

DECIZIE

18 mai 2016

mun. Chișinău

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

În componența:

Președintele ședinței
Judecători

Valeriu Doagă
Ala Cobăneanu, Galina Stratulat,
Oleg Sternioală, Iuliana Oprea

judecând recursul declarat de Paraschiv Valentina și Paraschiv Ghenadie, în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată a Elenei Rotari împotriva Valentinei Paraschiv și a lui Ghenadie Paraschiv privind rezoluțiunea contractelor de donație și a contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață și cererea reconvențională a Valentinei Paraschiv și a lui Ghenadie Paraschiv împotriva Elenei Rotari privind rezoluțiunea contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață și încasarea cheltuielilor legate de lucrările de construcție,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 22 octombrie 2015,

C O N S T A T Ă :

La 12.03.2012, Elena Rotari a depus cerere de chemare în judecată împotriva Valentinei Paraschiv și a lui Ghenadie Paraschiv cu privire la rezoluțiunea contractelor de donație și a contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață.

În motivarea acțiunii reclamanta Elena Rotari a indicat că, după decesul mamei sale în anul 1987, a rămas de una singură în gospodăria din s. Brăviceni, r-nul Orhei și a hotărât să transmită în dar cotele de teren și casa. Condiția înstrăinării bunurilor a fost, ca soții Paraschiv să aibă grijă de ea cu hrană în limita existenței vitale, s-o asigure cu medicamente în caz de boală și cu îmbrăcăminte. Însă, susține că cu părere de rău, după încheierea contractelor, familia Paraschiv a început a o ignora și nu-și îndeplineau obligațiunile asumate. Dînsa le-a transmis casa, terenurile în natură, pe cînd pîrîții nu și-au executat obligațiunile contractuale, se eschivează de la procurarea medicamentelor, îmbrăcăminte, hranei.

Prin urmare, solicită Elena Rotari rezoluțiunea contractelor de donație a terenurilor cu suprafața de 0,68 ha, nr. cadastral 646118115 și cu suprafața de 0,709 ha, nr. cadastral 64161223374, precum și terenul cu suprafața de 0,12 ha, nr. cadastral 6416113026, amplasate în extravilanul s. Brăviceni, r-nul Orhei și contractul de înstrăinare a bunurilor cu condiția întreținerii pe viață a casei de locuit și construcțiile accesorii și terenul pentru construcții cu suprafața de 0,1847 ha, nr. cadastral 641612066, toate încheiate la 14.01.2011 la biroul notarului public Iulia Lencuța, radierea dreptului de proprietate a lui Paraschiv Ghenadie Tudor și

Paraschiv Valentina Tudor din Registrul bunurilor imobile asupra bunurilor imobile enunțate.

La 31.07.2012, Valentina Paraschiv și Ghenadie Paraschiv au depus cerere reconvențională împotriva Elenei Rotari cu privire la încasarea cheltuielilor.

În motivarea acțiunii reconvenționale, au indicat că la 14.01.2011 au încheiat cu Rotari Elena contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață, autentificat de notarul public Iulia Lencuța cu numărul 394, prin care Rotari Elena s-a obligat să-i transmită cu drept de proprietate bunul imobil format din casa de locuit individuală lit. „01”, construcție accesorie „02”, construcție accesorie „03” și terenul pentru construcție situate în s. Brăviceni, r-nul Orhei, nr. cadastral 646126066, iar dînsa s-a obligat să asigure întreținerea intimă - reclamante pe viață și anume să o asigure cu hrană zilnică în limitele necesare existenței vitale și decente, medicamente în caz de boală, obiecte necesare, îmbrăcăminte, încălziminte, încălzire în timp de iarnă, să achite plățile pentru întreținerea imobilului, plata impozitului funciar, precum și cheltuieli aferente ritualului de înmormîntare.

Ținînd cont de prevederile contractuale, indică că și-a îndeplinit obligațiile asumate cu diligență și bună credință. A avut grijă de Rotari Elena, a asigura-o cu tot ce este necesar pentru viață, i-au creat condiții pentru a duce un mod decent de viață și să nu ducă lipsă de cele necesare, i-au procurat în mod sistematic produse alimentare, precum și medicamente, cărbune pentru încălzire, i-a procurat copaci fructiferi, care i-a sădit în grădină, a achitat impozitul pentru imobil, fapt confirmat prin bonurile de plată anexate la prezenta cerere. A ajutat-o cu lucrul în gospodărie, organiza persoane care cu responsabilitate îndeplineau cerințele pîrîtei.

Totodată, susține că considerîndu-se proprietar al bunului imobil care i-a fost transmis, în scopul îmbunătățirii condițiilor de trai a pîrîtei, a efectuat cu acordul ei construcții îmbunătățind bunul imobil.

