dosar nr. 2-22057963-05-2a-30012024 Judecătoria Cahul, sediul central
Judecător Bușuleac Mihail

D E C I Z I E
în numele Legii

02 septembrie 2024 mun. Cahul
Colegiul judiciar al Curții de Apel Cahul
în componența:
preşedintele completului, judecător Movilă Vitalie,
judecătorii Pilipenco Serghei, Dvurecenschii Evghenii,
grefier Chirov Nadejda
Cu participarea: reprezentantului apelantului Nedev Vitali – avocatul Soltan Vasile,

examinând în ședință publică, în ordine de apel, cererea de apel declarată de către avocatul Soltan Vasile în interesele lui Nedev Vitali împotriva hotărîrii Judecătoriei Cahul, sediul central din 20 decembrie 2023, pronunțată în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de SA ”Constantin și Elena” către Nedev Vitali cu privire la încasarea datoriei în baza contractului de locațiune din 14.05.2019

C O N S T A T Ă :

SA ”Constantin și Elena” a depus în instanța de judecată *acțiunea* împotriva lui Nedev Vitali cu privire la încasarea datoriei în baza contractului de locațiune din 14.05.2019.

Prin *hotărîrea Judecătoriei Cahul, sediul central din 20 decembrie 2023* a fost admisă acțiunea la cererea de chemare în judecată înaintată de SA „Constantin și Elena” către Nedev Vitali privind încasarea sumei. Fiind hotărâtă încasează de la Nedev Vitali în beneficiul SA „Constantin și Elena” suma în mărime de 24 792,34 lei, cât şi suma de 743,77 lei cu titlu de taxa de stat, în total suma de 25 536,11 lei.

În dezacord cu această hotărâre, *avocatul Soltan Vasile în interesele Nedev Vitali a declarat apel*, prin care a solicitat admiterea apelului, casarea hotărîrii instanței de fond și emiterea unei noi hotărîri de respingere integrală a acțiunii depuse.

Cererea de apel fiind motivată prin faptul că, la soluționarea cauzei, prima instanță a considerat că, nu au fost dovedite cerințele acțiunii cu probe veridice și

suficiente. Astfel, apelantul a invocat că, din materialele cauzei instanța de judecată a reținut că, obiectul acțiunii derivă din contractul de locațiune din 14 mai 2019, încheiat între părți, unde sunt stipulate toate condițiile, care urmau a fi respectate, iar obiectul contractului reprezintă dreptul de folosință temporară a odăilor nr. 406, nr. 806 și nr. 816.

În acest sens, instanța de fond a menționat că, Nedev Vitali a fost cazat în odaia nr. 406 în perioada 14 mai 2019 - 30 iunie 2019 cu plata lunară fixă pentru cazare în sumă de 1 600 lei, iar în perioada 01 iulie 2019 - 06 noiembrie 2019 a fost cazat în odaia nr. 806 cu plata lunară în sumă de 1 600 lei, la data de 07 noiembrie 2019 a fost transferat la solicitare în odaia nr. 816 cu plata lunară pentru cazare în sumă de 1 950 lei și la data de 17 ianuarie 2020 a părăsit odaia nr. 816 fără a rezilia contractul înainte de termen.

Conform pct. 3.1 al contractului de locațiune, pe lângă chiria lunară, părțile au prevăzut achitarea serviciilor comunale (energie electrică, termică, apă și canalizare, gaz, evacuare a deșeurilor, liftul) plus 10 % pentru deservirea rețelelor. Din calculul detaliat al achitărilor instanța de judecată a concluzionat că, Nedev Vitali nu a achitat integral plățile calculate, acumulând datorii pentru chirie și servicii comunale în mărime de 8 087,30 lei și instanța de fond a considerat că, aceste calcule sunt întemeiate și urmează a fi încasate din contul pârâtului.

Cele stabilite de instanța de judecată nu corespund cu materialele cauzei și declaraţiile părților, deoarece pârâtul Vitali Nedev niciodată nu a negat încheierea cu Societatea pe Acţiuni „Constantin și Elena” a unui contract de locațiune. Materialele cauzei confirmă faptul că, contractul de locațiune, încheiat de Vitali Nedev cu Societatea pe Acţiuni „Constantin și Elena, a fost modificat unilateral de către locator, referitor la numărul pat-locuri, cuantumul chiriei, termenul contractului și locuirea în odaia respectivă a altor persoane.

Menționând apelantul că, Vitali Nedev a încheiat la 14 mai 2019 cu Societatea pe Acţiuni „Constantin și Elena” un contract de locațiune, prin care locatorul i-a transmis în folosință un pat-loc în odaia nr. 406 din căminul situat în *****, contra platei lunare pentru chirie în valoare de 700 lei, plus serviciile comunale, care se calculează în baza contoarelor de evidență și facturilor primite de locator de la furnizorul de servicii și 10% pentru deservirea rețelelor.

Indicând apelantul că, la cererea de chemare în judecată este anexat un exemplar al contractului de locațiune din 14 mai 2019 cu o mulțime de modificări, referitoare la numărul pat-locuri, cuantumul chiriei, termenul contractului și locuirea în odaia respectivă a lui Iacubin Roman. Aceste modificări ale contractului nu au fost coordonate cu Vitali Nedev și ele nu exprimă consimțământul său asupra acestor clauze contractuale. Astfel, Vitali Nedev a locuit în odaia nr. 406 încă o persoană, din care considerente nu este obligat să

achite întreaga chirie pentru folosirea imobilului respectiv și pentru toate serviciile comunale.

