’’ poartă răspundere patrimonială pentru deteriorarea bunurilor închiriate, iar prejudiciul adus obiectului locaţiunii sau conţinutului obiectului, „ Locatarul” se obligă să restabilească şi/sau să înlocuiască în decurs de 48 ore bunurile defecte”.

La fel în cadrul examinării în apel a litigiului s-a mai constatat că potrivit actului de predare – primire în locațiune din 10 iunie 2020, anexa nr.2, locatorul predă locatarului obiectul imobiliar în următoarele bunuri, mobilă de bucătărie, aragaz +

rolă, frigider, masa + 4 scaune, mașină de spălat, cazan, condiționer, pat, noptieră, dulap, dulap 3 (bucătărie, hol, balcon), dulap de tip bibliotecă, 3 covoare, baie (f. d. 16-17).

Colegiul civil relevă că de către avocatul Russu Vitalie în interesele lui ***** a fost expediată în adresa intimatului somația prin care i s-a solicitat ca în termen de 5 zile calendaristice din momentul primirii notificării să achite prejudiciul cauzat, somație nereclamată de către intimat, plicul fiind restituit (f.d.28-34).

Astfel ***** s-a adresat cu cererea de chemare pendinte împotriva lui Lepădatu Dumitru solicitând repararea prejudiciului material și moral cauzat prin acțiunile/inacțiunile ultimului.

Potrivit art.9 alin.(2) lit.f) Cod civil, drepturile şi obligaţiile civile apar în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane.

Conform art.16 alin.(1) lit.g) Cod civil, apărarea dreptului civil se face, în condițiile legii, prin repararea prejudiciului patrimonial și, în cazurile prevăzute de lege, a celui nepatrimonial.

Norma cuprinsă la art.19 alin. (1) Cod civil prevede că, în condițiile legii, persoana lezată într-un drept al ei sau într-un interes recunoscut de lege poate cere repararea integrală a prejudiciului patrimonial şi nepatrimonial cauzat astfel.

La fel, în corespundere cu art.19 alin. (3) și alin. (5) Cod civil, se consideră prejudiciu nepatrimonial (prejudiciu moral) suferinţele fizice şi psihice, precum şi diminuarea calităţii vieţii. Repararea prejudiciului presupune repunerea persoanei lezate în situaţia în care s-ar fi aflat dacă prejudiciul nu se producea.

Conform art.776 Cod civil, obligaţiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condiţiile legii.

Potrivit art. 858 alin. (1) şi (2) din Codul civil, temeiul executării rezidă în existenţa unei obligaţii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

În acord cu prevederile art.1251 cod 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.

Conform art. 1265 din Codul civil, (1) Locatarul nu poartă răspundere pentru uzura normală a bunului închiriat dacă acesta a fost folosit potrivit destinaţiei şi în conformitate cu clauzele contractului. (2) Uzura normală presupune semnele obişnuite şi inevitabile ale unei folosinţe prudente însoţite de întreţinere corespunzătoare.

În temeiul prevederilor art. 1269 alin. (1) din Codul civil, locatarul este ţinut să repare prejudiciul suferit de locator prin pierderile survenite la bunul închiriat dacă nu va demonstra că pierderile nu se datorează vinovăţiei sale sau a persoanelor cărora le-a permis folosinţa bunului sau accesul la el.

Potrivit art.1284 alin. (1) după încetarea raporturilor contractuale, locatarul este obligat să restituie bunul închiriat în starea în care i-a fost dat sau în starea prevăzută de contract. (2) Prejudiciul cauzat prin înrăutăţirea stării bunului se repară de către locatar dacă nu dovedeşte lipsa vinovăţiei sale. Locatarul poartă răspundere în aceeaşi măsură pentru înrăutăţirea admisă de membrii familiei sale, de sublocatar sau de terţi, cărora le-a permis accesul la bunul închiriat. (3) Locatarul răspunde pentru deteriorarea bunului în mărimea în care s-a micşorat valoarea lui dacă în contract nu este prevăzut altfel.