Indică că în acest sens a schimbat acoperișul casei, pentru aceasta a cumpărat 100 foi de ardezie în sumă de 8 000 lei, lemn în sumă de 3 654 lei, precum și cuie pentru ardezie și lemn în sumă de 21 lei și respectiv 234 lei. Pentru lucrările de schimbare a acoperișului a achitat meșterului 800 lei. Astfel au fost suportate cheltuieli în mărime de 16 909 lei.

La fel susține că a construit baie și viceu de vara, iar pentru aceasta a săpat groapa și a betona-o, pereții au fost clădiți din piatră, s-a construit acoperișul, a fost transportat pămîntul din groapă, pentru care a achitat muncitorilor suma de 3 500 lei, apoi a betonat și podeaua în grajdul pentru vite, deoarece era într-o stare deplorabilă și antisanoară, suportînd cheltuieli pentru lucrările efectuate de 750 lei. După care, în toamnă a construit temelia pentru anexă la casă, unde urma să fie bucătărie, baie și viceu, condiții necesare pentru perioada de iarnă, suportînd cheltuieli pentru lucrările efectuate de către muncitori în mărime de 9 800 lei. Totodată a schimbat întrerupătorul principal la contorul pentru energia electrică pentru care a achitat suma de 350 lei, a construit conductele de apă și a conectat gospodăria la apeductul central pentru care a achitat muncitorilor 3 600 lei.

Astfel indică că pentru lucrările prestate de muncitori, a suportat cheltuieli în mărime de 18 000 lei. Pentru toate aceste construcții au fost procurate materiale de construcție și anume ardezie, ciment, nisip, piatră, fortan, țevi, teuri, coturi, dopuri, moluză, piese branșate, armătură, cuie, lemn, electrozi, revizie, metal, adeziv în sumă totală de 40 262,66 lei, au fost suportate cheltuieli în mărime de 2 800 lei, precum și cheltuieli pentru mașina de mestecat beton în sumă de 800 lei.

La fel a comandat și a achitat avans pentru ușile de la intrare a casei și bucătăriei, teracotă, lavoar și unitaz prețul total 28 654 lei.

Astfel, menționează reclamanta că suma globală a cheltuielilor suportate pentru reparațiile și construcțiile imobilului constituie 107 425,66 lei.

Ținând cont că caracterul construcțiilor și lucrărilor de îmbunătățire a imobilului care au fost făcute sînt indispensabil legate de întregul bun imobil - casa de locuit și nu pot fi separate și restituite în natură, solicită Valentina Paraschiv și Ghenadie Paraschiv încasarea de la Elena Rotari a cheltuielilor suportate pentru îmbunătățirea bunului imobil în mărime de 107 425,66 lei.

Ulterior, pe parcursul examinării pricinii, Valentina Paraschiv și Ghenadie Paraschiv au depus cerere de concretizare a pretențiilor din acțiunea reconvențională, indicînd că în urma adresării în instanța de judecată a reclamantei, sînt în imposibilitate de a-și îndeplini obligațiile contractuale care rezultă din contractul de înstrăinare a imobilului cu condiția întreținerii pe viață, deoarece Rotari Elena nu dorește să fie întreținută de ei și relațiile între ei sunt ostile, fapt care au generat circumstanțe independente de voința sa, considerînd că în astfel de circumstanțe rezoluțiunea contractului de înstrăinare a imobilului cu condiția întreținerii pe viață dintre ei și reclamantă urmează a fi în temeiul art. 844 alin. (2) Codul civil, care prevede că dobînditorul poate rezoluțiunea contractul în cazul imposibilității executării obligațiilor contractuale în virtutea unor circumstanțe independente de voința lui.

La fel menționează că în urma lucrărilor efectuate au suportat cheltuieli care urmează a fi încasate în mărimea stabilită de expertiză, care constituie suma de 58953 lei.

Totodată suține că urmează a fi încasate și cheltuielile legate de solicitarea documentelor de la oficiul cadastral în mărime de 1 116,87 lei, cheltuieli pentru efectuarea expertizei în mărime de 1 800 lei și cheltuieli legate de acordarea asistenței juridice în mărime de 8 000 lei, în total suma de 10 916,87 lei.

Prin urmare, solicită rezoluțiunea în temeiul art. 844 alin. (2) Codul civil a contractului de înstrăinare a imobilului cu condiția întreținerii pe viață nr. 394 din 14 ianuarie 2011, încheiat între Rotari Elena și Paraschiv Valentina, precum și încasarea de la Elena Rotari a cheltuielilor legate de lucrările de construcții în gospodăria Elenei Rotari în mărime de 58 953 lei în legătură cu îmbogățirea fără justă cauză, a sumei de 1 116,87 lei pentru cheltuieli cadastrale, a sumei de 1 800 lei cheltuieli pentru efectuarea expertizei și a sumei de 8 000 lei, cheltuieli pentru acordarea asistenței juridice, în total suma de 69 869,87 lei.