Cu atât mai mult că, indică apelantul că, la 01 iulie 2019 locatorul a înaintat un acord adițional la contractul de locațiune din 14 mai 2019, prin care a fost modificat numărul odăii, fiindu-i transmis lui Vitali Nedev în folosință două pat-locuri în odaia nr. 806 din căminul situat în *****, contra platei lunare pentru chirie în valoare de 1 600 lei, plus serviciile comunale, care se calculează în baza contoarelor de evidentă și facturilor primite de locator de la furnizorul de servicii și 10% pentru deservirea rețelelor. Conform clauzelor adăugătoare la acordul adițional, împreună cu Vitali Nedev urma să locuiască din 30 august 2019 încă o persoană, care este nominalizată drept fratele său. Însă Vitali Nedev este singurul copil la părinți și nu are nici un frate, ceea ce dovedește că, acordul respectiv a fost modificat fără consimțământul său. Mai mult ca atât, acordul respectiv din 01 iulie 2019 constituie parte integrantă a contractului de locațiune din 01 iulie 2020, ceea ce reprezintă o absurditate, deoarece un acord la contract nu putea fi parte integrantă a unui contract inexistent la data respectivă.

La fel, se indică în apelul depus că, la 07 noiembrie 2019 locatorul a înaintat un acord adițional la contractul de locațiune din 14 mai 2019, prin care a fost modificat numărul odăii, fiindu-i transmis lui Vitali Nedev în folosință trei pat-locuri în odaia nr. 816 din căminul situat în *****, contra platei lunare pentru chirie în valoare de 1950 lei, plus serviciile comunale, care se calculează în baza contoarelor de evidență și facturilor primite de locator de la furnizorul de servicii și 10% pentru deservirea rețelelor. Conform copiei prezentate de către Societatea pe Acţiuni „Constantin și Elena” la acordul adițional, împreună cu Vitali Nedev urma să locuiască Herta Adrian și Mitig Igor, care sunt nominalizați drept frații săi. Însă, Vitali Nedev este singurul copil la părinți și nu are nici un frate, ceea ce dovedește că, acordul respectiv a fost modificat fără consimțământul său.

Mai mult decât atât, în exemplarul său al acordului adițional din 07 noiembrie 2019 nu este specificat că, în odaia respectivă urma să locuiască și Mitig Igor, ceea ce dovedește că adăugirile s-au făcut fără consimțământul locatorului.

Astfel, Vitali Nedev a locuit în odăile nr. 406, nr. 806 și nr. 816 cu alți băieți, însă nu se cunoaște în baza cărui temei ei locuiau acolo. Acești băieți nu achitau chiria și serviciile comunale, din care cauză Vitali Nedev nu este obligat să achite întreaga chirie pentru folosirea imobilului respectiv și pentru toate serviciile comunale. Când a apărut problema achitării chiriei și serviciilor comunale, acești băieți pur și simplu au plecat, iar Vitali Nedev a rămas, fiind lăsat singur să achite datoriile existente.

Vitali Nedev a refuzat să achite întreaga chirie pentru folosirea imobilului respectiv și pentru toate serviciile comunale, din care considerente administrația Societății pe Acţiuni „Constantin și Elena” a refuzat să-i restituie bunurile și a fost

de acord să i le întoarcă, dacă el va recunoaște toate datoriile pentru achitarea chiriei și serviciilor comunale, inclusiv pentru ceilalți locatari, care au plecat. Fiind impus de situaţie, Vitali Nedev a semnat la 17 ianuarie 2020 o declarație scrisă pe numele lui Mardare Corneliu, directorul Societății pe Acţiuni ”Constantin și Elena”, prin care datoria la chirie în valoare de 660 lei și pentru servicii comunale în valoare de 1787,3 lei, acumulate până la 17 ianuarie 2020.

În acest fel, deoarece datoria pentru achitarea chiriei și serviciilor comunale nu a fost cauzată exclusiv de Vitali Nedev, ci și de către alte persoane, care nu erau locatari și Vitali Nedev nu le-a permis accesul în odaie, el nu este obligat să achite această datorie. Or, conform art. 121 Cod de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluţionarea justă a cazului. Totodată, instanța de fond a reținut spre examinare probe impertinente, deoarece a luat în considerație acordurile adiționale ale contractului de locațiune din 14 mai 2019, prin care au fost modificate unilateral condițiile contractuale.

Cu atât mai mult că, conform art. 130 alin. (1)-(2) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege și nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Însă, instanța de fond a dat o apreciere incorectă materialelor prezentate de către Societatea pe Acţiuni ”Constantin și Elena” și le-a acordat o forță probantă prestabilită.

Astfel, asupra încălcărilor sus numite, consideră apelantul că, se impune casarea hotărârii, cu emiterea unei noi decizii prin care să fie respinsă cererea de chemare în judecată cu privire la încasarea sumei.

În drept, cererea de apel fiind întemeiată pe prevederile art. 1251, art. 1259 Cod civil, art. 118, art. 121, art. 130, art. 358, art. 360, art. 326, art. 365, art. 385-386 Cod de procedură civilă.

La data de 20 martie 2024 *SA ”Constantin şi Elena” a depus referință* a cererea de apel depusă de avocatul Soltan Vasile în interesele lui Nedev Vitali, prin care a solicitat respingerea apelului și menținerea hotărîrii contestate.