Potrivit art.1998 alin.(1) Cod civil, cel care acţionează faţă de altul în mod ilicit, cu vinovăţie este obligat să repare prejudiciul patrimonial, iar în cazurile prevăzute de lege, şi prejudiciul moral cauzat prin acţiune sau omisiune.

În conformitate art. 2036 alin. (1)-(2) Cod Civil, în cazul în care persoanei i s-a cauzat un prejudiciu moral prin fapte ce atentează la drepturile ei personale nepatrimoniale, precum şi în alte cazuri prevăzute de lege, instanţa de judecată are dreptul să oblige persoana responsabilă la reparaţia prejudiciului prin plata de despăgubiri. Prejudiciul moral se repară indiferent de existenţa şi întinderea prejudiciului patrimonial.

În acest sens este notabil că răspunderea delictuală se naște prin încălcarea unor drepturi absolute ale persoanei vătămate (dreptul de proprietate, la viață, sănătate etc.). De aceea răspunderea pentru dauna cauzată persoanei umane poate avea numai caracter delictual. Pentru apariția răspunderii delictuale este necesar un fapt juridic. Acest rol îl îndeplinește temeiul răspunderii delictuale. Temeiul răspunderii delictuale este componența delictului civil. Componența delictului civil constituie o totalitate de elemente esențiale formulate de legiuitor ca necesare şi suficiente pentru angajarea răspunderii delictuale. Componența delictului civil include următoarele elemente (condiții): prejudiciul, fapta ilicită, raportul cauzal dintre faptă şi prejudiciu şi vinovăția. Acestea sunt condițiile generale necesare pentru antrenarea răspunderii delictuale.

La caz, din suportul probator administrat s-a constatat cu certitudine faptul că între părțile litigante a fost încheiat contractul de locațiune la 10 iunie 2020, iar părțile au convenit asupra unor clauze care urmau a fi respectate de către aceștia, or, contractul de locațiune este unul sinalagmatic, aplicîndu-i-se regula generală a contractelor juridico - civile - obligației unei părți îi corespunde dreptul celeilalte şi invers, cu unele excepții prevăzute de lege.

Instanța de apel învederează că la momentul încetării raporturilor contractuale de locațiune pot apărea consecințe de ordin patrimonial și anume: dacă la momentul încetării raporturilor contractuale bunurile închiriate n-au fost păstrate, ele trebuie restituite locatorului în aceeaşi stare, în care locatarul le-a primit, luând-se în considerație uzura lor normală, sau în starea prevăzută de contract.

O altă situație este în cazul înrăutățirii stării bunurilor închiriate, produse din vina locatarului, el trebuie să acopere locatorului prejudiciile cauzate bunului, dacă nu va dovedi că înrăutățirea stării bunurilor nu s-a produs din vina lui. Locatarul acoperă locatorului prejudiciul astfel cauzat, dacă altceva nu e prevăzut prin contract.

În această ordine de idei, Colegiul civil, atestă că în speță, la 26.05.2021, locatarul ***** a comunicat locatorului Victoria Brînză că nu intenționează să prelungească contractul de locațiune, iar la expirarea termenului, conform clauzelor contractuale, partea predă apartamentul în starea cum la şi recepționat.

La fel denotă că la 4 iulie 2021, apelanta şi intimatul s-au întâlnit în holul de lângă apartamentul nr.23 din str. Nicolae Testemiţanu 3/5, mun.*****, iar în cadrul întâlnirii, intimatul a invocat că nu dispune de cheile apartamentului fiindcă le-a pierdut, neavând cheile nici proprietarul apartamentului Victoria Brînză a fost imposibil de intrat în apartament, pentru verificarea stării bunului imobil.