Prin hotărîrea Judecătorei Orhei din 26 martie 2015, acțiunea inițială a Elenei Rotari a fost admisă parțial. A fost reziliat contractul de înstrăinare a imobilului cu condiția întreținerii pe viață nr. 394 din 14 ianuarie 2011, încheiat între Elena Rotari și Valentina Paraschiv. A fost radiată Valentina Paraschiv asupra bunului imobil nr. cadastral 6416126066, situat în s. Brăviceni, r-nul Orhei. În rest acțiunea inițială a fost respinsă.

A fost admisă integral acțiunea reconvențională a Valentinei Paraschiv și Ghenadie Paraschiv. A fost reziliat contractul de înstrăinare a imobilului cu condiția întreținerii pe viață nr. 394 din 14 ianuarie 2011, încheiat între Valentina Rotari și Valentina Paraschiv. A fost radiată înscrierea Valentinei Paraschiv din Registrul bunurilor imobile asupra imobilului nr. cadastral 6416126066, situat în satul Brăviceni, r-nul Orhei. A fost încasat de la Elena Rotari în beneficiul lui Ghenadie Paraschiv și Valentina Paraschiv cheltuielile legate de construcții în mărime de

58953 lei, a sumei de 1 116,87 lei cheltuieli cadastrale, a sumei de 1 800 lei cheltuieli pentru efectuarea expertizei, 8 000 lei cheltuieli pentru acordarea asistenței juridice, în total suma de 69 869,87 lei și 200 lei achitate de pîrîți pentru taxa de stat.

A fost scutită Elena Rotari de la plata taxei de stat la depunerea cererii de chemare în judecată.

În motivarea hotărîrii pe marginea cererii Elenei Rotari privind revocarea donației, instanța de fond a invocat prevederile art. 835 Cod civil, menționînd că cerințele reclamantei în această parte nu cad sub incidența normei date. Referitor la cerința de rezoluțiune a contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață, instanța a statuat, prin prisma art. 839, 844 și 845 Cod civil, temeinicia ei, deoarece atît beneficiarul întreținerii, cît și dobînditorul, solicită rezoluțiunea.

Referitor la cerința Valentinei Paraschiv și a lui Ghenadie Paraschiv de încasare a cheltuielilor legate de lucrările de construcții în legătură cu îmbogățirea fără justă cauză, instanța a conchis că este întemeiată, deoarece Paraschiv Valentina cu acordul Elenei Rotari, în timpul exercitării obligațiunilor contractuale, a efectuat un șir de lucrări de reparație din contul său pentru îmbunătățirea condițiilor de trai a beneficiarului.

La 31.03.2015, Rotari Elena a contestat cu apel hotărîrea primei instanțe, solicitînd admiterea cererii de apel, casarea hotărîrii Judecătoriai Orhei din 26 martie 2015 și emiterea unei noi hotărîri prin care acțiunea sa să fie admisă integral, iar acțiunea reconvențională să fie respinsă ca neîntemeiată.

În motivarea apelului, apelanta a invocat aplicarea eronată a normelor de drept material și procedural, nu a ținut cont de faptul că ulterior încheierii contractului de înstrăinare a imobilului cu condiția întreținerii pe viață, intimații nu și-au mai onorat obligațiile contractuale.

În acest sens, a susținut că prima instanță, aplicînd eronat prevederile art. 845 Cod civil, nu a ținut cont de faptul că conform pct. 5 al contractului de înstrăinare a imobilului cu condiția întreținerii pe viață, încheiat cu pîrîtul, ultimii erau obligați să-i acorde întreținere în care intră și achitarea plăților pentru întreținerea imobilului. Astfel cheltuielile de întreținere a imobilului erau parte componentă a obligațiilor de întreținere, efectuarea reparației casei ține de cheltuieli de întreținere, care nu urmează a fi restituite.

Totodată menționează că prima instanță greșit a respins pretenția ei cu privire la anularea contractelor de donație.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 22 octombrie 2015, a fost admis apelul declarat de Elena Rotari, casată integral hotărîrea Judecătoriai Orhei din 26 martie 2015 și emisă o nouă hotărîre prin care:

A fost admisă parțial acțiunea inițială a Elenei Rotari împotriva Valentinei Paraschiv și Ghenadie Paraschiv cu privire la rezoluțiunea contractelor de donație și rezoluțiunea contractului de înstrăinare a bunului imobil cu condiția întreținerii pe viață și acțiunea reconvențională a Valentinei și Ghenadie Paraschiv cu privire la rezoluțiunea contractului de înstrăinare a imobilului cu condiția întreținerii pe viață și încasarea cheltuielilor suportate la întreținere.

