

DECIZIE

18 ianuarie 2017

mun. Chişinău

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

în componența:

Președintele ședinței
Judecători

Valentina Clevadi
Iulia Sîrcu, Galina Stratulat,
Dumitru Mardari, Iuliana Oprea

juducând recursurile declarate de Întreprinderea Individuală „Petrachi Eugen” și Usatov Evghenii, în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată a lui Usatov Evghenii împotriva Întreprinderii Individuale „Petrachi Eugen”, Petrachi Anatolie, Petrachi Jana, intervenient accesoriu Coban Victor, privind încasarea dublei arvune,

împotriva deciziei Curții de Apel Chişinău din 05 aprilie 2016,

CONSTATĂ :

La 30.07.2014, reclamantul Usatov Evghenii s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către ÎI „Petrachi Eugen”, Petrachi Anatolie, Petrachi Jana, intervenient accesoriu Coban Victor, solicitând încasarea dublului arvunei în sumă de 66 656 euro, cât și a cheltuielilor de judecată suportate.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, la data de 05.04.2006, a încheiat cu Petrachi Anatolie, directorul ÎI „Petrachi Eugen”, antecontractul nr. 1/819, potrivit căruia dânsul transmite suma de 33 328 euro în contul transiterii în proprietate, după privatizare, a ½ cotă-parte din terenul cu suprafața de 0,209 ha, nr. cadastral 0100310397 și ½ cotă-parte din terenul cu suprafața de 0,153 ha, nr. cadastral 0100310398, amplasate pe str. Vadul lui Vodă, mun. Chişinău. La încheierea contractului a dat acordul și copârâta, Petrachi Jana, fapt confirmat în pct. 1.6 al contractului.

Menționează că la 05.04.2006, a transmis pârâtului Petrachi Anatolie suma de 24 000 euro, iar la 10.04.2006 a fost transmisă și suma de 9 328 euro. Conform pct. 4.1 al contractului, s-a convenit că obligațiile pârâtului se considerau îndeplinite la momentul transiterii lui în proprietate a cotelor-părți din suprafețele terenurilor sus-indicate, iar potrivit pct. 3.3 al contractului, în caz de neexecutare a obligațiilor, pârâtii și-au asumat obligația de a-i restitui arvuna dublă.

Sușține că pârâtii nu și-au îndeplinit obligațiile contractuale asumate, iar la data de 26.12.2007, au înstrăinat bunurile imobile respective către SRL „Cobamiv Auto”, fapt despre care a aflat doar la începutul anului 2013.

Prin hotărârea Judecătoria Ciocana, mun. Chişinău din 03 iunie 2015, a fost admisă parțial cererea de chemare în judecată, fiind dispusă încasarea de la ÎI „Petrachi Eugen”, Petrachi Anatolie și Petrachi Jana, în mod solidar, în beneficiul reclamantului Usatov Evghenii suma de 33 328 euro cu titlu de avans și cheltuieli de

judecată în sumă de 22 000 lei. În rest, acțiunea în partea încasării sumei de 33 328 euro cu titlu de arvună, a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.

În motivarea soluției, instanța de fond a reținut prevederile art. 216 alin. (1), 217, 219, 220 alin. (1), 235, 631, 753 Cod civil, concluzionând că condițiile care se conțin în antecontract, erau imposibil de realizat, deoarece bunul era doar în posesia părților și acestea nu puteau să decidă soarta lui printr-o viitoare vânzare-cumpărare. Totodată, a constatat că antecontractul de vânzare-cumpărare nr. 1/819 din 05.04.2005 este lovit de nulitate absolută.

Nefiind de acord cu hotărârea instanței de fond, la 22.06.2015 și 27.10.2015, Usatov Evghenii a contestat-o cu apel, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii Judecătoria Ciocana, mun. Chișinău din 03 iunie 2015, cu adoptarea unei noi hotărâri, prin care acțiunea să fie admisă integral.

La 12.06.2015 și 07.12.2015 și ÎI „Petrachi Eugen”, Petrachi Anatolie și Petrachi Jana au declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii Judecătoria Ciocana, mun. Chișinău 03 iunie 2015, cu pronunțarea unei noi hotărâri prin care să se dispună respingerea cererii de chemare în judecată depusă de Usatov Evghenii.