În motivarea referinței fiind menționat că, prin depunerea apelului, apelantul indică că, consideră hotărîrea primei instanței neîntemeiată din motivele invocate în cererea de apel, în special, din motiv că, ”... la acordul adițional, împreună cu Vitali Nedev urma să locuiască Hera Adrian și Mitiș Igor, care sunt nominalizați drept frații săi, însă Vitali Nedev este singurul copil la părinți și nu are nici un

frate, ceea ce dovedește că acordul respectiv a fost modificat fără consimțământul său.

Mai mult decât atât, în exemplarul său al acordului adițional din 07.11.2019 nu este specificat că, în odaia respectivă urma să locuiască și Mitiș Igor, ceea ce dovedește că, adăugirile s-au făcut fără consimțământul locatorului. Astfel, Vitali Nedev a locuit în odăile nr. 406, nr. 806 și nr. 816 cu alți băieți, însă nu se cunoaște în bază cărui temei ei locuiau acolo. Acești băieți nu achitau chiria și serviciile comunale, din care cauză Vitali Nedev nu este obligat să achite întreaga chirie pentru folosirea imobilului respectiv și pentru toate serviciile comunale. Când a apărut problema achitării chiriei și serviciilor comunale, acești băieți pur și simplu au plecat, iar Vitali Nedev a rămas, fiind lăsat singur să achite datoriile existente. Vitali Nedev a refuzat să achite întreaga chirie pentru folosirea imobilului respectiv pentru
toate serviciile comunale, din care considerente administrația Societății pe
Acţiuni „Constantin și Elena” a refuzat să-i restituie bunurile și a fost de acord să i le întoarcă, dacă el va recunoaște toate datoriile pentru achitarea cheii și serviciilor comunale, inclusiv ceilalți locatari care au plecat. Fiind impus de situaţie, Vitali Nedev a semna la 17 ianuarie 2021 o declarație scrisă pe numele lui Mardare Corneliu - directorul Societății pe Acțiuni ”Constantin și Elena”, prin care datoria la chirie în valoare de 660 lei şi pentru servicii comunale în valoare de 1 787,3 lei, acumulate până la 17 ianuarie 2020... În acest fel, deoarece datoria pentru achitarea chiriei şi serviciilor comunale nu a fost cauzată exclusiv de Vitali Nedev, ci şi de către alte persoane, care nu erau locatari și Vitali Nedev nu le-a permis accesul în odaie, el nu este obligat să achite această datorie”.

Astfel, apelantul a relatat că, persoanele care locuiau cu el, nu le cunoștea și nu cunoștea în baza la ce ei erau cazați în odaia închiriată de acesta şi că locatorul plătea pentru chirie și servicii comunale pentru persoanele respective se încasau din locatar-pârât şi că ele au fost cazate în odaia sa fără consimțământul lui. Versiunea pârâtului este o versiune inventată dintr-o imagine bogată. Astfel, indicându-se în referință că, de către apelant se intenționează ducerea în eroare a instanței de judecată, faptele declarate de pârât, prin intermediul reprezentantului său, conțin denunțul fals, pentru care poartă răspundere penală în temeiul art. 311 Cod penal.

Or, pentru locator nu contează identitatea persoanelor cu care locatarul va locui în odaia închiriată de locatar, dar câte persoane pentru a încasa din locatar plata pentru serviciile comunale că, plata pentru chirie este indicată în Contractul de locațiune sau Acordul adițional. Iar, din cererea de apel depusă, nu rezultă că pârâtul nu este de acord cu plata lunară pentru chirie indicată în contractul de locațiune şi Acordurile adiționale, dar pretenții a avut la pct. 7.4 din Contract şi pct. 8 din Acordurile adiționale, precum că prin aceste puncte au fost introduse

persoane fără consimțământul lui pentru care el nu este obligat să achite chiria şi serviciile comunale, deoarece nici nu le cunoaște, însă în judecată nici nu a contestat actele respective în partea punctelor menționate pentru a fi declarate nule prin acțiune reconvențională, sau printr-o acțiune separată.

Menționând intimatul și faptul că, pentru demonstrarea temeiniciei acțiunii, a fost prezentată instanței o cerere a apelantului din 01.07.2019, prin care cesta a solicitat să fie cazat în odaia pe care el o închiriază cu Igor Iliev, fără a indica din ce dată, semnată de acesta. Tot atunci şi s-au făcut însemnările la pct. 8 din Acordul adițional din 01 iulie 2019 cu concretizarea datei când Igor Iliev va fi cazat. În cerere Nedev nu a indicat cine este pentru el Igor Iliev, însă ținând cont de condițiile nescrise în contractul de locațiune, impuse de SA ”Constantin și Elena”, locatarilor că, în odaia închiriată de locatar nu poate aduce persoane străine să locuiască decât rudele apropiate, locatarii prezintă persoanele străine ca rude apropiate pentru a le permite să locuiască cu el în odaie, motivând că, pat - locurile închiriate de el, permite numărului de persoane să locuiască cu dânsul în odaie, folosindu-se de faptul că, conform Contractului de locațiune Locatarul nu este în drept să solicite de la Locatar buletinele de identitate a persoanelor cu care Locatarul dorește să locuiască în odaia închiriată.

