Prima instanță: Judecătoria Chișinău (sediul Centru), judecător Ciprian Valah
Dosarul nr. 2a-753/25 (2-23093529-02-2a-21022025)

**D E C I Z I E**

10 decembrie 2025 mun. Chișinău

**Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru**

Instanța de judecată în componența:
Președintele completului, judecător – Ana Panov
Judecătorii – Svetlana Vîșcu și Elena Bolocan
Grefier – Andreea Caracaș și Victoria Parneac

Examinând în ședință publică, apelul declarat de declarat de Andriuța Mihail împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 19 noiembrie 2024, pronunțată în cauză civilă intentată la acțiunea civilă înaintată de Andriuța Mihail către SRL „Line-X Profi" cu privire la repararea prejudiciului material cauzat și compensarea cheltuielilor de judecată, –

**C o n s t a t ă:**

1. **Partea descriptivă – pretenţiile reclamantului, obiecţiile pîrîtului şi explicaţiile celorlalţi participanţi la proces:**
2. La 29.06.2023, reclamantul Andriuța Mihail a înaintat în judecată acțiune împotriva pârâtului SRL „Line-X Profi" prin care solicită a încasa de la pârât în beneficiul reclamantului prejudiciului material în mărime de 941.220,23 lei, cauzat în urma închirierii și folosirii imobilului din mun. Chișinău, *****, fiind deteriorate pereții, tavanul și podelele din interiorul încăperii; cheltuielile de judecată privind taxa de stat 25.000 lei, asistența juridică 10.000 lei și cheltuielile pentru efectuarea expertizei 6300 lei.
3. În motivarea acțiunii a menționat că este proprietarul imobilului din *****, mun. Chișinău și că în calitate de locator a transmis în locațiune pârâtului locatar o încăpere cu suprafața de 909,7 $m^2$ din acest imobil la prețul de 220 euro/lunar conform Contractului de locațiune nr.3 din 02.01.2019 și Acordul la contract din 01.08.2019, prin care prețul a fost modificat la 1100 euro.
4. Indică că după încheierea contractului de locațiune a transmis pârâtului la 02.01.2019, în stare ideală, imobilul închiriat cu nr. cadastral *****, dată la care a fost întocmit și Actul de predare-primire semnat de ambele părți contractante: de reclamantul-locator și pârâtul-locatar reprezentat de administratorul Zlatina Alexandra, iar obiecții în privința stării încăperii nu au fost fixate.
5. Comunică că potrivit Actului din 02.01.2019, încăperea a fost primită de pârât de la reclamant în stare ideală, care urma să fie menținută în stare bună conform pct.3.4.1 și restituită locatorului la fel în stare bună prin act de predare-primire potrivit pct.3.4.4.
6. Relatează că pârâtul în perioada închirierii încăperii a încălcat pct.3.4.2 din Contractul de locațiune și nu a achitat în termen plata pentru chirie, respectiv s-a adresat în judecată cu

acțiune civilă privind rezilierea Contractului de locațiune și a fost rezoluționat prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 27.09.2021, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 18.05.2022.