S-a rezoluționat contractul de înstrăinare a imobilului cu condiția întreținerii pe viață încheiat la 14 ianuarie 2011 între beneficiarul întreținerii Elena Rotari și dobînditorul Valentina Paraschiv.

În rest, acțiunea inițială și acțiunea reconvențională au fost respinse ca neîntemeiate.

Pentru a hotărî astfel, instanța de apel a statuat, referitor la cerința de revocare a donației, că apelanta Elena Rotari nu a prezentat probe pertinente și veridice, ce ar confirma că intimații au atentat la viața sa sau a rudelor sale apropiate, situație care atestă o ingraturitudine gravă. Cerința de rezoluțiune a contractului de înstrăinare a imobilului cu condiția întreținerii pe viață, instanța de apel a considerat-o întemeiată, menționînd, prin prisma art. 844 alin. (1) Cod civil, că nu se confirmă în vre-un mod executarea de către Valentina Paraschiv a obligației de întreținere a beneficiarului, or, din conținutul acțiunii rezultă că Elena Rotari pretinde la rezoluțiunea contractului pentru nerespectarea obligațiilor contractuale de întreținere pe viață de către dobînditor, respectiv, Valentina Paraschiv, în calitate de dobînditor a recunoscut acest fapt prin depunerea acțiunii reconvenționale.

Referitor la cerința intimaților de încasare a cheltuielilor suportate, instanța de apel a considerat-o neîntemeiată, deoarece lucrările de schimbare a acoperișului, de construcție a viceului și băii, betonarea podelei sunt lucrări de reparație și întreținere a imobilului fiind obligațiile intimaților, iar în temeiul art. 5 din contractul de înstrăinare a imobilului cu condiția întreținerii pe viață, erau parte componentă a întreținerii pe care urmau să i-o acorde apelantei, care în temeiul art. 845 alin. (2) nu urmează să le fie restituită.

Nefiind de acord cu decizia instanței de apel, la 06.01.2016, Paraschiv Valentina și Paraschiv Ghenadie au contestat-o cu recurs, solicitînd admiterea acestuia, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 22 octombrie 2015 și menținerea hotărîrii Judecătoria Orhei din 26 martie 2015.

În motivarea cererii de recurs, recurenții au invocat interpretarea și aplicarea eronată a normelor de drept material.

În acest sens, recurenții au susținut că instanța de apel a dat o interpretare eronată și excesivă prevederilor contractuale și legale, invocînd că în temeiul pct. 5 din contract, lucrările de îmbunătățire a condițiilor de trai efectuate, sunt lucrări de reparație și întreținere a imobilului, care ar constitui parte componentă a întreținerii și pe care sunt obligați să i-o acorde intimatei.

La 01.03.2016, Rotari Elena a depus referință pe marginea recursului declarat, prin care și-a manifestat dezacordul cu argumentele acestuia și a solicitat declararea lui ca inadmisibilă.

Potrivit art. 440 alin. (2) CPC, recursul înaintat de Paraschiv Valentina și Paraschiv Ghenadie a fost considerat admisibil și transmis spre examinare într-un complet din 5 judecători.

Potrivit art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Judecînd recursul declarat împotriva deciziei date în instanța de apel și verificînd, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de intimat, legalitatea deciziei atacate, Colegiul conchide că recursul declarat urmează să fie admis, pornind de la următoarele.

Conform art. 445 alin (1) lit. c) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să-l admită și să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită pricina spre rejudecare în instanța de apel în toate cazurile în care eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că la adoptarea deciziei contestate, nu au fost constatate și elucidate pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea pricinii în fond, situație ce impune rejudecarea cauzei, or, din acest motiv, instanța de recurs este în

imposibilitate de a se expune privitor la corectitudinea aplicării normelor de drept material, atunci cînd fondul a fost cercetat superficial.

În conformitate cu art. 373 alin. (1) și (2) CPC, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță, precum și verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea pricinii, apreciază probele din dosar și cele prezentate.

Astfel, potrivit materialelor cauzei, Colegiul constată cu certitudine că, la 14.01.2011, Elena Rotari a donat lui Ghenadie Paraschiv terenuri cu suprafața de 0,68 ha cu nr. cadastral 646118115 și 0,709 ha nr. cadastral 64161223374, precum și terenul cu suprafața de 0,12 ha cu nr. cadastral 6416113026, amplasate în extravilanul s. Brăviceni, r-nul Orhei, încheind cu ultimul contracte de donație (f.d. 5-10).

În același timp, Colegiul constată că tot la 14.01.2011, Elena Rotari a încheiat cu Valentina Paraschiv contractul de înstrăinare a imobilului cu condiția întreținerii pe viață nr. 394, autentificat la biroul notarial Iulia Lencuța (f.d. 11-12).