Iar la 6 iulie 2021, în prezenta soțului apelantei Ghenadie Brînza şi vecinei din ap.22, str. Testemiţeanu 3/5, mun. *****, Elena Perju, a fost deschis apartamentul menţionat, pentru prima data după expirarea contractului de locaţiune, iar la deschidere a fost constatată deteriorarea bunului, manifestat prin deteriorarea reparaţiei (de tip euro) şi mobilierului (nou), fapt confirmat prin înregistrarea video, CD-ul cu înregistrare. La acel moment, a fost constatată şi lipsa a 3 (trei) covoare din apartament.

În urma celor întâmplate apelanta Victoria Brînză a depus o plângere la Inspectortul de Poliţie Centru, pe numele intimatul, pe faptul sustragerii a 3 (trei) covoare şi distrugerii intenționate a mobilierului şi reparaţiei din apartamentul nr.23 din blocul locativ din str. Testemiţeanu 3/5, mun. *****.

Astfel, potrivit Ordonanței privind refuzul în pornirea urmăririi penale, fiind audiată în calitate de victimă Victoria Brînză a declarat printre alte că, „ ... *Cînd au intrat în apartament au depistat o mulțime de lucruri deteriorate şi lipsa a trei covoare. Tapetele din hol şi scaunele erau rupte, salteaua, draperiile erau murdare şi deteriorate, jaluzelele de la bucătărie erau deteriorate. Pe lîngă toate acestea în apartament era foarte murdar şi neîngrijit şi erau încă multe lucruri ce aparțin lui *****.*

*Potrivit explicațiilor oferite asupra cazului investigat de către Lepădatu Dumitru, ultimul menționa că aceasta îşi asumă responsabilitatea ca să întoarcă cele trei covoare ce aparțin lui *****, pe care acesta le-a dus la curățătorie. La fel se obligă să restituie suma pagubei cauzată în urma deteriorării bunurilor din apartamentul nr.23 din str.Testimițeanu 3/5, mun.*****, unde a locuit timp de un an în baza unui contract de locațiune.”*

Instanța de apel reține că la 27.07.2021 intimatul ***** a restituit covoarele apelantei, explicând că în toată perioada aceasta au fost la spălătorie.

Astfel, având în vedere această situație de fapt, raportată la prevederile legale enunțate supra, instanța de apel, constată că locatarul ***** este ţinut să repare prejudiciul material suferit de locatorul Victoria Brînză prin pierderile survenite la bunul închiriat, or prejudiciul cauzat se datorează vinovăției sale sau a persoanelor cărora le-a permis folosința bunului sau accesul la el.

Mai mult, nu a fost negat de către intimat faptul că el a fost primul locatar care a intrat în acest apartament după reparație și nimeni până la el nu a locuit acolo.

Prin urmare, Colegiul civil, remarcă că fiind studiată înregistrarea audio-video pe CD-ul cu filmările din apartament, care atestă clar că starea apartamentului este una nesatisfăcătoare, fiind deteriorate mai multe bunuri.

În această ordine de idei, Colegiul judiciar consideră că, prima instanță incorect a ajuns la concluzia privind repararea doar parțială a prejudiciului material cauzat de către Lepădatu Dumitru, fiind dispus spre încasare doar suma de 2505,60 lei, 1793,60 lei (1793,60 lei – pentru schimbarea tapetului și 712 lei – pentru schimbarea lacătului ușii), or, circumstanțele constatate și probele prezentate pe parcursul examinării cauzei, demonstrează contrariul.

Așadar, Colegiul civil, apreciază critic alegațiile instanței de fond, cu privire la faptul că nu poate servi ca probă declarațiile date de *****, consemnate în ordonanța privind refuzul în pornirea urmării penale din 11.08.2021, prin care ultimul se obligă să restituie suma pagubei cauzată în urma deteriorării bunurilor din apartamentul nr.23 din str.Testimițeanu 3/5, mun.*****, unde a locuit timp de un an în baza unui contract de locațiune, CD-ul, fiindcă nu a fost indicat mărimea prejudiciului cauzat și nu conține descrierea bunurilor deteriorate or, faptul că în cadrul examinării cauzei pendinte, acesta deja și-a schimbat declarațiile și neagă că ar fi cauzat un astfel de prejudiciu, invocând drept temei privind respingerea cererii de chemare în judecată, faptul că la momentul predării bunului nu s-a efectuat vreo inventariere, sau vre-un act de constatare, poză sau altă probă veridică care ar demonstra starea apartamentului la momentul semnării actului de predare primire și la momentul părăsirii apartamentului.