Prin pct. 4.2 lit. h) din Contractul de locațiune din 14.05.2019 este permis Locatarului să locuiască în odaia închiriată cu alte persoane, neincluse în contract, cu condiția că, va achita pentru fiecare persoană câte 20 lei pe zi, însă în asemenea cazuri aceste persoane sunt strict supravegheate de SA ”Constantin și Elena”, deoarece nu sunt rude apropiate şi ordinea publică în această casă este foarte importantă, însă când Locatarul prezintă persoana ca rudă apropiată, evident că, se merge la încredere şi nu se deranjează Locatarul cu vizite zilnice.

De asemenea, a fost indicat în referința depusă că, mărimea chiriei lunare indicată în contractul de locațiune depinde de pat-locurilor închiriate de Locatar în odaia respectivă. În contactul de locațiune este indicat că, pârâtul a închiriat odaia nr. 406, cu două paturi-locuri, pentru care plata lunară pentru chirie este în sumă de 1600 lei. Aceleași condiții se regăsesc şi în Acordul adițional din 01.07.2019, iar în Acordul adițional din 07.11.2019 este indicat că pârâtul a primit trei paturi-locuri în odaia nr. 816 şi suma plății lunare deja s-a mărit până la 1 950 lei.

Iar, din cererea de apel depusă, nu se vede că pârâtul nu este de acord nici cu numărul pat-locurilor închiriate de acesta în odăile menționate şi nici cu sumele de bani în formă de plată lunară indicate şi agreate, dar doar cu persoanele care locuiau împreună cu el în odaie, precum că fără consimțământul lui au fost cazate acolo şi indicate în contractul de locațiune şi Acordurile adiționale.

Conform informației „privind plățile încasate pentru serviciile de chirie şi comunale de la Nedev Vitali şi despre serviciile prestate de către SA ”Constantin și Elena” către Nedev Vitali în perioada 14.05.2019 - 04.01.2022, prezentată instanței

de judecată, la rubrica „Datorii (lei)” este indicat suma care trebuie încasată din Locatar pentru chirie şi servicii comunale lunar, iar în rubrica „Suma încasată (lei)”, este indicat suma care a fost încasată de la Locatar în ziua când Locatarul a efectuat plata în contabilitate contra eliberării unui bon de plată”. După cum se observă din prima rubrică plata pentru chirie lunară care trebuia achitată pentru chirie până în luna decembrie 2019 era în suma de 1 600 lei, conform Contractului de locațiune şi Acordului adițional din 01.07.2019, iar începând cu luna decembrie 2019 era deja în suma de 1 950 lei conform Acordului adițional din 07.11.2019.

De asemenea plata pentru serviciile comunale se încasa din Locatar pentru fiecare persoană care locuia împreuna cu Locatarul în odaie şi pe toată perioada indicată în Informația respectivă, se observă că, Locatarul achita parțial plățile lunare pentru chirie şi plățile pentru serviciile comunale și nu avea careva pretenții la sumele indicate şi datoriile acumulate. Aceasta a indicat și în Declaraţia sa din 17.01.2020, iar afirmațiile pârâtului expuse în cererea sa de apel prin intermediul reprezentantului său, precum că, prin Declaraţia sa din 17.01.2020 acesta a recunoscut datoria pentru ca să-i fie restituite bunurile, sunt aberații, deoarece conform Contractului de locațiune, Locatorul este în drept să ia bunurile Locatarului în contul datoriei. Mai mult ca atât, Locatarul a plecat împreună cu bunurile sale pe ascuns pentru a nu achita datoriile. Reprezentantul jurist al societății a discutat cu Nedev Vitali explicându-i că, dacă va achita datoria, nu va achita penalitățile și cheltuielile de judecată, care ar putea depăși suma datoriei şi că, este în interesul lui să achite datoria şi i-a fost acordat atât timp cât debitorul a cerut. Debitorul a cerut timp până la 31.03.2020, promițând că, cu siguranță va achita datoria până la data respectivă, după care a dispărut. Calea penală în cazurile de relații contractuale nu este admisibilă, de aceia creditorii se folosesc de calea civilă pentru a reparate prejudiciile, indicând intimatul că, plata lunară pentru chirie, indicată în Contractul de locațiune şi Acordurile adiționale, este încasată pentru chiria pat-locurilor indicate în actele respective, dar nu pentru câte persoane locuiesc în odaie. Pentru câte persoane locuiesc în odaie se încasează plata pentru servicii comunale. La cererea lui Nedev din 01.07.2019 a fost permis acest Igor, prezentat de către Nedev ca frate, să lecuiască în odaie cu Nedev, din care a fost încasată plata pentru servicii comunale şi s-au acumulat datorii la plata respectivă, dar nu cum declară apelantul în fața instanței precum că, el nu-l cunoaște nici pe Igor. Împreună cu Igor au fost transferați în odaia nr. 806, iar ulterior în odaia nr. 816, unde i-a prezentat şi pe Adrian Herța, pe care la fel, a declarat că nu-l cunoaște.

Reieșind din cele expuse, menționează intimatul că, rezultă fără dubii că hotărîrea primei instanțe este una legală şi întemeiată, iar cererea de apel a reprezentantului pârâtului este una neîntemeiată şi abuzivă, şi urmează, să fie respinsă şi menținută hotărîrea primei instanțe.

Procedura de citare legală în instanța de apel a fost executată integral.