În motivarea apelului, Usatov Evgheni a menționat că hotărârea în partea respingerii acțiunii de încasare a dublului arvunei în sumă de 66 656 euro o consideră neîntemeiată.

În acest sens își exprimă dezacordul cu poziția instanței de fond, precum că contractul de arvună încheiat între apelant și intimati la 05.04.2006 este lovit de nulitate absolută, or, administratorul ÎI „Petrachi Eugen”, a întocmit o procură pe numele intimatului Coban Victor, prin care l-a împuternicit, inclusiv cu dreptul de a înstrăina bunurile imobile indicate în contract. După eliberarea procurii, intimatul Coban Victor, care acționa în interesul ÎI „Petrachi Eugen”, a înstrăinat bunurile imobile cu nr. cadastrale 0100310397 și 0100310398 de pe str. Vadul lui Vodă, mun. Chișinău altor persoane.

Nu este de acord cu concluziile instanței de fond, și din cauza că nimeni din intimații implicați în proces, nu au solicitat anularea contractului de arvună din 05.04.2006, iar în consecință, în adoptarea hotărârii, instanța de fond și-a depășit atribuțiile, încălcând esențial normele de drept material.

ÎI „Petrachi Eugen”, Petrachi Anatolie și Petrachi Jana, la rândul lor, au indicat că circumstanțele importante pentru soluționarea pricinii, pe care prima instanță le consideră constatate, nu au fost dovedite cu probe veridice și suficiente, iar circumstanțele importante pentru soluționarea pricinii nu au fost constatate și elucidate pe deplin.

Relatează că, prima instanță, examinând cauza în fond, a reținut că potrivit antecontractului nr.1/819 din 05.04.2006, ÎI „Petrache Eugen”, în persoana directorului Petrache Anatolie, s-a obligat să încheie cu Usatov Evghenii un contract de vânzare-cumpărare asupra ½ lotului de teren cu nr. cadastral 0100310397, amplasat pe str. Vadul lui Vodă, mun. Chișinău și ½ din imobilul cu nr. cadastral 0100310398, iar Usatov Evghenii urmează să achite o arvună în sumă de 33 328 euro.

Susțin că, instanța de judecată nu a constatat și elucidat dacă Petrachi Anatolie sau Petrachi Jana au primit careva mijloace financiare de la intimatul Usatov Evgheni, și dacă există acordul scris al lui Petrachi Jana de a vinde imobilul, care se afla în posesia (locațiunea) ÎI „Petrachi Eugen”. Instanța de judecată nu a verificat dacă la data încheierii antecontractului exista acordul scris al cet. Petrachi Jana de a

vinde în viitor bunurile imobile care făceau parte din masa bunurilor aflate în proprietate comună în devălmășie.

Potrivit prevederilor antecontractului, vânzătorul s-a obligat să vândă cumpărătorului bunurile imobile, în decurs de 1 lună din data obținerii dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, acesta aflându-se conform pct. 1.2. din antecontract în posesie (locațiune) până la 11.06.2008. Prin urmare, conform pct. 1.4. din antecontract, bunurile imobile urmau a fi vândute către intimat nu mai târziu de 11.07.2008. Astfel, dreptul la acțiune începe să curgă începând cu 11.07.2008, iar reclamantul nu a prezentat careva probe care ar fi confirmat că în perioada 11.07.2008 - 11.07.2011 a pus apelantul în întârziere prin somație, notificare sau altă formă stabilită de lege.

Invocă că, intimatul nu a prezentat instanței de judecată careva înscrisuri sau probe care să confirme faptul că a aflat în anul 2013 despre încălcarea dreptului său, când ar fi aflat că bunurile imobile ce urmau a fi procurate de el au fost înstrăinate terților. În acest sens urmează de menționat că o perioadă de circa 6 ani de zile (2008-2014), Usatov Evghenii nu a întreprins nici o acțiune relevantă, care ar fi confirmat afirmațiile sale, ori de către reclamant nu a fost prezentată nici o probă care ar fi confirmat temeinicia omiterii termenului de prescripție extinctivă.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 05 aprilie 2016, au fost respinse apelurile declarate de Usatov Evghenii, ÎI „Petrachi Eugen”, Petrachi Anatolie și Petrachi Jana și s-a menținut hotărârea Judecătoria Ciocana, mun. Chișinău din 03 iunie 2015.