Or, părțile la momentul semnării contractului de locațiune au semnat și actul de predare primire, în care au indicat ce bunuri se aflau în apartament, iar careva obiecții referitor la starea, defecțiunile și/sau neajunsuri dacă existau la obiectele transmise nu au fost indicate de către *****.

Mai mult, datorită comportamentului și atitudinii cu rea-credinţă față de obligațiile sale asumate prin semnarea contractului de locațiune, a tergiversării predării bunului imobil la expirarea termenului contractului de locațiune - 1 iulie 2021, nu a fost semnat act de predare primire și la momentul părăsirii apartamentului, așa cum la 4 iulie 2021, apelanta şi intimatul s-au întâlnit în holul de lângă apartamentul nr.23 din str. Nicolae Testemiţanu 3/5, mun.*****, iar în

cadrul întâlnirii, intimatul a invocat că nu dispune de cheile apartamentului și nu a fost posibil verificarea în prezența sa a bunurilor materiale aflate în interior.

Or, măsurile întreprinse de către Victoria Brînză în vederea soluționării extrajudiciare a litigiului nu s-au soldat cu succes, fiind cu certitudine stabilit că ***** a încălcat prevederile pct.3.1. al contractului de locațiune din 10.06.2021 prin care s-a obligat să restituie bunul imobil, în aceiași stare în care i-a fost transmis.

Așadar, în acord cu prevederile art.312 Cod civil, consimţământul este manifestarea, exteriorizată, de voinţă a persoanei de a încheia un act juridic și este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenţia de a produce efecte juridice şi nu este viciat.

Instanța de apel consideră că, prin urmare, în sensul legal menționat, rezultă că actele juridice pot fi exteriorizate în diferite modalităţi: în scris, verbal sau prin acţiuni concludente. Manifestarea de voinţă poate fi expresă (directă) atunci cînd este manifestată prin mijloace care pot să o aducă nemijlocit la cunoştinţa terţilor, sau tacită (indirectă, implicită) cînd se exteriorizează prin fapte care nu comunică direct voinţa, dar permit deducerea ei cu certitudine.

Colegiul civil remarcă faptul că, intimatul ***** și-a manifestat voinţa spre producerea efectelor juridice: naşterea, modificarea sau stingerea drepturilor şi obligaţiilor civile, or, una din trăsăturile definitorii a consimţământului este exteriorizarea voinţei persoanei de a încheia un act juridic.

Respectiv, dat fiind faptul că partea intimată nu a prezentat vre-o probă care ar justifica obiecțiile sale, în accepțiunea instanței de apel realizarea unui drept nu se face gratuit, fără a fi supus unor rigori procedurale în ceia ce privește respectarea sarcinii probațiunii, or intimatul prin prisma raționamentului instituit la art.118 alin. (1) Cod de procedură civilă, urma să demonstreze că nu a cauzat aceste prejudicii materiale ce i se incriminează, iar la caz intimatul ***** nu a realizat pe deplin această sarcină legală.

În această ordine de idei, Colegiul civil, reține că deteriorările și prejudiciile aduse de către intimatul ***** bunurilor și mobilierului aflat în apartamentul nr.23 din str. Nicolae Testemiţanu 3/5, mun.*****, ce a constituit obiectul contractului de locațiune din 10.06.2020, nu poate fi asociat ca uzura normală, or, aceasta presupune semnele obişnuite şi inevitabile ale unei folosinţe prudente însoţite de întreţinere corespunzătoare, iar toate cele constate supra și probate de către apelanta Victoria Brînză demonstrează contrariul.