Cauza a fost examinată în lipsa apelantului Nedev Vitali, în privința căruia corespondența este restituită cu mențiunea poștală ”nereclamat,, (f.d.70, 81, 88, 102), dar care în instanța de apel a fost reprezentat de avocatul ales. Totodată, pentru participarea la examinarea cauzei în instanța de apel a fost citat legal și intimatul SA ”Constantin și Elena”, dar care nu s-a prezentat în ședințele instanței de apel, dar care a depus cererea, prin care a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa. Astfel, punându-se în discuție întrebarea cu privire la examinarea cauzei în lipsa acestora, avocatul Soltan Vasile a menționat că, consideră posibil. Iar, conform art. 379 alin. (2) Cod de procedură civilă *,,neprezentarea în şedinţa de judecată a apelantului sau a intimatului, a reprezentanţilor acestora, precum şi a unui alt participant la proces, citaţi legal despre locul, data şi ora şedinţei, nu împiedică judecarea apelului”*. Astfel, luând în considerație că, prezența reprezentantului apelantului exclude orice viciu de citare a apelantului, considerând că, acesta a fost legal citat și neîntemeiat nu s-a prezentat în ședința de judecată, colegiul judiciar a conchis posibilitatea judecării cauzei în lipsa lui Nedev Vitali. Totodată, și în lipsa reprezentantului intimatului, care prin cerere a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa.

Reprezentantul apelantului Nedev Vitali – avocatul Soltan Vasile, prezent în ședința instanței de apel a pledat întru admiterea apelului depus și casarea integrală a hotărârii contestate și emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii depuse de SA ”Constantin și Elena”, iar, în susținerea poziției date au fost reiterate argumentele din cererea de apel depusă.

Verificând materialele cauzei și analizând în complex argumentele și criticile invocate în apelul depus, audiind opinia reprezentantului apelantului, Colegiul judiciar conclude asupra necesității respingerii apelului declarat de avocatul Soltan Vasile în interesele lui Nedev Vitali și menținerii hotărârii contestate.

În sprijinul concluziei enunțate Colegiul judiciar punctează următoarele argumente.

30 de zile de la data pronunţării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel”.

Din actele cauzei se constată că, hotărârea primei instanțe a fost pronunțată la data de 20 decembrie 2023, cererea de apel a fost înregistrată de către Soltan Vasile în interesele lui Nedev Vitali la data de 10 ianuarie 2024, ulterior, la data de 23 februarie 2024 fiind depusă și motivarea apelului, din care considerente

Colegiul judiciar consideră că, termenul legal de declarare a apelului a fost respectat.

Conform prevederilor art. 385 alin. (1), lit. a) Cod de procedură civilă *”instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să mențină hotărîrea primei instanțe”*.

La art. 386 Cod de procedură civilă este stipulat că, *”(2) o hotărâre legală în fond nu poate fi casată numai din motive formale”*.

Potrivit art. 373 Cod de procedură civilă *„(1) instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor şi obiecțiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanță. (2) În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanțe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanța de apel de către participanții la proces. (3) În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanța de apel se pronunță în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanță”*.

Colegiul judiciar verificând legalitatea şi temeinicia hotărârii primei instanțe în raport cu prevederile *art. 238-241 Cod de procedură civilă* constată că, dispozițiile procedurale sus-invocate au fost respectate. Or, în urma examinării cauzei în apel a fost stabilit că, instanța de fond a dat o apreciere corectă raportului juridic stabilit între părți, a constatat şi a elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei, concluziile instanței de fond expuse în hotărâre fiind în corespundere cu probele administrate, iar normele de drept material au fost aplicate corect.

Este de menționat că, în conformitate cu art. 130 Cod de procedură civilă *„(1) instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. (2) Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. (3) Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficiența pentru soluționarea cauzei”*.

Verificând materialele cauzei şi analizând în complex argumentele şi criticile expuse, respectând limitele judecării apelului inserate la *art. 373 Cod de procedură civilă,* Colegiul judiciar conchide asupra necesității, respingerii apelului ca fiind nefondat, cu menținerea hotărârii primei instanțe, din următoarele considerente.

Din materialele dosarului se desprinde că, la data de 14 mai 2019 reprezentantul SA „Constantin şi Elena” în calitate de locator și Nedev Vitali în calitate de locatar, au încheiat contractul de locațiune pentru o perioadă de 12 luni și 18 zile, potrivit căruia locatorul i-a transmis locatarului în folosință temporară contra plată 2 pat-locuri în camera nr. 406 din căminul situat în *mun. Chişinău, str. Putnei nr. 27*. Părțile au convenit asupra: plata chiriei, obligațiile părților, durata contractului, rezilierea contractului, restituirea bunului închiriat, clauze adăugătoare, cazul fortuit sau de forță majoră, litigii și clauze finale. Contractul a fost semnat de ambele părți (f.d.8-8 verso).

La data de 01 iulie 2019 SA „Constantin şi Elena” în calitate de locator și Nedev Vitali în calitate de locatar, au încheiat un acord adițional la contractul de locațiune fără număr din 14 iunie 2019 potrivit căruia a fost modificat numărul odăii date în locațiune, contra plății lunare pentru chirie în suma de 1 600 lei, plus serviciile comunale, care se calculează în baza contoarelor de evidență şi facturilor primite de locator de la furnizorul de servicii, plus 10% pentru deservirea rețelelor. Potrivit clauzelor adăugătoare în odaie va locui fratele. Acordul adițional a fost semnat de ambele părți (f.d.9).