7. Susține că după rămânerea definitivă a hotărârii judecătorești s-a adresat de mai multe ori cu avertizare către pârât ca să elibereze benevol încăperea, însă pârâtul nu a reacționat. Ulterior s-a adresat cu plângere la IP Ciocana și la Procuratura Chișinău (oficiul Ciocana) pentru a trage la răspundere penală reprezentantul pârâtului pentru folosirea ilegală a încăperii. În baza plângerii a fost pornit proces penal, iar prin ordonanța Procuraturii mun. Chișinău (oficiul Ciocana) din 31.10.2023, reprezentantul pârâtului a fost scos de sub urmărire penală și procesul penal a fost clasat.
8. Declară că prin ordonanța din 20.12.2022, în privința reprezentantului pârâtului a fost pornită cauză contravențională în temeiul art.335 Cod contravențional.
9. Menționează că la 10.01.2023, a convenit cu reprezentantul pârâtului ca la 12.01.2023 să se prezinte la imobilul din *****, mun. Chișinău, pentru ca pârâtul să-și ridice bunurile și prin act de predare-primire să transmită reclamantului încăperea închiriată.
10. Precizează că la 12.01.2023, reprezentantul pârâtului s-a prezentat la adresa respectivă și a ridicat ultimele bunuri, însă a refuzat să transmită încăperea prin act de predare-primire, să participe la predarea-primirea încăperii și să semneze actul, plecând într-o direcție necunoscută, fapt confirmat prin semnătura martorilor oculari Mihai Sergiu și Munteanu Ion pe Actul de predare-primire din 12.01.2023.
11. Menționează că înainte de a începe descrierea defecțiunilor și deteriorărilor încăperii și întocmirea unui raport de expertiză extrajudiciară, a expediat pârâtului o comunicare cu aviz recomandat despre data, ora și locul pentru a participa la efectuarea expertizei.
12. Relatează că la 14.02.2023, reprezentantul pârâtului nu s-a prezentat la fața locului pentru a participa și asista la descrierea de expert a deteriorărilor încăperii anterior închiriate, iar în rezultatul descrierilor defecțiunilor depistate la această încăpere expertul a întocmit Raportul de expertiză-extrajudiciară nr.28 din 14.02.2023 și prin concluzie a stabilit costul lucrărilor necesare pentru restabilirea stării normative a încăperii din *****, mun. Chișinău, după ce a fost închiriată și exploatată de pârât, care constituie la caz 941.220,23 lei.
13. Declară că s-a adresat pârâtului cu somație-preaviz solicitând în termen de 10 zile de la comunicare să achite benevol prejudiciul material cauzat reclamantului în mărime de 941.220,23 lei, însă fără rezultat, respectiv reclamantul s-a adresat în judecată cu prezenta acțiune.
14. **Hotărârea primei instanțe**: În temeiul hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 19 noiembrie 2024, cererea de chemare în judecată înaintată de Andriuța Mihail către SRL „Line-X Profi" cu privire la repararea prejudiciului material cauzat și compensarea cheltuielilor de judecată, a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.
15. **Solicitarea apelantului şi motivele de fapt şi de drept pe care se întemeiază apelul**.
16. Nefiind de acord cu soluția primei instanțe, la 6 decembrie 2024, Andriuța Mihail a depus apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 19 noiembrie 2024, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii contestate și emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.
17. **<u>În motivarea cererii de apel, apelantul</u>** a reiterat motivele de fapt și de drept indicate în acțiune, suplimentar a indicat că instanţei de judecată i-au fost prezentate probe, prin care este demonstrat prejudiciul material cauzat și anume: Extrasul din Registrul bunurilor immobile (f.d. 12); contractual de locaţiune nr. 3 din 02.01.2019 (f.d. 17-20); Decizia Curţii

de Apel Chişinău din 18.05.2022 (f.d. 21-27); avertizări (f.d. 29-32); plângeri în adresa Procuraturii şi Ordonanţa de scoatere de sub urmărire penală (f.d. 33-41; 47-50); ordonanţa privind aplicarea sancţiunii contravenţionale (f.d. 42-46);actul de transmitere -primire din 12.01.2023 (f.d. 50); raportul de expertiză extrajudiciară nr. 28 din 14.02.2023 (f.d. 53-67); somaţie-preaviz (f.d. 68,69); act de transmitere-primire din 22.02.2023 (f.d. 76).

**18.** Menționează că din totalitatea probelor prezentate şi dându-le o apreciere cuvenită fiecărei probe în parte se demonstrează vinovăţia pârâtului SRL „Line-X-Profi" în cauzarea prejudiciului material cauzat.

**19.** Comunică că după încheierea contractului de locaţiune nr. 3 din 02.01.2019, Andriuţa Mihail, conform actului de predare din 02.01.2019, i-a transmis SRL „Line-X- Profi" încăperea din str. Uzinelor 198/4, mun.Chişinău cu nr. cadastral ***** în stare ideală şi oarecare obiecţii în privinţa stării încăperii menţionate din partea „Locatarului" nu au fost indicate în actul menţionat.

**20.** Declară că obligaţiunile asumate conform prevederilor contractului nr. 3 din 02.01.2019 nu au fost respectate de SRL Line-X-Profi, fiind deteriorată încăperea de către locator. Acest fapt este demonstrate prin actul de transmitere-primire a încăperii din str. Uzinelor 198/4, mun. Chişinău din 12 ianuarie 2023, unde reprezentantul pârâtului nu s-a prezentat şi a refuzat transmiterea încăperii.

**21.** Relatează că pentru a evalua prejudicial material cauzat, Andriuţa Mihail, s-a adresat la un expert.

**22.** Astfel, până a începe descrierea defecţiunilor, deteriorărilor încăperii din str. Uzinelor 198/4, mun. Chişinău (anterior închiriată) şi întocmirea unui raport de expertiză extrajudiciară, în adresa SRL „ Line-X-Profi" a fost expediată, prin aviz de recepţie, o comunicare despre data, ora şi locul pentru a participa la faţa locului privind efectuarea expertizei. La data de 14.02.2023, reprezentantul SRL „Line-X-Profi" nu s-a prezentat la faţa locului pentru a participa şi asista la descrierea de către expert a deteriorărilor încăperii anterior închiriate.