Astfel, ***** în calitatea sa de locatar, urmează să compenseze locatorului Victoria Brînză în temeiul clauzelor contractuale prevăzute la pct.3.1 al contractului de locațiune din 10 iunie 2020, și în temeiul prevederilor art.1269 alin.(1) Cod civil, prejudiciul material cauzat prin deteriorarea bunurilor materiale și mobilierului din apartamentul nr.23, situat în mun.*****, str.Testimițeanu 3/5,

et.3 pentru următoarele: - pentru schimbarea lacătului uşii de la intrare (lacăt de jos, mîner, ială, lacăt de sus, cheițe (cipuri) uşa de la intrare) - 812 lei,

- perdea baie - 45 lei;
- tapete şi clei –593,6 lei;
- servicii de curățenie - 1950 lei;
- 4 scaune bucătărie - 2200 lei;
- draperii odaie transparente - 1945 lei;
- cheltuieli pentru schimbarea tapetelor - 1793,60 lei;
- jaluze bucătărie - 118 lei; iar în total suma de 9457,20 lei.

Instanța de apel remarcă că suportarea acestor cheltuieli a fost probată de către apelanta Victoria Brînză prin bonurile de plată, facturile fiscale și actul de îndeplinire a lucrărilor anexate la materialele cauzei (f.d.18-23).

Cu privire la solicitările apelantei privind repararea prejudiciului material pentru (combustibil, priză, ramă, led bucătărie baie, deteriorarea covorului din bucătărie și a unei părți a saltelei din dormitor, instanța de apel le va respinge, or, însăși reprezentatul apelantei în cadrul examinării cauzei a menționat că de fapt deteriorările (covorului din bucătărie și a unei părți a saltelei din dormitor) nu sunt atât de considerabile, instanța de apel, în temeiul prevederilor art.1265 alin.(1), Cod civil, le asimilează noțiunii de uzură normală a bunului închiriat.

Referitor la pretenția apelantei cu privire la încasarea venitului ratat, Colegiul civil, reține că venitul este ratat dacă ar fi fost posibil în condiţiile unui comportament normal din partea autorului prejudiciului în împrejurări normale, avîndu-se în vedere un comportament obişnuit în cadrul participării la circuitul civil obişnuit. Venitul ratat constituie lipsa obținerii unor foloase patrimoniale pe care partea vătămată (creditorul) le-ar fi obţinut, lipsa de sporire a patrimoniului, deşi acesta putea şi trebuia să sporească, dacă nu ar fi fost săvîrşită fapta ilicită.

Evaluarea despăgubirilor plătite în calitate de venit ratat se va efectua în funcţie de mai multe criterii. Creditorul trebuie să dovedească posibilitatea obiectivă, reală şi nu închipuită, a obținerii unor venituri, luînd în consideraţie conjunctura dintre cerere şi ofertă pe piaţa de mărfuri şi servicii, concurenţa, existenţa resurselor materiale şi forţei de muncă necesare realizării activităţii sale productive, comerciale. Lipsa vreuneia din condițiile enumerate ar avea ca rezultat o simplă coincidenţă în timp a pierderilor cu micșorarea volumului realizărilor de către creditor, dar nu ratarea unui venit prin vina debitorului.

Sarcina probațiunii existenței, precum şi a mărimii venitului ratat, revine creditorului, care trebuie să demonstreze că ar fi putut şi ar fi trebuit să obţină anumite venituri.

Apreciind circumstanțele speței prin prisma normei legale evocate supra, Colegiul constată netemeinicia acestei pretenții așa cum, această pretenție este contrară prevederilor legale care reglementează recuperarea venitului ratat.

Astfel, reieșind din prevederile legale menționate supra, Colegiul apreciază ca fiind neîntemeiată pretenția cu privire la încasarea venitului ratat din cauza Locatarului pentru 1.5 luni de locațiune (pentru perioada lunii iulie și jumătate de luna august) în cuantum de 8893,92 lei.