Iar, la data de 07 noiembrie 2019 SA „Constantin şi Elena” în calitate de locator și Nedev Vitali în calitate de locatar, au încheiat un acord adițional la contractul de locațiune fără număr din 14 mai 2019 potrivit căruia locatorul i-a transmis locatarului în folosință temporară contra plată 3 pat-locuri în camera nr. 816 din căminul situat în *mun. Chişinău, str. Putnei nr. 27*, contra plății lunare pentru chirie în suma de 1 950 lei, plus serviciile comunale, care se calculează în baza contoarelor de evidență şi facturilor primite de locator de la furnizorul de servicii, plus 10% pentru deservirea rețelelor. Potrivit clauzelor adăugătoare în odaie va locui fratele Herța Adrian și Mitiș Igor. Acordul adițional a fost semnat de ambele părți (f.d.10).

Mai mult ca atât, la 17 ianuarie 2020, Nedev Vitali a semnat o declarație prin care a confirmat datoria față de SA „Constantin şi Elena” pentru chirie în suma de 6600 lei și datoria pentru servicii comunale în suma de 1 787,3 lei acumulate până la data de 17 ianuarie 2020 din motivul lipsei de mijloace bănești şi s-a obligat să achite locatorului datoriile pentru chirie și servicii comunale până la data 31 martie 2020 - data scadentă. În cazul în care nu va achita locatorului datoriile pentru chirie şi servicii comunale sumele indicate a semnat că este de acord ca începând cu ziua următoare - 01 aprilie 2020 să fie evacuat de către locator silit din odaia închiriată împreună cu bunurile sale, iar în cazul în care va fi absent, a dat acordul ca bunurile sale să fie scoase de către locator în lipsa lui din odaia închiriată împreună cu bunurile și luate spre păstrare la locator pentru un termen maxim de 30 zile. Pentru fiecare zi de păstrare a bunurilor de către locator a fost de acord să achite 50 lei locatorului.

Potrivit declarației, în cazul în care în termen de 30 de zile nu va lua bunurile de la locator şi nici nu va solicita printr-o cerere, înregistrată la locator, sau expediată în adresa locatorului printr-o scrisoare recomandată, prelungirea termenului de păstrare a bunurilor din motive întemeiate, a semnat că este de acord ca locatorul să arunce la gunoi bunurile în ziua următoare după expirarea celor 30 de zile de păstrare. Totodată, a semnat că este de acord ca să achite penalitatea prevăzută de pct. 3.6 din contractul de locațiune încheiat între locatar şi locator la data de 14 mai 2019 începând cu data 01 aprilie 2020 în cazul în care nu va achita datoriile pentru chirie şi servicii comunale (f.d.11).

Conform informației privind plățile încasate pentru serviciile de chirie și comunale se confirmă faptul pârâtul Nedev Vitali a fost cazat în odaia nr. 406 în perioada 14.05.2019-30.06.2019 cu plata lunară fixă pentru cazare în sumă de 1 600 lei, iar în perioada 01.07.2019-06.11.2019 a fost cazat în odaia nr. 806 cu plata lunară în sumă de 1 600 lei. La data de 07.11.2019 a fost transferat la solicitare în odaia nr. 816 cu plata lunară pentru cazare în sumă de 1 950 lei. La data de 17.01.2020 a părăsit odaia nr. 816 fără a rezilia contractul înainte de termen având acumulat o datorie totală în sumă de 8 087,30 lei (f.d.12-12 verso).

Este de menționat că, potrivit art. 9 alin. (1)-(2), lit. a) Cod civil *”drepturile şi obligațiile 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 obligații civile, pornind de la principiile legislației civile. Drepturile şi obligațiile civile apar din contracte şi din alte acte juridice”*.

Iar, la art. 10 alin. (1) Cod civil este stipulat că, *„persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă pînă la proba contrară”*.

În conformitate cu art. 774, art. 775 alin. (1), art. 776 și art. 858 alin. (2) Cod civil *”în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face. Obligaţia poate fi pură şi simplă sau afectată de modalități. Prestația trebuie să fie posibilă şi determinată sau determinabilă, să nu contravină legii, ordinii publice şi bunelor moravuri. Debitorul şi creditorul trebuie să se comporte cu bună-credință la momentul naşterii, pe durata existenței, la momentul executării şi stingerii obligației. Obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul şi în momentul stabilit”*.

Mai mult ca atât, nu se poate trece cu vederea faptul că, conform art. 1261 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 şi posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie”.

În speță, colegiul judiciar notează că, corect instanța de fond a reținut că, obiectul acțiunii derivă din contractul de locațiune din 14 mai 2019, încheiat între părți, unde sunt stipulate toate condițiile care urmau a fi respectate. Obiectul contractului reprezentă dreptul de folosință temporară a odăii nr. 406, apoi nr. 806 și ulterior nr. 816. Iar, la materialele cauzei careva contestații nu sunt, deci contractul fiind valabil.