În temeiul contractului dat, beneficiarul întreținerii - Elena Rotari s-a obligat să transmită în proprietatea Valentinei Paraschiv în schimbul întreținerii pe viață: bunul imobil format din casa de locuit individuală lit. „01”, suprafața la sol 81,50 m²; construcție accesorie „02” cu suprafața la sol - 60,80 m²; construcție accesorie „03” cu suprafața la sol 9,50 m² și terenul pentru construcții cu suprafața 0,1847 ha, situat în satul Brăviceni, raionul Orhei, înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral 6416126066.

Valentina Paraschiv, la rîndul său, în calitate de dobînditor, s-a obligat să-i ofere Elenei Rotari întreținerea pe viață constituită din: asigurarea cu hrană în limitele necesare existenței vitale și decente, asigurarea cu îmbrăcăminte necesară conform sezonului, cu îngrijire, asistență medicală și medicamente în caz dacă va fi dictată de starea sănătății acesteia, încălzire pe timp de iarnă, achitarea plăților pentru întreținerea imobilului, plata impozitului funciar și achitarea cheltuielilor pentru ritualul înmormîntării.

La 12.03.2012, Elena Rotari a depus cerere de chemare în judecată, prin care a solicitat rezilierea contractelor de donație din 14.01.2011 și a contractului de înstrăinare a imobilului cu condiția întreținerii pe viață nr. 394 din 14.01.2011, invocînd că pîrîții nu-și execută obligațiunile contractuale, se eschivează de la procurarea medicamentelor, îmbrăcăminte, hranei.

În același timp, la 31.07.2012, Valentina Paraschiv și Ghenadie Paraschiv au depus cerere reconvențională împotriva Elenei Rotari, prin care au solicitat în final (cerere modificată) rezoluțiunea, în temeiul art. 844 alin. (2) Codul civil, a contractului de înstrăinare a imobilului cu condiția întreținerii pe viață nr. 394 din 14.01.2011, încheiat între Rotari Elena și Paraschiv Valentina, precum și încasarea de la Elena Rotari a cheltuielilor legate de lucrările de construcții în gospodăria Elenei Rotari în mărime de 58 953 lei în legătură cu îmbogățirea fără justă cauză, a sumei de 1 116,87 lei pentru cheltuieli cadastrale, a sumei de 1 800 lei cheltuieli pentru efectuarea expertizei și a sumei de 8 000 lei, cheltuieli pentru acordarea asistenței juridice, în total suma de 69 869,87 lei.

Instanța de fond a admis parțial cererea de chemare în judecată a Elenei Rotari, cît și integral acțiunea reconvențională a Valentinei Paraschiv, dispunînd rezilierea

contractului de înstrăinare a imobilului cu condiția întreținerii pe viață nr. 394 din 14.01.2011, încheiat între Valentina Rotari și Valentina Paraschiv, cu radierea înscrierii Valentinei Paraschiv din Registrul bunurilor imobile asupra imobilului nr. cadastral 6416126066, situat în satul Brăviceni, r-nul Orhei. Totodată, a dispus încasării de la Elena Rotari în beneficiul lui Ghenadie Paraschiv și Valentina Paraschiv cheltuielile legate de construcții în mărime de 58 953 lei, a sumei de 1116,87 lei cheltuieli cadastrale, a sumei de 1 800 lei cheltuieli pentru efectuarea expertizei, 8 000 lei cheltuieli pentru acordarea asistenței juridice, în total suma de 69 869,87 lei și 200 lei achitate de pîrîți pentru taxa de stat.

În rest, cerința reclamantei Rotari Elena privind rezilierea contractelor de donație din 14.01.2011, a fost respinsă.

Instanța de apel a casat integral hotărîrea instanței de fond și a emis o hotărîre nouă prin care a fost admisă parțial acțiunea inițială a Elenei Rotari și acțiunea reconvențională a Valentinei și Ghenadie Paraschiv, fiind dispusă rezoluționarea contractului de înstrăinare a imobilului cu condiția întreținerii pe viață încheiat la 14.01.2011 între beneficiarul întreținerii Elena Rotari și dobînditorul Valentina Paraschiv. În rest, acțiunea inițială și acțiunea reconvențională au fost respinse ca neîntemeiate.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră ilegală decizia instanței de apel pornind de la următoarele.

Astfel, Colegiul constată că ambele instanțe au respins cerința cu privire la rezilierea contractelor de donație din 14.01.2011, din motiv că argumentele invocate nu cad sub incidența art. 835 Cod civil, iar careva probe pertinente și veridice, ce ar confirma că intimații au atentat la viața donatorului sau a rudelor sale apropiate, nu au fost prezentate.

Referitor la cerința de rezoluțiune a contractului de înstrăinare a imobilului cu condiția întreținerii pe viață încheiat la 14.01.2011, Colegiul reține următoarele.

