

prima instanță: I. Cotea
instanța de apel: G. Vavrin, I. Dănăilă, T. Dimitriadi

2ra-772/15

DECIZIE

20 mai 2015

mun. Chișinău

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit
al Curții Supreme de Justiție

în componență:

Președinte, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii Ion Corolevschi, Iuliana Oprea, Nadejda Toma, Galina Stratulat

examinând recursul declarat de către Petrova Olga, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Zeabchin Stanislav împotriva lui Petrova Olga cu privire la declararea nulității contractului de arvună și restituirea sumei achitate, împotriva deciziei Curții de Apel Cahul din 23 octombrie 2014, prin care a fost admis apelul declarat de către Zeabchin Stanislav, casată integral hotărârea Judecătoriei Cahul din 04 iunie 2014, cu pronunțarea unei noi hotărâri, prin care acțiunea a fost admisă integral

c o n s t a t ă

La 08 octombrie 2013 Zeabchin Stanislav a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Petrova Olga, intervenient Agenția imobiliară „Imperia” SRL „Incomplus” cu privire la declararea nulității contractului de arvună și restituirea sumei achitate.

În motivarea acțiunii a indicat că, prin acordul nr. 36 din 18 octombrie 2012, încheiat la sediul Agenției imobiliare „Imperia” SRL, a achitat lui Petrova Olga suma de 20000 Euro cu titlu de avans pentru cumpărarea apartamentului nr. 3 din str. B. P. Hașdeu 7 or. Cahul. Ulterior însă a constatat că de fapt a semnat un contract de arvună și nu unul de avans.

Reclamantul invocă nulitatea acestui contract, pe motiv că a fost încheiat cu intenția de a ascunde un alt act juridic și anume cel de avans pentru cumpărarea imobilului, iar în confirmarea argumentului dat a invocat recipisa semnată la 02 octombrie 2012, prin care a transmis în avans lui Petrova Olga suma de 5000 Euro pentru cumpărarea aceluiași apartament nr. 3 din str. B. P. Hașdeu 7 or. Cahul.

Totodată a indicat că la p. 2 din acordul nr. 36 din 18 octombrie 2012 au fost efectuate modificări cu derogare de la condițiile impuse prin lege. Ba mai mult, restul sumei de 15000 Euro a fost transmisă ulterior încheierii acordului contestat, la data de 23 octombrie 2012.

Cere reclamantul declararea nulității contractului de arvună nr. 36 din 18 octombrie 2012 încheiat între Zeabchin Stanislav și Petrova Olga prin prisma art. 221 Cod civil, cu obligarea pârtei de a-i restitui suma achitată în mărime de 20000 Euro, precum și încasarea cheltuielilor de judecată.

Ulterior reclamantul și-a completat temeiul de drept al acțiunii, solicitând declararea nulității contractului de arvună conform art. 227 Cod civil, ca rezultat al unei false reprezentări referitor la natura actului juridic încheiat, considerînd că încheie de fapt un contract de avans pentru procurarea imobilului.

Prin hotărîrea Judecătoriei Cahul din 04 iunie 2014, a fost respinsă acțiunea ca neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Cahul din 23 octombrie 2014, a fost scutit parțial Zeabchin Stanislav de la plata taxei de stat la depunerea apelului, a fost admis apelul declarat de către Zeabchin Stanislav, casată integral hotărîrea Judecătoriei Cahul din 04 iunie 2014, cu pronunțarea unei noi hotărîri, prin care acțiunea a fost admisă integral, fiind declarată nulitatea absolută a acordului de arvună nr. 36 din 18 octombrie 2012 încheiat între Zeabchin Stanislav și Petrova Olga, obiect al căruia constituie transmiterea sumei de 20000 Euro cu titlu de arvună în contul vânzării-cumpărării imobilului, dispusă restituția civilă, prin încasarea de la Petrova Olga în beneficiul lui Zeabchin Stanislav a sumei de 20000 Euro sau echivalentul sumei în valută națională conform cursului valutar stabilit de BNM la data executării hotărîrii, 1000 lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică și 350 lei cu titlu de taxă de stat achitată. A fost dispusă încasarea de la Petrova Olga în beneficiul statului a taxei de stat în sumă de 8324,40 lei.