**23.** La data de 26 ianuarie 2023, reprezentantul SRL „Line -X Profi" nu s-a prezentat la faţa locului pentru a participa şi a a sista la descrierea de către expert a deteriorărilor încăperii anterior închiriate. în rezultatul descrierilor defecţiunilor depistate încăperii anterior închiriate, expertul a întocmit raportul de expertiză - extrajudiciară nr. 28 din data de 14 februarie 2023 şi prin concluzie a stabilit că costul lucrărilor de reparaţie şi construcţie necesare restabilirii stării normative a încăperii situate pe str. Uzinelor nr. 198/4, mun. Chişinău, după închirierea şi exploatarea de către SRL „Line -X Profi", constituie suma de 941220,23 lei.

**24.** Cu somaţie - preaviz s-a adresat către SRL „Line -X Profi" solicitând în termen de 10 zile de la recepţionare să achite benevol prejudiciul material cauzat în sumă de 941220,23 lei, însă răspuns nu a primit. Pârâtul nu a reacţionat în nici un mod. Acest fapt, l-a determinat să se adreseze în instanţa de judecată privind încasarea silită a prejudiciului cauzat.

**25.** Respectiv, nu este de acord cu hotărârea primei instanțe, consideră că este neîntemeiată și ilegală în temeiul art. 386 alin. (1), lit. a), b), c), d) Cod de procedură civilă al RM.

**26.** Indică asupra faptului că prima instanță nu a dat apreciere probelor pertinente și concludente administrate, or, conform raportului de expertiză extrajudiciară nr. 28 din 14 februarie 2023, s-a stabilit că costul lucrărilor de reparaţie şi construcţie necesar restabilirii stării normative a încăperii din strada Uzinelor 198 / 4, Chişinău, după închiriere şi exploatarea de către SRL LINE-X -Profi" constituie suma de 941.220, 23 lei.

**27.** Astfel, deoarece concluziile primei instanțe sunt contradictorii în raport cu faptele constatate, în conformitate cu art. 385, 386 – 388 Cod de procedură civilă, este legală și întemeiată admiterea apelului cu casarea hotărârii primei instanțe și pronunțarea unei noi hotărâri prin care acțiunea civilă să fie admisă integral.

**28. Termenul legal de declarare a apelului:**

**29.** În conformitate cu prevederile art. 362 alin. (1) Cod de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.

**30.** În acest context, având în vedere că dispozitivul hotărârii Judecătoriei Chișinău sediul Centru a fost pronunțat la 19 noiembrie 2024, iar cererea de apel datează din 6 decembrie 2024, Colegiul civil constată că cererea de apel au fost depusă în termenul legal.

**31. Poziția părților în cadrul ședinței de judecată:**

**32.** Apelantul Andriuța Mihail și reprezentantul său avocatul Barba Tudor, au susținut apelul declarat pe motivele de fapt și de drept invocate, solicitând să fie admis în sensul formulat, cu casarea hotărârii instanței de fond și emiterea unei decizii noi prin care acțiunea să fie admisă integral.

**33.** Reprezentantul intimatului, SRL „Line-X Profi", avocatul Serghei Mocanu, a solicitat respingerea apelului declarat cu motivele de fapt și de drept indicate în referință, solicitând să fie respins în sensul formulat, cu menținerea hotărârii primei instanțe.

**34.** Astfel, prin prisma art. 379 alin. (2) CPC, Colegiul judiciar a dispus examinarea cauzei în lipsa participanților care nu s-au prezentat la proces.

**35. Motivarea instanței de apel**

**36. Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curții de Apel Centru**, examinând legalitatea și temeinica hotărârii contestate cu apel, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces și în baza materialelor din dosar, ajunge la concluzia că apelul nu este întemeiat și urmează a fi respins cu menținerea hotărârii contestate, având în vedere faptele constatate și concluziile reținute **infra.**

**37. Legea și principiile generale aplicabile procedurii de judecare a apelului.**

**38.** În conformitate cu art. 373 Cod de procedură civilă „instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanţa de apel se pronunţă în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanţă. Instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel. Apelantului nu i se poate crea în propria cale de atac o situaţie mai dificilă decît aceea din hotărîrea atacată cu apel, cu excepţia cazurilor cînd consimte şi cînd hotărîrea este atacată şi de alţi participanţi la proces".