Pentru a hotărî astfel, instanța de apel a conchis că motivele invocate de apelanți nu și-au găsit reflectare de fapt în probele acumulate la materialele dosarului, iar argumentele formulate în cererile de apel sunt neîntemeiate. Totodată, instanța de apel a indicat că, prima instanță a dat o apreciere obiectivă și justă probelor administrate, a constatat și elucidat pe deplin toate circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii și corect a aplicat normele de drept material și procedural și în consecință a adoptat o hotărâre legală și întemeiată.

Nefiind de acord cu decizia instanței de apel, la 25.06.2016, ÎI „Petrachi Eugen” a contestat-o cu recurs, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 05 aprilie 2016 și a hotărârii Judecătoria Ciocana, mun. Chișinău din 03 iunie 2015 și emiterea unei hotărâri de respingere a acțiunii.

În motivarea recursului, recurenta a invocat încălcarea esențială și interpretarea eronată a normelor de drept material.

În speță, recurentul a reiterat argumentele expuse și în cererea de apel.

Nefiind de acord cu decizia instanței de apel, la 30.06.2016 și Usatov Evghenii a contestat-o cu recurs, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 05 aprilie 2016 și a hotărârii Judecătoria Ciocana, mun. Chișinău din 03 iunie 2015 și emiterea unei hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

În susținerea cererii de recurs, recurentul a invocat că instanțele nu au aplicat prevederile art. 633 Cod civil, ci eronat au aplicat prevederile art. 235 Cod civil, considerând antecontractul din oficiu nul.

Potrivit art. 440 alin. (2) CPC, recursurile înaintate de ÎI „Petrachi Eugen” și Usatov Evghenii au fost considerate admisibile și transmise spre examinare într-un complet din 5 judecătoria.

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

Judecând recursurile declarate împotriva deciziei date în instanța de apel și verificând, în limitele invocate în recursuri, legalitatea deciziei atacate, Colegiul conchide că recursul declarat de ÎI „Petrachi Eugen” urmează să fie respins, iar recursul declarat de Usatov Evghenii - admis, pornind de la următoarele.

Referitor la recursul declarat de Usatov Evghenii, instanța de recurs reține următoarele argumente de fapt și de drept.

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 hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre.

În conformitate cu art. 239 - 240 CPC, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. La adoptarea hotărârii, instanța judecătorească, în limitele pretențiilor invocate, apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admisibilitatea acțiunii.

În acest sens, Colegiul atenționează că norma de drept indicată impune instanței de judecată exigențe privind studierea minuțioasă a situației de fapt a chestiunii supuse judecării și încadrarea corectă de drept.

La examinarea litigiului atât instanța de fond, cât și cea de apel nu au aplicat normele de drept material care urmau a fi aplicate, precum și au aplicat o lege care nu urma a fi aplicată și în consecință au adoptat hotărâri ilegale. Totodată, în speță sunt stabilite fapte suficiente pentru a da o soluție nouă de admitere a acțiunii.

Astfel, potrivit materialelor cauzei, Colegiul constată cu certitudine că, la 30.07.2014, reclamantul Usatov Evghenii s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către ÎI „Petrachi Eugen”, Petrachi Anatolie, Petrachi Jana, intervenient accesoriu Coban Victor, solicitând încasarea dublului arvunei în sumă de 66 656 euro, invocând în susținerea pretențiilor că, la 05.04.2006, a încheiat cu Petrachi Anatolie, directorul ÎI „Petrachi Eugen”, contractul de arvună nr. 1/819, în baza căruia dânsul a transmis suma de 33 328 euro în contul transiterii în proprietate, după privatizare, a ½ cotă-parte din terenul cu suprafața de 0,209 ha, nr. cadastral 0100310397 și ½ cotă-parte din terenul cu suprafața de 0,153 ha, nr. cadastral 0100310398, amplasate pe str. Vadul lui Vodă, mun. Chișinău, iar pârâții nu și-au îndeplinit obligațiile contractuale asumate, și la 26.12.2007, au înstrăinat bunurile imobile respective către SRL „Cobamiv Auto”, fapt despre care a aflat doar la începutul anului 2013.