La data de 23 decembrie 2014 Petrova Olga a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărîrii primei instanțe.

În motivarea recursului a invocat ilegalitatea deciziei instanței de apel, care a fost adoptată cu încălcarea normelor de drept material și procedural.

Astfel, prima instanță corect a stabilit faptul că la data de 18 octombrie 2012 a fost întocmit acordul de arvună dintre Zeabchin Stanislav și Petrova Olga, semnat de ambele părți. Or, în temeiul acordului dat, Zeabchin Stanislav s-a obligat de a achita restanța de 20000 Euro din prețul apartamentului nr. 3 din str. B.P. Hașdeu 7 or. Cahul, sub sancțiunea de nerestituire a arvunei achitate în caz de neexecutare a contractului.

Instanța de apel declarînd nulitatea actului juridic contestat, nu a luat în considerație faptul că acesta a fost încheiat cu respectarea tuturor condițiilor de valabilitate instituite de lege. În acest sens, sunt relevante și scrisorile expediate de intimat în adresa lui Petrova Olga, prin care o informează pe ultima că nu renunță de la intenția de a-i cumpăra imobilul, iar declarațiile lui Zeabchin Stanislav precum că suma transmisă a fost cu titlu de avans și nu arvună, sunt combătute prin semnătura reprezentantului agenției imobiliare aplicată pe contract și prin declarațiile martorului Terțea Tatiana.

Recipisa la care face referire intimatul nu poate fi apreciată ca un contract de avans, în cazul în care aceasta nu este semnată de ambele părți și nu instituie condițiile ulterioare pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului, or în lipsa unor astfel de elemente obligatorii recipisa nu poate fi apreciată ca un act

juridic.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Instanța de recurs reține că recurenta Petrova Olga s-a conformat normelor legale și a declarat recursul în termen la 23 decembrie 2014, în cazul în care instanța de apel a pronunțat decizia la 23 octombrie 2014.

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului în raport cu temeiurile recursului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul, de a casa decizia instanței de apel și a menține hotărârea primei instanțe din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

După cum s-a stabilit, la data de 18 octombrie 2012 Petrova Olga și Zeabchin Stanislav au încheiat, în prezența reprezentantului firmei imobiliare SRL „Imperia” și la sediul acesteia, contractul de arvună nr. 36, prin care Petrova Olga și-a manifestat intenția de a vinde ap. 3 din str. B.P. Hașdeu 7 or. Cahul, iar Zeabchin Stanislav și-a manifestat intenția de a cumpăra imobilul dat la prețul total de 40000 Euro.

Conform p. 2 al contractului, în vederea garantării încheierii contractului de vânzare-cumpărare a imobilului, Zeabchin Stanislav a transmis lui Petrova Olga sumele de 5000 Euro și 15000 Euro cu titlu de arvună, iar conform p. 4 și p. 9 al contractului, părțile s-au obligat de comun acord de a încheia contractul de vânzare-cumpărare la data de 18 aprilie 2013, cu condiția achitării integrale de către cumpărător a prețului apartamentului până la această dată.

La fel, conform p. 10 al contractului de arvună, părțile au fost preavizate de survenirea consecințelor prevăzute de art. 631-633 Cod civil în caz de neexecutare a actului juridic și anume ceea ce ține de reținerea sau restituirea arvunei.

Fiind în imposibilitate de a-și onora obligațiile contractuale, la data de 04 aprilie 2013 Zeabchin Stanislav a solicitat în scris Olgăi Petrova propunerea de a modifica condițiile contractului de arvună la p. 4 și p. 5 și de a amâna termenul de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare a imobilului până la data de 18 octombrie 2013 (f.d. 37).

Petrova Olga însă a refuzat în admiterea propunerii și a cerut lui Zeabchin Stanislav eliberarea ap. 3 din str. B.P. Hașdeu 7 or. Cahul (f.d.39).

În urma celor descrise, Zeabchin Stanislav s-a adresat cu acțiune în instanța de judecată, prin care a cerut declararea nulității contractului de arvună nr. 36 din 18 octombrie 2012 în temeiul art. 221 Cod civil, ca fiind încheiat cu intenția de a ascunde un alt act juridic, și anume cel de avans. Ulterior, reclamantul și-a completat temeiul de drept al acțiunii, solicitând declararea nulității contractului de arvună în temeiul art. 227 Cod civil, ca fiind afectat de eroare, în special la încheierea căruia a existat o falsă reprezentare referitor la natura actului juridic.