**39.** În temeiul **art. 385 alin. (1) lit. a) Cod de procedură civilă al RM** *„instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărîrea primei instanţe".*

**40.** În acord cu art. 386 alin. (1) Cod de procedură civilă „hotărîrea primei instanţe se casează sau se modifică de instanţa de apel dacă: a) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei nu au fost constatate şi elucidate pe deplin; b) circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei, pe care prima instanţă le consideră constatate, nu au fost dovedite cu

probe veridice şi suficiente; c) concluziile primei instanţe, expuse în hotărîre, sînt în contradicţie cu circumstanţele cauzei; d) normele de drept material sau normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat". (2) **O hotărîre legală în fond nu poate fi casată numai din motive formale.**

**41.** În conformitate cu art. 387 Cod de procedură civilă, *se consideră că normele de drept material sînt încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanţa judecătorească: a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată; b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată; b1) a aplicat o lege care a fost declarată neconstituţională; c) a interpretat eronat legea; d) a aplicat eronat analogia legii sau analogia dreptului.*

**42.** În temeiul art. 388 Cod de procedură civilă al RM, (1) Hotărîrea primei instanţe urmează a fi casată, independent de argumentele cererii de apel, dacă: *a) cauza a fost judecată de un complet de judecată compus ilegal; b) cauza a fost judecată de instanţă în absenţa unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data şi ora şedinţei de judecată; c) în judecarea cauzei au fost încălcate regulile cu privire la limba procesului; d) instanţa a soluţionat problema drepturilor unor persoane neantrenate în proces; f) hotărîrea nu este semnată de judecător sau de cineva din judecători ori hotărîrea este semnată nu de acel judecător sau de acei judecători care sînt menţionaţi în hotărîre; g) în dosar lipseşte procesul-verbal al şedinţei de judecată; h) în dosar lipseşte procesul-verbal privind efectuarea unui act procedural; i) cauza a fost examinată cu încălcarea competenţei jurisdicţionale*. (2) **Săvîrşirea altor încălcări decît cele consemnate la alin.(1) constituie temeiul casării hotărîrii numai dacă ele au dus sau au putut duce la soluţionarea eronată a cauzei.**

**43.** În conformitate cu prevederile art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă „fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale", iar conform art. 130 Cod de procedură civilă „instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblu şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei".

**44.** În temeiul art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă „la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei şi admisibilitatea acțiunii".

**45.** Conform art. 239 Cod de procedură civilă „hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanța își întemeiază hotărîrea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță şi pe probele cercetate în ședință de judecată".

**46.** Astfel, prevederile legale enunțate în mod expres, obligă instanța de apel să verifice circumstanțele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum şi cele care nu au fost stabilite, fiind obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

**47.** Colegiul Civil reține că instanța de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reținând-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însușirea motivelor instanței inferioare.

(Hirro Balani c. Spaniei, nr.18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 § 43).

**48.** 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.

**49.** Totodată, Colegiul civil consideră necesar să menționeze că nu va formula un răspuns detaliat pentru fiecare argument al apelantului, ci va analiza doar motivele decisive pentru soluționarea prezentei cauze (a se vedea Gard Ruiz vs Spania (Marea Cameră), 21 ianuarie 1999, parag.26, Moreira Fereira vs Portugalia (nr.2) (Marea Cameră), 11 iulie 2017, parag. 84, 98).

**50. Circumstanţele cauzei, constatate de instanţă și probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanţe:**

**51. Materialele cauzei civile, nemijlocit probele pertinente și concludente, administrate și cercetate în prima instanță** confirmă că la data de 29.06.2023, reclamantul Andriuța Mihail a depus o cerere de chemare în judecată împotriva pârâtului SRL „Line-X Profi", solicitând obligarea acestuia la plata sumei de 941.220,23 lei cu titlu de prejudiciu material, prejudiciu cauzat ca urmare a închirierii și utilizării imobilului situat în mun. Chișinău, str. Uzinelor nr. 198/4, invocând deteriorarea pereților, tavanului și podelelor din interiorul încăperii. Totodată, reclamantul a solicitat încasarea cheltuielilor de judecată, și anume: taxa de stat în cuantum de 25.000 lei, cheltuieli pentru asistență juridică în sumă de 10.000 lei și cheltuieli pentru efectuarea expertizei în mărime de 6.300 lei.