Astfel, colegiul judiciar reține că, Nedev Vitali a fost cazat în odaia nr. 406 în perioada 14.05.2019-30.06.2019 cu plata lunară fixă pentru cazare în sumă de 1600 lei, iar în perioada 01.07.2019-06.11.2019 a fost cazat în odaia nr. 806 cu plata lunară în sumă de 1 600 lei, la data de 07.11.2019 a fost transferat la solicitare în odaia nr. 816 cu plata lunară pentru cazare în sumă de 1 950 lei și la data de 17.01.2020 a părăsit odaia nr. 816 fără a rezilia contractul înainte de termen. Circumstanțe, care se desprind din materialele cauzei pendinte, conform pct. 3.1 al contractului de locațiune, pe lângă chiria lunară, părțile au prevăzut achitarea serviciilor comunale (energie electrică, termică, apă și canalizare, gaz, evacuarea deșeurilor, liftul) plus 10 % pentru deservire rețelelor.

Din calculul detaliat al achitărilor, se constată că pârâtul nu a achitat integral plățile calculate, acumulând datorii pentru chirie și servicii comunale în mărime de 8087,30 lei, iar instanța consideră că aceste calcule sunt întemeiate și urmează să fie încasate din contul pârâtului.

De asemenea, nu se poate trece cu vederea faptul că, potrivit pct.3.6 al contractului de locațiune, a fost inclusă plata unei penalități de 1% din suma plății neachitate, pentru fiecare zi de întârziere (f.d.8). Astfel, SA ”Constantin și Elena” a calculat pentru perioada 01.04.2020-27.09.2020 penalitatea în mărime de 14 476,27 lei, care a fost redusă până la datoria de bază 8 087,30 lei (f.d.13-16).

În acest sens, este de menționat că, potrivit art. 942 alin. (1), alin. (4) Cod civil *”în cazul în care o sumă de bani nu este plătită la scadență, creditorul are dreptul la dobîndă de întîrziere pentru suma respectivă din data imediat următoare scadenței plății pînă la data în care s-a efectuat plata, la rata prevăzută la alin.(2) ori la o altă rată prevăzută de dispozițiile legale speciale. În cazul în care s-a stipulat o clauză penală, creditorul poate să ceară, la alegere, fie dobînda de întîrziere calculată conform dispoziţiilor prezentului articol, fie penalitatea pentru întîrziere. De asemenea, creditorul poate cere despăgubiri pentru prejudiciul cauzat în partea neacoperită de dobînda de întîrziere”*.

Astfel, întemeiat instanța de fond a conchis că, pretenția SA ”Constantin și Elena” cu privire la încasarea despăgubirilor cu titlu de penalitate este întemeiată și just a stabilit necesitatea admiterii acesteia, or aceasta reprezintă o creanță certă, lichidă și exigibilă.

În circumstanțele expuse, colegiul judiciar conchide că, corect instanța de fond a conchis necesitatea admiterii acțiunii depuse de SA „Constantin și Elena” către Nedev Vitali privind încasarea sumei. Deci, corect fiind hotărâtă încasarea de la Nedev Vitali în beneficiul SA „Constantin și Elena” suma în mărime de 24 792,34 lei, cât şi suma de 743,77 lei cu titlu de taxa de stat, în total suma de 25 536,11 lei. Or, potrivit art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă *”instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească părții care a avut cîştig de cauză toate cheltuielile de judecată”*.

La caz, colegiul judiciar notează că, instanța de fond corect a reținut faptul că, potrivit ordinului de plată nr. 1609 din 17 ianuarie 2022, SA „Constantin și Elena” a achitat taxa de stat la depunerea acțiunii în sumă de 743,77 lei (f.d.19), deci, suma respectivă corect s-a stabilit că, necesită a fi încasată de la Nedev Vitali în beneficiul SA „Constantin și Elena”.

Ținând cont de cele expuse, colegiul judiciar notează că, argumentele apelului depus de avocatul Soltan Vasile în interesele Nedev Vitali, prin care a solicitat admiterea apelului, casarea hotărîrii instanței de fond și emiterea unei noi hotărîri de respingere integrală a acțiunii depuse, sunt neîntemeiate, nefiind probate prin nimic. Or, chiar dacă Nedev Vitali a invocat că, nu este de acord cu achitarea întregii sume din contul său având în vedere că în camerele date în locațiune au locuit și alte persoane, instanța de fond întemeiat a stabilit că, contractul de locațiuni și acordurile adiționale la contract au fost semnate anume cu Nedev Vitali. Deci, raportul obligațional a apărut între SA „Constantin și Elena” și exclusiv Nedev Vitali, respectiv la semnarea contractului și acordurilor adiționale pârâtul și-a asumat responsabilitatea la producerea efectelor juridice rezultate din contract.

Colegiul judiciar notează că, mărimea chiriei lunare indicată în contractul de locațiune depinde de pat-locurilor închiriate de Locatar în odaia respectivă. În contactul de locațiune este indicat că, pârâtul a închiriat odaia nr. 406, cu două paturi-locuri, pentru care plata lunară pentru chirie este în sumă de 1600 lei. Aceleași condiții se regăsesc şi în Acordul adițional din 01.07.2019, iar în Acordul adițional din 07.11.2019 este indicat că pârâtul a primit trei paturi-locuri în odaia nr. 816 şi suma plății lunare deja s-a mărit până la 1 950 lei.

Iar, din cererea de apel depusă, nu se vede că Nedev Vitali nu este de acord nici cu numărul pat-locurilor închiriate de acesta în odăile menționate şi nici cu sumele de bani în formă de plată lunară indicate şi agreate, dar doar cu persoanele care locuiau împreună cu el în odaie, precum că fără consimțământul lui au fost cazate acolo şi indicate în contractul de locațiune şi Acordurile adiționale.