Prima instanță la adoptarea hotărârii a respins acțiunea lui Zeabchin Stanislav ca neîntemeiată. Curtea de Apel Cahul însă, la adoptarea deciziei din 23 octombrie

2014, a casat hotărîrea primei instanțe și a pronunțat o nouă hotărîre de admitere a acțiunii.

Colegiul consideră ca fiind eronate concluziile instanței de apel din următoarele considerente.

Conform art. 631 Cod civil, arvuna este o suma de bani sau un alt bun pe care o parte contractantă o dă celeilalte părți pentru a confirma încheierea contractului și a-i garanta executarea. În caz de dubii, suma plătită este considerată avans. Înțelegerea cu privire la arvună trebuie să fie întocmită în scris.

Din norma enunțată rezultă că prin arvună pot fi garantate doar obligațiile născute din contracte. Mărimea arvunei nu este limitată după valoare, însă este evident, că aceasta constituie doar o parte din prestația pe care trebuie s-o execute partea care dă arvuna.

Prin finalitățile sale, arvuna îndeplinește două funcții principale: pe de o parte, confirmă încheierea contractului, iar pe de altă parte, garantează executarea contractului.

Ca mijloc de garantare a executării contractului, arvuna este menită să tempereze interesul fiecărei părți contractante de a face tot posibilul pentru ca contractul garantat cu arvună să se execute, căci în caz de neexecutare a contractului, partea vinovată va suporta consecințele negative, manifestate fie prin pierderea arvunei de către partea care a dat-o, fie prin plata dublului arvunei de către partea care a primit-o. Datorită acestei funcții, arvuna se deosebește de plata în avans, care la fel ca și arvuna constituie o plată preventivă, însă nu este în stare să confirme încheierea contractului și să garanteze executarea obligației, căci partea care a efectuat o plată în avans este în drept să pretindă restituirea, practic în toate cazurile de neexecutare a contractului, iar partea care a primit avansul, nu poate fi obligată nici într-un caz să restituie dublul plății primite. Din acest considerent, pentru a evita eventualele litigii, părțile trebuie să stipuleze în termeni expresi, că plata preventivă a fost efectuată anume cu titlu de arvună.

Or, în urma celor expuse, Colegiul constată cu certitudine că contractul nr. 36 din 18 octombrie 2012 poartă titlul expres de arvună și nu de avans, după cum pretinde intimatul în acțiunea sa. Ba mai mult, termenul de arvună se regăsește și în conținutul scrisorilor lui Zeabchin Stanislav de la f.d. 37, 40, 41 adresate lui Petrova Olga, prin care a solicitat ultimei cu titlu expres prelungirea contractului de „arvună”.

Art. 633 al. (1) Cod civil prevede că, dacă, pentru neexecutarea contractului, răspunde partea care a dat arvuna, aceasta rămîne celeilalte părți. Dacă pentru neexecutarea contractului răspunde partea care a primit arvuna, ea este obligată să plătească celeilalte părți dublul arvunei.

Colegiul relevă că norma dată, prin natura ei, are un caracter de sancțiune și este menită să asigure executarea de către părțile contractante a obligațiilor garantate prin arvună. În dependență de partea care se face vinovată de neexecutarea contractului, aceste prevederi au ca efect, fie pierderea arvunei de către partea care a dat-o, fie restituirea arvunei în mărime dublă. Or, este de remarcat că prin arvună se garantează, de obicei, executarea întregului contract. Astfel, în ipoteza în care contractul va fi executat doar parțial, arvuna nu se va divide, ci va fi reținută sau restituită după regulile generale conținute în acest aliniat.

Ca rezultat al neachitării de către Zeabchin Stanislav a prețului final de cumpărare a ap. 3 din str. B.P. Hașdeu 7 or. Cahul pînă la termenul stabilit de 18 aprilie 2013, Petrova Olga a reținut suma arvunei de 20000 Euro transmisă ei de către intimat. Zeabchin Stanislav, la rîndul său, în vederea apărării drepturilor sale, a înaintat prezenta acțiune de declarare a nulității contractului de arvună nr. 36 din 18 octombrie 2012.