**52.** Fiind investită cu judecarea cauzei în fond, prima instanță a concluzionat în privința netemeiniciei acțiunii, depusă Andriuța Mihail împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Line-X Profi" privind repararea prejudiciului material în mărime de 941.220,23 lei și încasarea cheltuielilor de judecată, fiind respinsă ca neîntemeiată cu anularea măsurilor de asigurare a acțiunii dispuse în prezenta cauză civilă prin încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) nr. 2-13193/2023 din 05 iulie 2023, prin care s-a aplicat sechestru pe bunurile mobile/imobile și mijloacelor bănești ale pârâtului Societatea cu Răspundere Limitată „Line-X Profi", IDNO *****, în limita valorii acțiunii în mărime de 941.220,23 lei și a taxei de stat 25000 lei.

**53.** Colegiul civil, verificând legalitatea și temeinicia hotărârii judecătorești, conform limitelor apelului declarat, ajunge la concluzia că prima instanța a determinat corect raportul juridic dedus judecății, circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei au fost stabilite şi elucidate pe deplin, probelor prezentate a dat apreciere completă, obiectivă şi sub toate aspectele, iar hotărârea este legală și întemeiată, adoptată cu respectarea drepturilor şi intereselor legale a participanților la proces.

**54. Legile de care s-a călăuzit instanța de judecată**

**55.** Conform art.9 alin.(1) și (2) lit.a) Codul de procedură civilă, 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. Drepturile și obligaţiile civile apar din contracte şi din alte acte juridice.

**56.** Conform art.10 alin.(1) și (2) Codul civil, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară. Neexercitarea de către persoanele fizice şi

juridice a drepturilor civile ce le revin nu duce la stingerea acestora, cu excepţia cazurilor prevăzute de lege.

**57.** Conform art.1251 Cod civil, prin contractul de locațiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părți (locatar) un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.

**58.** În conformitate cu art. 1254 Cod civil al RM, *(1) Locatorul este obligat să predea locatarului bunul în starea corespunzătoare, conform destinaţiei convenite prin contract, şi să menţină bunul în această stare pe durata locaţiunii. (2) Bunul dat de locator trebuie să fie liber de orice viciu material sau juridic. (3) Bunul este considerat liber de orice viciu material cînd are caracteristicile convenite. Bunul este liber de vicii materiale în cazul în care poate fi folosit conform destinaţiei stabilite în contract, dacă nu s-a convenit asupra unor anumite caracteristici, sau conform destinaţiei obişnuite a unor asemenea bunuri dacă nu s-a convenit asupra folosinţei. (4) Bunul este considerat liber de orice viciu juridic dacă nici un terţ nu poate valorifica drepturi asupra acestui bun în perioada pentru care a fost încheiat contractul.*

**59.** *(5) Locatorul garantează contra viciului material sau juridic chiar dacă nu l-a cunoscut la încheierea contractului. (6) Înainte de a-şi valorifica drepturile, locatarul trebuie să-l informeze pe locator despre viciile bunului depistate.*

**60.** Potrivit art.1264 Cod civil, (1) Locatarul este obligat: **a) să folosească bunul potrivit destinaţiei şi în conformitate cu clauzele contractului; b) să păstreze şi să asigure integritatea bunului.**

**61.** Conform art.1269 Cod civil, (1) *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.*

**62.** Potrivit art.1998 Cod civil, (1) *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.*

**63. Argumentele și concluziile instanței de apel.**

**64.** Reieșind din circumstanțele cauzei și normele de drept aplicabile, Colegiul civil reține că, la data de 02.01.2019 a fost încheiat Contractul de locațiune nr. 3 între Andriuţa Mihail, în calitate de locator, și SRL Line-X Profi, în calitate de locatar, **având ca obiect transmiterea în locațiune a încăperii situate pe str. Uzinelor nr. 198/4, mun. Chișinău, cu suprafața totală de 909,7 m².** Chiria lunară a fost stabilită inițial în cuantum de 220 euro, fiind ulterior modificată la suma de 1100 euro lunar prin Acordul adițional din 01.08.2019.

