

Prima instanță: judecătoria Ciocana mun. Chișinău (jud. A. Spoială)  
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. N. Budăi, I. Muruianu, N. Cernat)

## DECIZIE

23 martie 2016

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței

Judecătorii:

Tatiana Vieru

Valentina Clevadî

Tamara Chișca-Doneva

Iurie Bejenaru

Oleg Sternioală

examinând recursul declarat de Sorochin Iuri împotriva deciziei din 19 noiembrie 2015 a Curții de Apel Chișinău,

adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Sorochin Iuri împotriva lui Roșca Vitalie cu privire la restituirea dublei arvune în sumă de 10000 euro și încasarea dobânzii de întârziere în sumă de 44160,77 lei,

### c o n s t a t ă :

La data de 21 ianuarie 2015 Sorochin Iuri s-a adresat în instanța de judecată cu cererea de chemare în judecată împotriva lui Roșca Vitalie cu privire la restituirea dublei arvune în sumă de 10000 euro și încasarea dobânzii de întârziere în sumă de 44160,77 lei.

În motivarea acțiunii, reclamantul a invocat că, la 20.12.2011, la sediul notarului Viorica Nagacevschi, între Sorochin Iuri și Roșca Vitalie a fost încheiat contractul de arvună, cu scopul de a încheia ulterior un contract de vânzare-cumpărare a terenului cu destinația pentru construcții cu suprafața totală de 0,0443 ha, cu casa de locuit individuală cu suprafața de 50,2 m.p., situată în mun. Chișinău, str. Lev Tolstoi, 48.

Susține că, în baza contractului de arvună, Roșca Vitalie a primit de la Sorochin Iuri suma de 5000 euro cu titlu de arvună, urmând ca contractul de vânzare-cumpărare să fie încheiat pînă la 20.01.2012, prețul contractului fiind estimat la suma de 230000 euro.

Argumentează că, în termenul stabilit pentru încheierea tranzacției de vânzare-cumpărare, Roșca Vitalie nu și-a executat obligația de înstrăinare a bunului imobil.

Solicită reclamantul încasarea de la Roșca Vitalie în beneficiul său a sumei de 10000 euro cu titlu de dublă arvună sau echivalentul în lei conform cursului BNM la

data achitării, dobânda de întârziere în sumă de 44160,77 lei și compensarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărîrea din 29 iunie 2015 a judecătoriei Ciocana mun. Chișinău, acțiunea înaintată de Sorochin Iuri a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia din 19 noiembrie 2015 a Curții de Apel Chișinău, apelul depus de Sorochin Iuri a fost respins și menținută hotărîrea primei instanțe.

La data de 12 ianuarie 2016 Sorochin Iuri a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitînd casarea hotărîrilor instanțelor judecătorești cu pronunțarea unei noi hotărîri de admitere a acțiunii.

În motivarea recursului s-a invocat că, instanțele ierarhic inferioare au emis hotărîri ilegale și pasibile de a fi casate, deoarece nu au aplicat și nu au ținut cont de principiul securității raporturilor juridice care implică aplicarea uniformă a legislației în asemenea categorii de litigii.

Consideră că, atît prima instanță, cît și instanța de apel au reținut și au administrat eronat probele prezentate la dosar, ceea ce a dus la soluționarea greșită a pricinii.

Susține că, instanțele de judecată nu au aplicat temeiurile degrevării probațiunii, în special art. 123 alin. (6) CPC, care prevede că, faptele invocate de una din părți, nu trebuie dovedite în măsura în care cealaltă parte nu le-a negat.

Menționează că, intimatul nu a negat faptul că în perioada rezervată pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare nu deținea dreptul de proprietate asupra întregului bun imobil pe care s-a obligat să-l înstrăineze.

Afirmă că, la 20.01.2012, termenul limită de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare a imobilului litigios, vânzătorul promitent, Roșca Vitalie, trebuia să prezinte atît documentele care confirmă dreptul de proprietate 100 % asupra bunului, cît și extrasul din Registrul bunurilor imobile care să confirme înregistrarea dreptului de proprietate și lipsa grevărilor sau viciilor juridice asupra bunului, fapt însă ignorat de către acesta.

Consideră că, este greșită concluzia instanțelor de judecată precum că, reclamantul nu a prezentat probe în sensul eschivării intimatului de la încheierea contractului. Or, în lipsa deținerii dreptului de proprietate asupra întregului bun imobil și în lipsa deținerii extrasului din Registrul bunurilor imobile, încheierea contractului era imposibilă.