Cu privire la solicitarea apelantei de încasare a prejudiciului moral, instanța de apel, reliefă că prejudiciul moral se compensează numai în cazul provocării acestuia prin fapte ce atentează şi lezează drepturile personale nepatrimoniale, adică prejudiciul este moral numai dacă este urmare a încălcării unor valori de aceeaşi natură.

De asemenea, în temeiul prevederilor art.2036 Cod civil, se admite compensarea prejudiciului moral cauzat prin lezarea drepturilor patrimoniale numai în cazurile expres prevăzute de lege. Așa fiind, în speță, se constată că prevederile normei cu privire la încasarea prejudiciului moral nu sunt aplicabile raportului juridic dat, de reparare a prejudiciului moral, or, raporturile juridice apărute între părțile litigiului izvorăsc din materia dreptului obligațional pentru care legea nu prevede încasarea prejudiciului moral în cazul neexecutării corespunzătoare a obligațiunilor. Este important de evidențiat că, deşi, persoana trece prin suferinţe în multe situaţii din viaţă, inclusiv în cazul faptelor ilicite la care este expusă, aceasta încă nu o îndreptăţeşte să solicite despăgubiri. Persoana o poate cere doar în cazurile prevăzute de lege şi în condiţiile legale privind răspunderea

Prin urmare, această solicitare urmează a fi respinsă.

Cu privire la încasarea cheltuielilor de judecată, Colegiul reține că, în conformitate cu prevederile art. 82 Cod de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a cauzei.

În acord cu prevederile art. 83 alin. (1) Cod de procedură civilă , taxa de stat reprezintă o sumă care se percepe, în temeiul legii, de către instanţa judecătorească în beneficiul statului de la persoanele în ale căror interese se exercită actele procedurale de judecare a cauzei civile sau cărora li se eliberează copii de pe documente din dosar.

Potrivit art. 94 alin. (1) și (3) CPC, (1) Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părţii care a avut cîştig de cauză, cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului. (3) Prevederile alin.(1) şi (2) se aplică şi la repartizarea între părţi a cheltuielilor de judecată în instanţă de apel, în instanţă de recurs şi în cadrul revizuirii.

Prin urmare, în temeiul art. 94 alin. alin. (1) CPC, Colegiul civil constată că intimatul ***** urmează să compenseze apelantei Victoria Brînză cheltuielile de judecată suportate de aceasta în legătură cu plata taxei de stat achitate la depunerea

cererii de chemare în judecată în mărime de 283,71 (două sute optzeci și trei),71 lei și taxei de stat achitată la declararea apelului în sumă de 212,78 (două sute doisprezece) lei, iar în total suma de 496,49 lei.

În acord cu prevederile art.96 alin.(l) şi (2) Cod de procedură civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile. Cheltuielile menţionate la alin.(1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

Conform art. 63 alin.(1), (2) și (4) din Legea nr.1260 din 19.07.2002 cu privire la avocatură, munca avocatului este remunerată din contul onorariilor primite de la persoanele fizice şi juridice. Mărimea onorariului se stabilește prin acordul părţilor şi nu poate fi schimbată de autoritățile publice sau de instanța de judecată. Cheltuielile suportate de client în legătură cu acordarea de către avocat a asistenței juridice la apărarea drepturilor şi intereselor lui legitime în cauzele penale, civile şi administrative urmează a fi compensate integral şi proporțional cerințelor admise (respinse) de partea adversă.

Colegiul civil, denotă faptul că interesele apelantei Victoria Brînză au fost reprezentate de către avocatul Russu Vitalie în baza mandatului avocațial seria MA nr. 1668597 din 30 august 2021.

În speță, reclamanta a pretins suma de 5000 lei pentru cheltuieli de asistență juridică, prezentând în acest sens originalul ordinului de plată seria QL, nr.647543 din 20 octombrie 2021 (f.d.4).