**65.** Tot la data de 02.01.2019 a fost întocmit și **actul de predare-primire, semnat de ambele părți ale contractului, respectiv de Andriuţa Mihail, în calitate de locator, și de Zlatina Alexandra, administrator al SRL Line-X Profi, în calitate de locatar**, prin care imobilul închiriat cu nr. cadastral ***** a fost transmis locatarului. *Actul a fost confirmat prin aplicarea ștampilei societății,* **fără a fi stabilite caracteristicile bunului imobil transmis în locațiune.**

**66.** Prin hotărârea judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 27 septembrie 2021 a fost rezoluționat contractul de locațiune nr. 3 din 02.01.2019 încheiat între Andriuţa Mihail şi SRL „Line -X Profi" pentru nerespectarea pct. 5.3.6 din contractul de locaţiune menţionat – adică **pentru neachitarea plății de arendp în decursul unei luni din ziua expirării termenului stabilit**.

Hotărârea a fost menținută prin decizia Colegiului Civil al Curţii de Apel Chişinău din 18 mai 2022.

**67.** După rămânerea definitivă a hotărârii Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 27 septembrie 2021, Andriuța Mihail s-a adresat către SRL „Line -X Profi" ca să elibereze benevol încăperea însă pârâtul nu a reacţionat, iar la data de 12 ianuarie 2023, reprezentantul SRL „Line -X Profi" - Lucanov Oleg, s-a prezentat în încăperea din str. Uzinelor nr. 198/4, mun. Chişinău şi şi-a ridicat ultimele bunuri.

**68.** Invocând faptul că SRL Line-X Profi ar fi deteriorat interiorul încăperii închiriate situate în mun. Chișinău, str. Uzinelor nr. 198/4, cauzându-i astfel un prejudiciu material, reclamantul s-a adresat în instanța de judecată cu prezenta acțiune. În susținerea pretențiilor sale a prezentat Raportul de expertiză extrajudiciară nr. 28 din 14.02.2023, potrivit căruia prejudiciul material estimat este în mărime de 941.220,23 lei.

**69.** Colegiul civil apreciază critic concluziile Raportului de expertiză extrajudiciară nr. 28 din 14.02.2023, pe care apelantul își întemeiază pretențiile, deoarece a fost întocmit în afara cadrului procesual, fără a fi dispus de instanța de judecată și fără a asigura principiul contradictorialității. Or, o asemenea expertiză nu poate avea forță probantă prestabilită, urmând a fi apreciată în coroborare cu alte probe administrate în cauză. În lipsa unor probe suplimentare care să confirme constatările expertului, instanța nu îi poate atribui valoare determinantă pentru stabilirea prejudiciului.

**70.** În același timp, Colegiul civil observă că concluziile expertului pot fi rezumate după cum urmează: 1.în rezultatul examinării spațiilor deținute în posesie și folosință de către pârât din mun. Chișinău, *****, au fost identificate defecte de construcție și finisare a încăperii ce au apărut în timpul închirierii localului de către pârât; 2.costul lucrărilor de reparație și reconstrucție necesare restabilirii stării normative a încăperii din mun. Chișinău, *****, după închirierea și exploatarea de către pârât, constituie 941.220,23 lei (f.d.60,61).

**71.** În această privință, Colegiul reține că expertul a constatat pretinse defecte de construcție și finisare a încăperii care ar fi apărut în timpul închirierii localului de către intimat, și costul lucrărilor de reparație și reconstrucție necesare restabilirii încăperii reclamantului fără a deține date obiective cu referire la starea materială a încăperii respective până a fi transmisă în chirie.

**72.** Astfel, în circumstanțele în care, la încheierea contractului de locațiune și semnarea actului de predare-primire, părțile nu au stabilit caracteristicile bunului închiriat, în ordinea prevăzută de art. 1254 Cod civil al RM, instanța de fond corect a constatat că Raportul de expertiză invocat de reclamant în susținerea pretenției privind încasarea sumei în mărime de 941.220,23 lei, cu titlu de prejudiciu material cauzat reclamantului de pârât prin deteriorarea încăperii închiriate din mun. Chișinău, *****, nu este pertinent și concludent circumstanțelor de fapt invocate.

**73.** Or, din actele de predare-primire anexate la dosar nu rezultă în mod clar și detaliat starea tehnică a imobilului la momentul predării acestuia către locatar și, respectiv, la momentul pretinsei restituiri. Colegiul reține că, reieșind din actul de predare-primire din 02.01.2019, se constată că acesta nu conține descrieri concrete ale elementelor constructive (pereți, tavan, podele) și nici mențiuni tehnice care să permită o comparație obiectivă între starea inițială și cea ulterioară a bunului imobil închiriat.