Potrivit art. 839 alin. (1) Cod civil, în baza contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață, o parte (beneficiarul întreținerii) se obligă să dea celeilalte părți (dobînditor) în proprietate un bun imobil sau mobil, iar dobînditorul se obligă să asigure beneficiarului întreținere în natură – locuință, hrană, îngrijire și ajutorul necesar pe timpul cît va trăi, precum și înmormîntare.

Instanța de recurs conchide că soluția instanței de apel vis-a-vis de rezoluțiunea contractului de înstrăinare a imobilului cu condiția întreținerii pe viață, încheiat la 14.01.2011, este ilegală.

În context, atît reclamanta acțiunii inițiale, Rotari Elena, cît și reclamanta pe acțiunea reconvențională, Paraschiv Valentina, solicită rezoluțiunea acestui contract.

Însă, Rotari Elena invocă această cerință prin prisma art. 844 alin. (1) Cod civil, menționînd că dobînditorul nu acordă beneficiarei întreținerea cuvenită, iar Paraschiv Valentina o invocă prin prisma art. 844 alin. (2) Cod civil, indicînd că imposibilitatea executării obligațiilor contractuale a apărut în virtutea unor circumstanțe independente de voința sa, adică beneficiara nu mai dorește să fie întreținută.

Astfel, instanța de apel a admis cerința reclamantei Rotari Elena de rezoluțiune a contractului, adică a constatat neexecutarea obligațiilor de întreținere din partea dobînditorului, temei reținut în baza art. 844 alin. (1) Cod civil.

Instanța de recurs consideră că soluția instanței de apel este ilegală, deoarece temeiul plasat la baza acestei soluții, precum și motivele care au fost reținute de instanță la baza adoptării ei sunt eronate. Or, pe de o parte instanța constată că

dobânditorul Paraschiv Valentina nu-și execută obligațiile de întreținere, iar pe de altă parte constată că lucrările de construcții efectuate la bunul imobil, în speță schimbarea acoperișului, construcția viceului și băii, betonarea podelei, sunt lucrări de reparație și întreținere a imobilului fiind obligațiile intimaților, iar în temeiul art. 5 din contractul de înstrăinare a imobilului cu condiția întreținerii pe viață, erau parte componentă a întreținerii pe care urmau să i-o acorde apelantei.

Mai mult ca atât, Colegiul menționează că Rotari Elena nu a probat neexecutarea obligațiilor de întreținere de către Paraschiv Valentina.

În acest sens, instanța de recurs reține că, art. 844 Cod civil stabilește posibilitatea rezoluțiunii contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață în două situații delimitate pe criteriul subiectului acțiunii în rezoluțiune:

- la cererea beneficiarului întreținerii, în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către dobânditor.

Prin urmare, se impune verificarea respectării obligației de prestare a întreținerii în limitele condițiilor indicate în contract, luând în considerare faptul că nu este suficientă prezumarea faptului că obligația de întreținere nu a fost executată sau a fost executată necorespunzător exclusiv din declarațiile beneficiarului întreținerii, fiind necesară prezentarea și administrarea de probe în condițiile art.118 CPC.

Totodată, se va ține cont că art. 844 CC urmează a fi aplicat în coroborare fie cu art. 709-711 CC, fie cu art. 733 CC, conform cărora nu orice nerespectare a obligațiilor contractuale poate justifica rezoluțiunea contractului;

- la cererea dobânditorului, dacă acesta dovedește existența unor circumstanțe, apărute independent de voința sa, din cauza cărora este în imposibilitate de a-și executa obligația de întreținere față de beneficiar. Astfel de circumstanțe pot fi: înrăutățirea stării materiale a dobânditorului datorită concedierii din funcție, boala, invaliditatea, condamnarea penală cu stabilirea pedepsei închisorii pe un termen care să provoace discontinuitatea întreținerii, stabilirea domiciliului în altă țară etc.

Dacă dobânditorul solicită rezoluțiunea contractului doar din simplă dorință, fără a invoca circumstanțe obiective, în virtutea cărora se află în imposibilitate de a executa obligația de întreținere, acțiunea sa se va respinge ca neîntemeiată.

La caz, instanța de apel constată temeinicia acțiunii Elenei Rotari în această parte, însă nu menționează probele pe care se întemeiază această concluzie, ci indică că depunerea acțiunii reconvenționale confirmă neacordarea îngrijirii datorate. Or, din conținutul art. 844 alin. (1) Cod civil, se deduce că nu este suficientă prezumarea faptului că obligația de întreținere nu a fost executată sau a fost executată necorespunzător exclusiv din declarațiile beneficiarului întreținerii, fiind necesară prezentarea și administrarea de probe în condițiile art.118 CPC.