Instanța de fond a admis parțial acțiunea, fiind dispusă încasarea de la ÎI „Petrachi Eugen”, Petrachi Anatolie și Petrachi Jana, în mod solidar, în beneficiul reclamantului Usatov Evghenii suma de 33 328 euro cu titlu de avans și cheltuieli de judecată în sumă de 22 000 lei, concluzionând că condițiile care se conțin în antecontract, erau imposibil de realizat, deoarece bunul era doar în posesia pârâților și aceștea nu puteau să decidă soarta lui printr-o viitoare vânzare-cumpărare. Totodată, a constatat că antecontractul de vânzare-cumpărare nr. 1/819 din 05.04.2005 este lovit de nulitate absolută.

Instanța de apel a menținut hotărârea primei instanțe.

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

Potrivit materialelor cauzei, la 05.04.2006, prin antecontractul nr.1/819, ÎI „Petrachi Eugen”, în persoana directorului Petrachi Anatolie, s-a obligat să încheie

cu Usatov Evghenii contract de vânzare-cumpărare, în termen de o lună după privatizarea lotului de teren și obținerea dreptului de proprietate, a ½ cotă-parte din imobilul cu nr. cadastral 0100310397, cu suprafața totală de 0,209 ha și ½ cotă-parte din imobilul cu nr. cadastral 0100310398, cu suprafața totală de 0,153 ha, cu condiția că Usatov Evghenii se obligă să achite suma de 33 328 euro, cu titlu de arvună (f.d. 9-10).

Potrivit pct. 1.2 din antecontract, la data încheierii acestuia, ÎI „Petrachi Eugen” deținea doar dreptul de posesie și folosință asupra lotului de teren, în baza contractului de arendă a terenului nr. 3786/2003 din 11.07.2003, valabil până la data de 11.07.2008.

În conformitate cu pct. 1.3 din antecontract, s-a stabilit că părțile au convenit ca terenul să fie vândut pentru suma de bani compusă din cheltuielile ÎI „Petrachi Eugen” pentru achitarea arendei, ce rezultă din contractul de arendă, cheltuieli pentru primirea devizului de cheltuieli referitor la lotul de teren, cheltuieli privind privatizarea lotului de teren, cât și suma de 33 328 euro.

La data încheierii antecontractului, lotul de teren cu nr. cadastral 0100310397, cu suprafața totală de 0,209 ha și lotul de teren cu nr. cadastral 0100310398, cu suprafața totală de 0,153 ha, amplasate în str. Vadul lui Vodă, mun. Chișinău, aparțineau cu drept de proprietate Primăriei mun. Chișinău.

Astfel, Colegiul constată că ÎI „Petrachi Eugen” prin semnarea antecontractului, s-a obligat că după privatizarea terenului pe care la acel moment îl deținea în arendă, să-l înstrăineze lui Usatov Evghenii.

În acest sens, Usatov Evghenii a transmis ÎI „Petrachi Eugen” cu titlu de arvună 33 328 euro (pct. 1.7 din antecontract).

Potrivit art. 514 Cod civil, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

Pornind de la prevederile normei legale evocate, se menționează că faptele juridice, în sens larg, sunt acele împrejurări – evenimente sau acțiuni omenești – de care legea leagă producerea anumitor efecte juridice și anume: nașterea, modificarea, transmiterea și stingerea raporturilor juridice. Unul din aceste fapte juridice este contractul, care reprezintă acordul de voință intervenit între două sau mai multe părți pentru a constitui, modifica, transmite sau stinge un raport juridic – este cea mai răspândită categorie de acte juridice.

Potrivit art. 515 alin. (1) Cod civil, o obligație se poate naște prin inițierea și desfășurarea negocierilor de încheiere a contractului.

Această normă reglementează faza negocierilor sau etapa precontractuală. Termenul sugerează o etapă premergătoare unui anumit contract pe care părțile doresc să-l încheie. Contractul este un acord între două sau mai multe manifestări de voință, intervenit pentru a crea, modifica, transmite sau stinge un raport juridic. Acest acord se realizează prin reunirea manifestărilor de voință emise în acest scop. Tot ce ține de domeniul pregătirii acestui acord până la momentul încheierii lui efective, reprezintă etapa precontractuală sau faza negocierilor.

Norma legală recunoaște în mod expres valoarea juridică a obligațiilor asumate în etapa precontractuală, eliminând dificultățile apărute în fața doctrinei și jurisprudenței. O obligație juridică se poate naște și în etapa precontractuală, în faza negocierilor. De aici decurg consecințe importante: neexecutarea, în sens larg, a obligației asumate va atrage responsabilitatea debitorului său. Faza precontractuală a negocierilor intră în domeniul juridic, participanții la negocieri dobândind drepturi și asumându-și obligații juridice.