**74.** În lipsa unor constatări tehnice inițiale detaliate, nu se poate stabili cu certitudine dacă deteriorările invocate au survenit pe parcursul locațiunii și dacă acestea depășesc uzura normală a bunului. Totodată, nu au fost prezentate probe obiective (fotografii datate, procese-

verbale oficiale, constatări efectuate în condiții contradictorii) care să confirme existența deteriorărilor la momentul eliberării efective a încăperii.

**75.** Astfel, Colegiul civil apreciază ca irelevante argumentele apelantului cu privire la necesitatea admiterii pretențiilor deferite justiției de către partea reclamantă, or, potrivit art. 372 alin. (1) din Codul de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces au dreptul să prezinte noi probe dacă au fost în imposibilitatea să o facă la examinarea pricinii în primă instanță, cu toate acestea, argumente sau dovezi noi, care au importanță pentru soluționarea pricinii, dar care nu au fost elucidate și constatate în prima instanță, nu au fost indicate și prezentate la depunerea cererii de apel, nemijlocit la judecarea cauzei civile în apel.

**76.** Colegiul civil menționează că, fiind o trăsătură esențială a apelului, efectul devolutiv constă în provocarea unei noi judecăți de fond, atât cu privire la problemele de fapt, cât și cu privire la cele de drept, în limitele stabilite prin cererea de apel, astfel circumstanțele și probele care nu au putut fi prezentate în prima instanță, dar au o importanță majoră în soluționarea litigiului, urmează să fie prezentate în instanța de apel.

**77.** În această privință, Colegiul civil constată că, fiind acordat termen suplimentar în conformitate cu art. 118 alin. (5) și art. 372 alin. (1) Cod de procedură civilă al RM, apelantul nu a prezentat instanței de apel, în termenul stabilit, contractul nr. 159 pentru închirierea spațiilor industriale (clădirii) și utilajelor SC „Arhidescon-AN" din 01.02.1996 și raportul de expertiză tehnică nr. 0389 din 31 ianuarie 2019, care au stat la baza expertizei extrajudiciare efectuate la 14 februarie 2023.

**78.** Respectiv, pârâtul, pe principii de egalitate și contradictorialitate, nu a avut posibilitatea de a se apăra, iar instanța de judecată, în prima instanță și în instanța de apel, nu a avut la dispoziția sa toate probele de care dispune reclamantul și în privința cărora, manifestând rea-credință, nu a informat instanța de judecată la judecarea cauzei în fond, iar la acordarea termenului în apel, partea nu a respectat termenul stabilit. În acest sens, instanța de apel reține că, în temeiul art.27 alin. (1), (2) CPC, participanţii la proces, în primul rînd părţile, au posibilitatea de a dispune liber de dreptul subiectiv material sau de interesul legitim supus judecăţii, precum şi de a dispune de drepturile procedurale, de a alege modalitatea şi mijloacele procedurale de apărare, respectiv își asumă consecințele exercitării/neexercitării drepturilor sale procedurale.

**79.** În același context, pretențiile și argumentele reclamantului se întemeiază pe circumstanțe de fapt care nu au fost probate în conformitate cu art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă al RM. Mai mult, actele care au stat la baza raportului de expertiză judiciară confirmă că partea nu a fost de bună-credință la încheierea contractului de locațiune, întocmind actul de predare-primire la 2 ianuarie 2019 (f. d. 28) fără a informa locatarul că bunul fusese închiriat anterior de către un alt locatar persoană juridică, respectiv fără a stabili caracteristicile bunului închiriat reieșind din aceste circumstanțe.

**80.** Cu toate acestea, Colegiul civil statuează că, din argumentele apelantei nu se constată o încălcare esențială de către prima instanță a unor prevederi legale în raport cu drepturile și interesele sale legitime, or, apelul declarat, nu conține probe sau argumente noi în urma cărora s-ar constata temeinicia pretențiilor și ca consecință netemeinicia hotărârii primei instanțe în raport cu împrejurările cauzei, circumstanțele de fapt și normele de drept fiind elucidate de prima instanță, fiind-u-le dată o apreciere corectă.

**81.** În continuare, Colegiului civil conchide asupra faptului că prima instanță a examinat cauza civilă în coroborare cu prevederile legislației în vigoare, desfășurând examinarea litigiului pe principiul legalității, contradictorialității și egalității părților în drepturile procedurale,

organizând procesul astfel încât părțile au avut posibilitatea de a-și formula, argumenta și dovedi poziția în proces, de a alege modalitățile și mijloacele susținerii ei de sine stătător și independent de instanță, de alte organe și persoane, de a-și expune opinia asupra oricărei probleme de fapt și de drept care are legătură cu pricina dată judecății și de a-și expune punctul de vedere asupra inițiativelor instanței, respectiv acordând posibilitate participanților la proces de a-și expune poziția, totodată păstrându-și imparțialitatea și obiectivitatea, creând condiții pentru exercitarea drepturilor participanților la proces, pentru cercetarea obiectivă a circumstanțelor reale ale pricinii.