Conform art. 434 Cod de procedură civilă, recursul împotriva deciziei se depune în termen de 2 luni de la data comunicării deciziei integrale.

Materialele cauzei atestă că copia deciziei din 19 noiembrie 2015 a Curții de Apel Chișinău a fost expediată participanților la proces la data de 08 decembrie 2015 (f.d. 99), iar Sorochin Iuri a declarat recurs la data de 12 ianuarie 2015, ceea ce denotă că recursul este declarat în termen.

Studiind materialele dosarului, Colegiul consideră recursul întemeiat și îl va admite, va casa decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe, emițînd o hotărîre nouă de admitere a acțiunii din următoarele considerente.

În conformitate cu art.445, alin.(1), lit. b) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe, pronunțînd o nouă hotărîre.

Din materialele cauzei rezultă că Sorochin Iuri și-a întemeiat pretențiile sale față de Roșca Vitalie privind restituirea dublei arvune în sumă de 100000 euro, a dobânzii de întârziere în mărime de 44160,77 lei și a cheltuielilor de judecată, în baza convenției de arvună din 20 decembrie 2011.

Conform contractului de arvună încheiat la data de 20 decembrie 2011, Sorochin Iuri a transmis lui Roșca Vitalie arvună în sumă de 5000 euro, în contul procurării terenului cu destinația pentru construcții cu suprafața totală de 0,0443 ha, cu casa de locuit individual cu suprafața totală de 50,2 m.p., situate în mun. Chișinău, str. Lev Tolstoi, 48, cu condiția încheierii contractului de vânzare-cumpărare până la data de 20.01.2012.

Conform art. 753 alin. (2) Cod civil, vânzătorul se obligă să remită, concomitent cu predarea bunului, documentele referitoare la bun, prevăzute de lege, dacă în contractul de vânzare-cumpărare nu este prevăzut altfel.

Prin prisma legii enunțate, vânzătorul trebuie să prezinte documentele care atestă dreptul de proprietate asupra bunului.

Astfel, conform art. 49 alin. (3) al Legii cu privire la notariat, părțile prezintă documentele ce confirmă dreptul de proprietate asupra bunurilor persoanei care le înstrăinează sau le gajează.

Prin urmare, la 20 ianuarie 2012 - termenul limită de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare a imobilului litigios, vânzătorul Roșca Vitalie trebuia să prezinte atît documentele care confirmă dreptul de proprietate asupra bunului imobil, cît și extrasul din Registrul bunurilor imobile care să confirme înregistrarea dreptului de proprietate și lipsa grevărilor sau viciilor juridice asupra bunului.

Conform datelor din Registrul bunurilor imobile în perioada rezervată pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare, vânzătorul Roșca Vitalie nu a obținut un Extras din Registrul bunurilor imobile privind dreptul de proprietate asupra întregului imobil pe care s-a asumat să-l înstrăineze prin convenția de arvură.

La caz, se conchide că, în lipsa actului cerut de lege - extrasul din Registrul bunurilor imobile era imposibil de autentificat contractul de vânzare-cumpărare pe care părțile intenționau să-l încheie conform convenției de arvună din 20 decembrie 2011. Or, la data stabilită în convenția de arvună notarul nu putea să autentifice un asemenea contract.

Tot aici, este de menționat că, conform datelor din Registrul bunurilor imobile, Roșca Vitalie nu deținea dreptul de proprietate asupra întregului bun imobil litigios, fapt stabilit de către prima instanță, inclusiv recunoscut și de către Roșca Vitalie, care a confirmat în cadrul ședinței de judecată că deținea în proprietate doar ½ cotă-parte din bunul imobil menționat în convenția de arvură.

Acest fapt fiind demonstrat și prin contractul de vânzare-cumpărare din data de 04 iulie 2012, cu nr. de înregistrare 10194, încheiat între Roșca Vitalie și Magariu Diana, prin care Roșca Vitalie, în calitate de vânzător, a transmis ½ cotă-parte din terenul cu destinația pentru construcții cu suprafața totală de 0,0443 ha, nr. cadastral 0100207.293 și ½ cotă-parte din casa de locuit individuală cu suprafața totală de 50,2 m.p., nr. cadastral 0100207.293.01, situate în mun. Chișinău, str. Lev Tolstoi, 48, în proprietatea Dianei Magariu, în calitate de cumpărător. (f.d. 39-42)

Astfel, este de menționat că la încheierea contractului de arvună, Roșca Vitalie nu a negat faptul că nu deține dreptul de proprietate asupra întregului bun imobil pe care s-a obligat să-l înstrăineze și nici nu a prezentat careva probe care ar infirma acest fapt.