În același timp, temeiul rezoluțiunii invocat de reclamanta acțiunii reconvenționale Paraschiv Valentina cum că Rotari Elena nu mai dorește să fie întreținută, adică circumstanțe apărute independent de voința sa, nu se încadrează în acele situații presupuse de prevederile art. 844 alin. (2) Cod civil, care menționează ca atare circumstanțe înrăutățirea stării materiale a dobânditorului datorită concedierii din funcție, boala, invaliditatea, condamnarea penală cu stabilirea pedepsei închisorii pe un termen care să provoace discontinuitatea întreținerii, stabilirea domiciliului în altă țară.

Mai mult ca atât, deși instanța de apel în motivarea soluției sale, cerința lui Rotari Elena de rezoluțiune a contractului de înstrăinare a imobilului cu condiția întreținerii pe viață, a considerat-o întemeiată, menționând, prin prisma art. 844 alin.

(1) Cod civil, că nu se confirmă în vre-un mod executarea de către Valentina Paraschiv a obligației de întreținere a beneficiarului, în partea dispozitivă dispune și admiterea acțiunii reconvenționale în privința rezoluțiunii contractului de înstrăinare a imobilului cu condiția întreținerii pe viață.

În acest sens, Colegiul reține că partea motivată a hotărârii trebuie să corespundă cu partea rezolutivă a ei, or cea din urmă constituie concluziile instanței de judecată, ce au la bază motivele descrise în motivare.

Prin urmare, în temeiul art. 373 alin. (2)-(4) CPC, instanța de apel urma să supună aprecierii și să verifice circumstanțele menționate și care au importanță pentru justa soluționare a pricinii.

În ceea ce privește cerința reclamanților pe acțiunea reconvențională Paraschiv Valentina și Paraschiv Ghenadie privind încasarea de la Rotari Elena a cheltuielilor legate de construcții în mărime de 58 953 lei, a sumei de 1 116,87 lei cheltuieli cadastrale, a sumei de 1 800 lei cheltuieli pentru efectuarea expertizei, 8 000 lei cheltuieli pentru acordarea asistenței juridice, în total suma de 69 869,87 lei și 200 lei achitate de pînți pentru taxa de stat, Colegiul consideră că atât soluția instanței de fond, cât și soluția instanței de apel sunt ilegale.

În primul rînd, determinant pentru justa soluționare a acestei cerințe, este aprecierea naturii relațiilor juridice, cât și cadrul legal aplicabil.

Astfel, Paraschiv Valentina și Paraschiv Ghenadie au solicitat încasarea cheltuielilor suportate la efectuarea lucrărilor de schimbare a acoperișului, construcția băii și viceului de vara, betonarea podelei în grajdul pentru vite, construcția temeliei pentru anexă la casă, schimbarea întrerupătorului principal la contorul pentru energia electrică, construcția conductelor de apă și conectarea gospodăriei la apeductul central.

Respectiv, instanța de apel a apreciat că aceste lucrări (de schimbare a acoperișului, de construcție a viceului și băii, betonarea podelei) sunt lucrări de reparație și întreținere a imobilului, fiind obligațiile intimaților, iar în temeiul art. 5 din contractul de înstrăinare a imobilului cu condiția întreținerii pe viață, erau parte componentă a întreținerii pe care urmau să i-o acorde apelantei, care în temeiul art. 845 alin. (2) nu urmează să le fie restituită.

Colegiul consideră neîntemeiată această concluzie, deoarece provine din interpretarea eronată a prevederilor legale și contractuale.

Potrivit art. 839 alin. (1) Cod civil, în baza contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață, o parte (beneficiarul întreținerii) se obligă să dea celelalte părți (dobînditor) în proprietate un bun imobil sau mobil, iar dobînditorul se obligă să asigure beneficiarului întreținere în natură – locuință, hrană, îngrijire și ajutorul necesar pe timpul cît va trăi, precum și înmormîntare.

Pornind de la norma legală evocată, instanța de recurs constată că legiuitorul a indicat expres și imperativ ce presupune întreținerea: locuință, hrană, îngrijire și ajutorul necesar pe timpul cît va trăi, precum și înmormîntare.

În același timp, părțile au stipulat și în contractul de înstrăinare a imobilului cu condiția întreținerii pe viață încheiat la 14.01.2011, în pct. 5 că întreținerea v-a constitui asigurarea hranei zilnice în limitele necesare existenței vitale și decente, medicamente în caz e boală, obiecte necesare, îmbrăcăminte, încălțăminte, încălzire în timp de iarnă, prin achitarea plăților pentru întreținerea imobilului, plata impozitului funciar, să achite cheltuielile aferente ritualului înmormîntării.

Prin urmare, atât prevederile legale, cât și clauza contractuală, stipulează clar acțiunile care urmează a fi întreprinse în vederea acordării întreținerii beneficiarului.