**82.** În rest, instanța de apel, consideră necesar de a respinge și alte argumente invocate în apel, care nu sunt de natură să constituie temei de casare a hotărârii judecătorești, or, acestea nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

**83.** Respectiv, deoarece argumentele apelantului sunt întemeiate pe aprecierea subiectivă a probelor administrate și a faptelor constatate, respectiv pe interpretarea eronată a normelor de drept material și procedural, instanța de apel consideră că circumstanțele constatate nu constituie temei de casare a hotărârii judecătorești și pronunțare a unei noi hotărâri judecătorești, motivele apelantului fiind formale în această privință.

**84.** Or, săvîrşirea altor încălcări decît cele consemnate la art. 388 alin. (1) Cod de procedură civilă al RM, constituie temeiul casării hotărîrii numai dacă ele au dus sau au putut duce la soluţionarea eronată a cauzei, circumstanțe de fapt și drept care nu au fost constatate în proces, respectiv nu există temei de casare a hotărârii judecătorești în conformitate cu art. 388 alin. (2) Cod de procedură civilă al RM.

**85.** Prin urmare, în conformitate cu art. 386 – 388 Cod de procedură civilă al RM și ținând cont de faptul că o hotărîre legală în fond nu poate fi casată numai din motive formale, Colegiul civil conchide că nu există temei de casare sau modificare a hotărârii judecătorești.

**86.** În concluzie, având în vedere circumstanțele de fapt constatate și normele de drept aplicabile, deoarece circumstanţele importante pentru soluţionarea cauzei au fost constatate şi elucidate pe deplin, dovedite cu probe veridice şi suficiente, concluziile primei instanţe, expuse în hotărîre, nu sunt în contradicţie cu circumstanţele cauzei, la emiterea hotărârii judecătorești prima instanță a aplicat corect normele de drept material și procedural, iar apelul declarat nu este întemeiat, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Centru ajunge la concluzia să respingă apelul declarat și să mențină hotărârea primei instanțe.

**87. Compensarea cheltuielilor de judecată în apel:** În temeiul art. 94 Cod de procedură civilă al RM, (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. (2) În cazul mai multor reclamanţi sau pîrîţi, aceştia sînt obligaţi să compenseze cheltuielile de judecată în mod egal, proporţional sau solidar, în funcţie de interesul fiecăruia ori de caracterul litigiului dintre ei. Dacă unul dintre coparticipanţi a utilizat mijloace speciale de apărare judiciară, ceilalţi nu sînt responsabili de cheltuielile lui. (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. (4) **Dacă, fără a trimite cauza spre rejudecare, modifică hotărîrea atacată sau pronunţă o nouă hotărîre, instanţa ierarhic superioară poate schimba corespunzător repartizarea cheltuielilor de judecată.**

**88.** Astfel, ținând cont de faptul că instanța de apel respinge apelul declarat, iar partea intimată nu a înaintat cereri proprii privind compensarea cheltuielilor de judecată, Colegiul civil constată că, la adoptarea deciziei în apel, nu există temei de compensare a cheltuielilor de judecată în instanța de apel.

**89.** În conformitate cu prevederile art. 385 lit. a), art. art. 389 – 390 Cod de procedură civilă al RM, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru, –

**90.**

**D e c i d e :**

Se respinge apelul declarat de Andriuța Mihail.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 19 noiembrie 2024, pronunțată în cauză civilă intentată la acțiunea civilă înaintată de Andriuța Mihail către SRL „Line-X Profi” cu privire la repararea prejudiciului material cauzat și compensarea cheltuielilor de judecată.

Decizia integrală se întocmeşte în termen de 45 de zile lucrătoare de la pronunţarea dispozitivului deciziei şi se publică pe pagina web a instanţei judecătorești.

Decizia este definitivă din momentul pronunţării, dar poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție, iar recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării deciziei integrale. Termenul de 2 luni este termen de decădere şi nu poate fi restabilit.

Preşedintele şedinţei, judecătorul – Ana Panov

Judecătorii – Svetlana Vîșcu

Elena Bolocan

Actul judecătoresc este public şi poate fi accesat pe pagina
web a instanței www.cac.instante.justice.md.