Mai mult de atât, pe toată perioada rezervată pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare a bunului menționat în contractul de arvună, Roșca Vitalie nu dispunea de certificatul organului fiscal teritorial privind lipsa sau existența restanțelor față de buget aferente bunurilor respective.

În aceste circumstanțe, instanța de recurs consideră eronată concluzia instanțelor ierarhic inferioare, precum că Roșca Vitalie a respectat prevederile contractului de arvună și a acționat cu bună-credință privind înstrăinarea bunului, contractând împeună cu Magariu Diana serviciile unui agent imobiliar, iar de neexecutarea convenției de arvună este vinovat Sorochin Iuri, pe motiv că în perioada rezervată pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare acesta nu s-a prezentat la notar pentru încheierea tranzacției.

În contextul dat, instanța de recurs reține că, din textul contractului de arvună din 20 decembrie 2011 încheiat între Sorochin Iuri și Roșca Vitalie nu rezultă că încheierea și autentificarea viitorului contract de vânzare-cumpărare urma să aibă loc anume la notarul care a întocmit contractul de arvună și cu prezentarea zilnică la biroul acestuia.

În speță, instanța de recurs consideră oportul de a reitera prevederile art. 753 Cod civil, din care rezultă că în situația în care vânzătorul, Roșca Vitalie, se declara gata de a încheia contractul, adică dispunea de toate actele necesare pentru autentificarea acestuia, atunci trebuia să-l înștiințeze pe cumpărătorul Sorochin Iuri, despre data și ora, precum și despre locul unde dorește să încheie contractul.

Or, în lipsa înștiințării cumpărătorului despre data, ora și locul unde trebuia să fie semnat contractul, nu există nici un temei de a considera cumpărătorul în culpă.

Responsabil de neîncheierea contractului aparține celui care n-a somat, în speță Roșca Vitalie, și nu a celui care nu s-a prezentat la sediul Biroului notarial – Sorochin Iuri.

Prin urmare, instanța de recurs conchide că Roșca Vitalie, prin acțiunile sale de neexecutare a obligației asumate în baza contractului de arvună din 20.12.2011, s-a eschivat de la întocmirea contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil litigios.

Mai mult ca atât, vânzătorul nici nu a avut intenția de a soma cumpărătorul privind încheierea în termen a contractului respectiv, deoarece Roșca Vitalie nu deținea dreptul de proprietate asupra întregului bun, după cum s-a convenit în contractul de arvună, inclusiv nu a prezentat extrasul din Registrul bunurilor imobile, în pofida faptului că avea posibilitate reală și timp suficient să înstrăineze bunul imobil lui Sorochin Iuri ca să evite încasarea dublei arvune.

Astfel, prin neprezentarea actului respectiv, rezultă cert faptul că Roșca Vitalie nu a executat obligația de a întreprinde toate acțiunile necesare întru încheierea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului litigios, în termenul limită stabilit în contractul de arvună.

În conformitate cu art. 633 alin. (1), (2) Cod civil, 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. Pe lângă cele prevăzute la alin.(1), partea

care răspunde pentru neexecutarea contractului este obligată să repare celeilalte părți prejudiciul neacoperit prin plata arvunei dacă în contract nu este prevăzut altfel.

În contextul celor indicate, Colegiul reține că, Roșca Vitalie urmează să-i achite lui Sorochin Iuri dublul arvunei în sumă de 10000 euro.

Cu referire la pretenția reclamantului Sorochin Iuri privind încasarea de la Roșca Vitalie a dobânzii de întârziere în sumă de 44160,77 lei, instanța de recurs o va admite, deoarece din conținutul prevederilor legale – 575 alin. (1) și art. 617 Cod civil, rezultă că în cazul în care termenul de executare a obligației nu este determinat și nici nu rezultă din natura acesteia, creditorul are dreptul de a pretinde oricând de la debitor dobânda de întârziere. Dacă datoria de a executa imediat nu rezultă din lege, contract sau din natura obligației, debitorul trebuie să execute obligația în termen de 7 zile din momentul cererii creditorului.