Instanța judecătorească, în conformitate cu art. 240 al. (3) CPC, adoptă hotărîrea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.

Or, reclamantul la înaintarea acțiunii a invocat că actul juridic contestat a fost încheiat cu intenția de a ascunde un alt act juridic și anume cel de avans (conform art. 221 Cod civil), precum și fiind afectat de eroare, în special la încheierea căruia a existat o falsă reprezentare referitor la natura actului juridic (conform art. 227 Cod civil).

Nulitatea este mijlocul prevăzut de lege pentru a asigura respectarea condițiilor de valabilitate a actului juridic, iar în măsura în care un act juridic concret nu respectă aceste condiții, el este lipsit de efectele sale prin intermediul nulității.

Conform art. 221 al. (2) Cod civil, actul juridic încheiat cu intenția de a ascunde un alt act juridic (actul juridic simulat) este nul. Actul juridic simulat implică existența de fapt a două acte, dintre care unul este aparent și nu este menit să producă nici un efect, iar altul este secret, care diferă de cel aparent privitor la natura, părțile sau conținutul operației juridice.

Nu pot fi reținute argumentele intimatului-reclamant precum că contractul de arvună nr. 36 din 18 octombrie 2012 a fost de fapt încheiat cu intenția de a ascunde un alt act juridic și anume cel de avans, confirmat prin recipisa semnată de părți la 02 octombrie 2012 (f.d.4). Or, în acest sens instanța de recurs reține că, la momentul încheierii convenției din 18 octombrie 2012, Petrova Olga și Zeabchin Stanislav au convenit expres asupra condițiilor de încheiere pe viitor a contractului de vânzare-cumpărare a imobilului, iar în vederea garantării executării contractului dat au instituit plata preventivă cu titlu de arvună în mărime fixă de 20000 Euro, precum și au prevăzut survenirea consecințelor prevăzute de art. 633 Cod civil, ce țin de reținerea sau restituirea arvunei. În final, după ce Zeabchin Stanislav a primit refuzul din partea lui Petrova Olga privind prelungirea termenului de achitare a prețului pentru imobil și încheierea nemijlocită a contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului, a contestat valabilitatea contractului de arvună, invocînd nulitatea lui.

Conform art. 227 al. (2) lit. a) Cod civil, eroarea este considerabilă dacă la încheiere a existat o falsă reprezentare referitor la natura actului juridic.

Pentru ca eroarea să constituie temei de anulare a actului juridic civil este necesar ca ea să fie considerabilă, în sensul că elementul asupra căruia reprezentarea este falsă să fie determinant pentru încheierea actului, astfel încît dacă ar fi fost cunoscută realitatea, actul nu s-ar fi încheiat. Dovada erorii incumbă celui ce invocă acest viciu de consimțămînt.

Colegiul constată că, în cadrul ședințelor de judecată Zeabchin Stanislav nu a administrat probe admisibile ce ar confirma nulitatea actului juridic ca fiind afectat de eroare, or invocarea de către acesta asupra existenței unei false reprezentări la natura actului juridic a apărut abia după ce intimatul a ajuns în imposibilitate de a achita lui

Petrova Olga restul sumei din preț pentru apartament și după ce ultima a refuzat de a prelungi termenul de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare.

Ba mai mult, intenția lui Petrova Olga la vânzarea ap. 3 din str. B.P. Hașdeu 7 or. Cahul lui Zeabchin Stanislav se confirmă și prin faptul că aceasta i-a permis lui și familiei sale de a locui în apartamentul contractat pînă la data de 18 aprilie 2013.

Ca urmare a celor menționate, în conexiunea celor relatate, se atestă temeinicia recursului declarat și ilegalitatea deciziei instanței de apel.

Distinct de cele relatate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis, cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) CPC, art. 445 alin. (3) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

decide:

Se admite recursul declarat de către Petrova Olga.

Se casează decizia Curții de Apel Cahul din 23 octombrie 2014 și se menține hotărârea Judecătoriei Cahul din 04 iunie 2014, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Zeabchin Stanislav împotriva lui Petrova Olga cu privire la declararea nulității contractului de arvună și restituirea sumei achitate.

Decizia este irevocabilă.

Președinte, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Ion Corolevschi

Iuliana Oprea

Nadejda Toma

Galina Stratulat