În acest sens, Colegiul conchide că serviciile de reparație pentru care pretinde plata Paraschiv Valentina și Paraschiv Ghenadie, nu pot fi caracterizate ca fiind servicii de întreținere a imobilului. Or, prin întreținerea imobilului se înțeleg acele servicii care au menirea să conserveze valoarea bunului dat (reparații curente), precum și serviciile comunale prestate la exploatarea lui (apa, energie electrică, gaze, etc).

Însă, recurenții invocă prestarea unor lucrări de construcții capitale, care în mod evident au sporit valoarea bunului litigios și care sunt indispensabile acestui bun.

Prin urmare, contrar concluziei instanței de apel, aceste lucrări de reparații nicidecum nu pot fi caracterizate ca fiind de întreținere a bunului, deoarece pe lângă faptul că nu au fost prevăzute de contract, nici nu pot fi apreciate ca atare, deoarece au sporit esențial valoarea bunului litigios.

În această ordine de idei, prevederile art. 845 alin. (2) Cod civil, care prevăd că valoarea întreținerii prestate de dobânditor nu trebuie restituită, nu este aplicabilă speței, deoarece aceste lucrări nu fac parte din volumul întreținerii pe care dobânditoarea s-a obligat să o asigure beneficiarei.

Respectiv, aceste lucrări de reparație valoarea căroră este revendicată de recurenți, nu cade sub incidența întreținerii datorate de dobânditor beneficiarei, iar cerințele izvorâte din aceste lucrări nu sunt guvernate de normele ce reglementează înstrăinarea bunului cu condiția întreținerii pe viață.

În context, recurenții Paraschiv Valentina și Paraschiv Ghenadie nu au solicitat restituirea acestor cheltuieli ca fiind prestate în vederea acordării întreținerii beneficiarului în temeiul contractului de înstrăinare a imobilului cu condiția întreținerii pe viață încheiat la 14.01.2011, ci ca fiind o îmbogățire fără justă cauză a beneficiarei ca urmare a rezoluțiunii acestui contract.

Potrivit art. 1389 alin. (1) Cod civil, persoana care, fără temei legal sau contractual, a dobândit ceva (acceptant) ca urmare a executării unei prestații de către o altă persoană (prestator) sau a realizat în alt mod o economie din contul altuia este obligată să restituie acestei alte persoane ceea ce a primit sau a economisit. Nu este relevant faptul dacă îmbogățirea fără justă cauză a avut loc ca rezultat al comportamentului uneia dintre părți, a unui terț sau ca urmare a unei cauze independente de voința lor.

La fel, instanța de recurs menționează că contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață nu poate fi reziliat, ci doar rezolvit.

Prin urmare, la examinarea acțiunilor ce țin de contractele de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață, instanțele vor adopta hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamanti, în conformitate cu art. 240 alin. (3) CPC, nedispunând de posibilitatea modificării obiectului sau temeiurilor acțiunii din oficiu, împrejurări neglijate de instanța de apel.

Toate aceste circumstanțe urmează a fi supuse aprecierii, deoarece constituie un aspect determinant în justa soluționare a litigiului.

În consecință, instanța de recurs conchide că, instanța de apel, care are atribuții de dezvoltare devolutivă a fondului cazului la judecarea apelului, nu a constatat și elucidat toate aceste circumstanțe importante pentru soluționarea pricinii în fond, și, ca urmare, a pronunțat o soluție ilegală.

Astfel, fiind prezente motivele de casare a deciziei, prevăzute de art. 432 CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit va admite recursul declarat, cu restituirea pricinii spre rejudecare în instanța de apel.

La rejudecarea pricinii, instanța urmează să țină cont de omisiunile indicate în prezenta decizie, să verifice toate circumstanțele ce prezintă importanță pentru soluționarea corectă a litigiului, să aprecieze sub toate aspectele, complet și obiectiv, conform exigențelor art. 130 CPC, probele administrate în dosar și, în dependență de situația stabilită, să adopte o hotărâre legală și întemeiată.

Ținând cont de cele indicate, conform art. 445 alin. (1) lit. c) al Codului de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

D E C I D E:

Se admite recursul declarat de Paraschiv Valentina și Paraschiv Ghenadie.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 22 octombrie 2015, în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată a Elenei Rotari împotriva Valentinei Paraschiv și a lui Ghenadie Paraschiv privind rezilierea contractelor de donație și a contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață și cererea reconvențională a Valentinei Paraschiv și a lui Ghenadie Paraschiv împotriva Elenei Rotari privind rezoluțiunea contractului de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață și încasarea cheltuielilor legate de lucrările de construcție și cauza se remite la rejudecare în Curtea de Apel Chișinău într-un alt complet.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței

Valeriu Doagă

Judecători

Ala Cobăneanu

Galina Stratulat

Oleg Sternioală

Iuliana Oprea