Colegiul remarcă că, la materialele pricinii este anexată pretenția lui Sorochin Iuri datată cu 16.03.2012 și expediată în adresa lui Roșca Vitalie, prin care creditorul solicită debitorului restituirea dublei arvuni, iar în caz de neexecutare a somației și încasarea dobânzii de întârziere.

Respectiv, se impune concuzia că, deoarece Roșca Vitalie nu a executat în termenul indicat în somație obligația de restituire a dublei arvuni, acesta urmează să-i achite lui Sorochin Iuri și dobânda de întârziere în mărime de 44160,77 lei, calculată conform prevederilor stabilite la art.619 alin.(1) Cod civil, conform cărora dobânda de întârziere reprezintă 5% peste rata dobânzii prevăzută la art.585 Cod civil dacă legea sau contractul nu revede altfel.

Totodată, instanța de recurs consideră drept întemeiată cerința lui Sorochin Iuri cu privire la recuperarea cheltuielilor de judecată și anume taxa de stat achitată de către acesta la examinarea litigiului dat, or, conform art. 82 CPC, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat și din cheltuielile de judecare a pricinii, iar conform art. 94 alin. (1) CPC, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată.

Cu referire la dispozițiile citate, este cert că atât la depunerea acțiunii, cât și la contestarea hotărârilor judecătorești cu apel și recurs, Sorochin Iuri a achitat taxa de stat în mărime de 6929 lei, 5194 lei și respectiv de 3462,66 lei, fapt ce se confirmă prin ordinele de plată anexate la dosar (f.d. 3-4, 72, 104).

În contextul dat, cheltuielile de judecată suportate de către Sorochin Iuri în cadrul judecării pricinii în instanțele de judecată urmează a fi puse pe seama lui Roșca Vitalie.

Concomitent, Colegiul notează că Roșca Vitalie urmează să achite la bugetul de stat și plata taxei de stat care nu a fost achitată integral de către reclamant la examinarea pricinii în instanțele de judecată.

Respectiv, instanța de recurs conchide de a încasa de la Roșca Vitalie în bugetul de stat suma de 879,80 lei cu titlu de taxă de stat neachitată integral de către Sorochin Iuri în cadrul judecării pricinii civile în instanțele de judecată.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că materialele cauzei s-a constatat cu certitudine temeinicia acțiunii înaintate de către Sorochin Iuri, iar instanțele ierarhic inferioare au apreciat eronat raporturile dintre părți, Colegiul conchide de a admite recursul declarat de Sorochin Iuri, de a casa decizia 19 noiembrie

2015 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 29 iunie 2015 a judecătorei Ciocana mun. Chișinău și de a emite o hotărîre nouă de admitere a acțiunii.

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

d e c i d e:

Se admite recursul declarat de Sorochin Iuri.

Se casează deciziei din 19 noiembrie 2015 a Curții de Apel Chișinău și hotărîrea din 29 iunie 2015 a judecătorei Ciocana mun. Chișinău, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Sorochin Iuri împotriva lui Roșca Vitalie cu privire la restituirea dublei arvune în sumă de 10000 euro și încasarea dobînzii de întîrziere în sumă de 44160,77 lei și se emite o hotărâre nouă prin care:

- se admite cererea de chemare în judecată înaintată de Sorochin Iuri împotriva lui Roșca Vitalie cu privire la restituirea dublei arvune în sumă de 10000 euro și încasarea dobînzii de întîrziere în sumă de 44160,77 lei.

- se încasează de la Roșca Vitalie în beneficiul lui Sorochion Iuri dubla arvună în mărime de 10000 (zece mii) euro convertiți în lei moldovenești conform cursului BNM la data achitării și dobînda de întîrziere în sumă de 44160,77 (patruzeci și patru mii una sută șaiszeci lei și 77 bani) lei;

- se încasează de la Roșca Vitalie în beneficiul lui Sorochin Iuri cheltuielile de judecată în mărime de 15585,66 lei (cincisprezece mii cinci sute optzeci și cinci lei, 66 bani).

- se încasează de la Roșca Vitalie în bugetul de stat taxa de stat în mărime de 879,80 (opt sute șaptezeci și nouă lei și 80 bani) lei.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței

Tatiana Vieru

Judecători

Valentina Clevadi

Tamara Chișca-Doneva

Iurie Bejenaru

Oleg Sternioală