În această ordine de idei, Completul judiciar ținând cont de complexitatea cauzei, noutatea şi dificultatea problemelor juridice ridicate de speţă, aportul avocatului la soluționarea cauzei, timpul şi munca depusă de avocat, aptitudinile speciale necesare pentru a acorda asistenţa (cunoştinţe tehnice speciale, cunoaşterea profundă a unor ,,reglementări de profil, cunoaşterea limbilor străine, a altor procedee de comunicare cu clienţi specifici etc.), faptul în ce măsură munca avocatului în cauza respectivă îi limitează capacitatea de a lucra în alte dosare, rezultatul obţinut, restricţiile de timp impuse de client şi de circumstanţele cauzei, natura şi durata relaţiei dintre avocat şi client, experienţa, reputaţia şi abilitatea avocatului, justificarea şi ponderea mijloacelor de apărare, consideră oportun a admite parțial cererea apelantei Victoria Brînză cu privire la încasarea de la Lepădatu Dumitru a cheltuielilor de asistență juridică și a dispune încasarea acestor cheltuieli în sumă de 4000 (patru mii) lei.

Astfel, Colegiul atestă că cheltuielile de asistență juridică enunțate, au fost realmente angajate, fapt ce se dovedește prin bonul de plată și necesare, fapt ce se dovedește prin munca efectuată de avocat și timpului acordat pentru examinarea acestui litigiu.

La fel, Colegiul menționează că mărimea onorariului avocatului Russu Vitalie corespunde criteriilor prescrise prin art. 64 din Statutul profesiei de avocat nr. 302/08.04.2011 și Recomandarea privind cuantumul onorariilor avocaților și compensarea de către instanţele de judecată a cheltuielilor de asistenţă juridică, aprobată prin decizia Consiliului Uniunii Avocaţilor din Republica Moldova nr.2/30.03.2012.

Prin urmare, Colegiul conchide că urmează a admite parțial și această pretenție și a dispune încasarea sumei de 4000 lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică.

Urmare a constatărilor detaliate supra, vis-a-vis de circumstanțele faptice ale cazului dedus judecării în ordine de apel, Colegiul concluzionează că, argumentele expuse de către apelantă în cererea de apel sunt fondate, Colegiul constatând cert că instanța de fond a soluționat eronat cauza prin admiterea parțială a pretențiilor din acțiune, în raport cu aspectele de fapt și de drept, în consecință hotărârea emisă fiind neîntemeiată.

În circumstanțele relatate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel ***** concluzionează despre necesitatea admiterii apelului declarat de avocatul Russu Vitalie în interesele apelantei ***** și casării hotărârii Judecătoriei ***** (sediul Centru) din 01 august 2023, cu pronunțarea unei noi hotărâri.

În conformitate cu prevederile art.385 lit.c), 390 CPC, Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ

d e c i d e:

Se admite cererea de apel declarată de avocatul Russu Vitalie în interesele apelantei *****.

Se casează hotărârea Judecătoriei ***** (sediul Centru) din 01 august 2023, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Victoria Brînză împotriva lui ***** cu privire la încasarea prejudiciului material, moral și a cheltuielilor de judecată și se adoptă o nouă hotărîre prin care:

Se admite parțial chemare în judecată înaintată de Victoria Brînză împotriva lui ***** cu privire la încasarea prejudiciului material, moral și a cheltuielilor de judecată.

Se încasează de la *****, în beneficiul Victoriei Brînză, suma de 9457,20 lei cu titlu de prejudiciu material, cheltuielile de judecată în sumă de 496,49 lei, cu titlu de taxă de stat și cheltuielile de asistență juridică în mărime de 4000,00 lei. În rest pretențiile se resping ca fiind neîntemeiate.

Decizia este definitivă și executorie din momentul emiterii, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiţie în termen de 2 luni de la comunicarea deciziei integrale, prin intermediul Curţii Supreme de Justiţie.

Președintele ședinței, judecătorul	Ana Panov
Judecătorii	Natalia Mămăligă
	Ala Malîi