Conform informației „privind plățile încasate pentru serviciile de chirie şi comunale de la Nedev Vitali şi despre serviciile prestate de către SA ”Constantin și Elena” către Nedev Vitali în perioada 14.05.2019 - 04.01.2022, prezentată instanței

de judecată, la rubrica „Datorii (lei)” este indicat suma care trebuie încasată din Locatar pentru chirie şi servicii comunale lunar, iar în rubrica „Suma încasată (lei)”, este indicat suma care a fost încasată de la Locatar în ziua când Locatarul a efectuat plata în contabilitate contra eliberării unui bon de plată”. După cum se observă din prima rubrică plata pentru chirie lunară care trebuia achitată pentru chirie până în luna decembrie 2019 era în suma de 1 600 lei, conform Contractului de locațiune şi Acordului adițional din 01.07.2019, iar începând cu luna decembrie 2019 era deja în suma de 1 950 lei conform Acordului adițional din 07.11.2019.

De asemenea, plata pentru serviciile comunale se încasa din Locatar pentru fiecare persoană care locuia împreuna cu Locatarul în odaie şi pe toată perioada indicată în Informația respectivă, se observă că, Locatarul achita parțial plățile lunare pentru chirie şi plățile pentru serviciile comunale și nu avea careva pretenții la sumele indicate şi datoriile acumulate. Aceasta a indicat și în Declaraţia sa din 17.01.2020, iar afirmațiile lui Nedev Vitali expuse în cererea sa de apel prin intermediul reprezentantului său, precum că, prin Declaraţia sa din 17.01.2020 acesta a recunoscut datoria pentru ca să-i fie restituite bunurile, nu pot fi reținute ca întemeiate, deoarece conform Contractului de locațiune, Locatorul este în drept să ia bunurile Locatarului în contul datoriei. Iar, plata lunară pentru chirie, indicată în Contractul de locațiune şi Acordurile adiționale, este încasată pentru chiria pat-locurilor indicate în actele respective, dar nu pentru câte persoane locuiesc în odaie. Pentru câte persoane locuiesc în odaie se încasează plata pentru servicii comunale. La cererea lui Nedev din 01.07.2019 a fost permis acest Igor, prezentat de către Nedev ca frate, să lecuiască în odaie cu Nedev, din care a fost încasată plata pentru servicii comunale şi s-au acumulat datorii la plata respectivă, dar nu cum declară apelantul în fața instanței precum că, el nu-l cunoaște nici pe Igor. Împreună cu Igor au fost transferați în odaia nr. 806, iar ulterior în odaia nr. 816, unde i-a prezentat şi pe Adrian Herța, pe care la fel, a declarat că nu-l cunoaște. Și, fiind acumulate sume neachitate, lui Nedev Vitali i-a fost acordat timp până la 31.03.2020, pentru achitarea datoriei, dar care așa și nu a achitat-o, fapt care a dus la depunerea acțiunii în instanța de judecată.

Ținând cont de cele expuse supra, în ansamblu, colegiul judiciar notează și faptul că, conform art. 386 alin. (2) Cod de procedură civilă *”o hotărâre legală în fond nu poate fi casată numai pe motive formale”*, iar, luând în considerație cele sus menționate, se constată că, prima instanță la examinarea cauzei civile corect a stabilit circumstanțele care au importanță pentru justa soluționare a litigiului, just a determinat raportul juridic litigios, concluziile primei instanțe fiind întemeiate și legale, în concordanță cu prevederile art. 239 Cod de procedură civilă, iar argumentele expuse în apel nu sunt neîntemeiate, din care considerente, se manifestă necesitatea respingerii apelului, cu menținerea hotărârii primei instanțe.

Ținând cont de cele enunțate, examinând argumentele invocate în cererea de apel, Colegiul constată că motivele invocate în apel nu au fost capabile să deprecieze hotărârea Judecătoriei Cahul, sediul central din 20 decembrie 2023. Or, analizând situația per ansamblu, Colegiul consideră că, în prezentul dosar, garanțiile cu privire la un proces echitabil au fost respectate, atât din perspectiva dreptului intern cât și al dispozițiilor art. 5 și 6 din Convenția europeană a Drepturilor Omului.

În lumina circumstanțelor expuse, Colegiul judiciar consideră că, prima instanță a examinat cauza sub toate aspectele, cu respectarea normelor de drept material și procedural, a verificat și apreciat probele administrate în conformitate cu art. 130 Codul de procedură civilă și a emis o hotărâre legală, cu respectarea principiului echității, iar argumentele invocate de apelant sunt declarative, neîntemeiate și formal, motive din care Colegiul judiciar, ajunge la concluzia de a respinge apelul și de a menține hotărârea judecătorească atacată.

Potrivit prevederilor art. 385-390 Cod de procedură civilă, Colegiul judiciar

D E C I D E :

Se respinge apelul declarat de către avocatul Soltan Vasile în interesele lui Nedev Vitali.

Se menține hotărîrea Judecătoriei Cahul, sediul central din 20 decembrie 2023, pronunțată în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de SA ”Constantin și Elena” către Nedev Vitali cu privire la încasarea datoriei în baza contractului de locațiune din 14.05.2019.

Decizia este definitivă, dar poate fi atacată la Curtea Supremă de Justiție în termen de 02 luni din data comunicării deciziei integrale.

Preşedintele completului, judecător Movilă Vitalie

Judecătorii Pilipenco Serghei

Dvurecenschii Evghenii