Potrivit art. 679 alin. (3) Cod civil, prin contract se poate naște obligația de a se încheia un contract. Forma stabilită pentru contract se aplică și pentru antecontract.

La caz, antecontractul nr. 1/819, încheiat la 05.04.2006 între Petrachi Anatolie, directorul ÎI „Petrachi Eugen” și Usatov Evghenii, este un contract prin care s-a născut obligația ÎI „Petrachi Eugen” de a încheia cu Usatov Evghenii un alt contract de înstrăinare (vânzare-cumpărare) a ½ cotă-parte din terenul cu suprafața de 0,209 ha, nr. cadastral 0100310397 și ½ cotă-parte din terenul cu suprafața de 0,153 ha, nr. cadastral 0100310398, amplasate pe str. Vadul lui Vodă, mun. Chișinău.

Însă, pentru justa soluționare a litigiului, Colegiul consideră că este primordial constatarea valabilității antecontractului, fapt care între altele corect a fost menționat și de către instanțe, însă eronat apreciat.

Potrivit art. 680 Cod civil, dacă pentru valabilitatea contractului legea stabilește o anumită formă sau dacă părțile au prevăzut o anumită formă, contractul se consideră încheiat în momentul îndeplinirii condiției de formă.

După cum rezultă din prevederile art. 755 Cod civil, care stipulează că în cazul cumpărării unui teren sau unui alt bun imobil, cheltuielile de întocmire, autentificare notarială și de înscriere a contractului de vânzare-cumpărare în registrul bunurilor imobile, precum și cheltuielile de preluare a documentelor necesare, sunt puse în sarcina cumpărătorului, contractul de vânzare-cumpărare a unui bun imobil se autentifică notarial.

Respectiv și antecontractul prin care s-a născut obligația de a încheia contractul de vânzare-cumpărare a bunului litigios a îmbrăcat forma autentică.

Potrivit prevederilor art. 666 alin. (1) Cod civil, contract este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

(2) Contractului îi sunt aplicabile normele cu privire la actul juridic.

În conformitate cu art. 667 alin. (1) Cod civil, părțile contractante pot încheia în mod liber, în limitele normelor imperative de drept, contracte și pot stabili conținutul lor.

(2) Obligarea la încheierea unui contract este interzisă, cu excepția cazurilor când obligația de a contracta este prevăzută de prezentul cod, de lege sau dacă reiese dintr-o obligație asumată benevol.

Conform prevederilor art. 668 alin. (1) Cod civil, contractul încheiat legal obligă părțile nu numai la ceea ce au stipulat expres, dar și la tot ceea ce rezultă din natura lui în conformitate cu legea, cu uzanțele sau cu principiile echității.

După cum rezultă din soluțiile instanțelor ierarhic inferioare, acestea au considerat lovit de nulitate absolută antecontractul nr. 1/819, încheiat la 05.04.2006, din motiv că condițiile conținute în el, erau imposibil de realizat, deoarece terenul era doar în posesia și folosința ÎI „Petrachi Eugen”, pârâții nefiind în drept să hotărască soarta lui printr-o viitoare vânzare-cumpărare.

Colegiul consideră eronată această concluzie, deoarece reiese din interpretarea greșită a normelor de drept material.

Potrivit prevederilor art. 234 Cod civil, actul juridic se consideră încheiat sub condiție când apariția și încetarea drepturilor subiective civile și a obligațiilor corelative depind de un eveniment viitor și nesigur ca realizare.

În speță, antecontractul a fost încheiat sub condiția că, după privatizarea loturilor de teren litigioase, proprietarul le v-a vinde lui Usatov Evghenii.

Potrivit art. 235 alin. (1) Cod civil, este nulă condiția care contravine legii, ordinii publice și bunelor moravuri sau condiția a cărei îndeplinire este imposibilă. Actul juridic încheiat sub astfel de condiție este nul în întregime.

În conformitate cu prevederile art. 670 Cod civil, este nul contractul al cărui obiect reprezintă o prestație imposibilă.

Astfel, instanțele au considerat că antecontractul este nul, deoarece condiția de înstrăinare a bunului după privatizare, era imposibil de realizat, terenul fiind doar în posesia și folosința ÎI „Petrachi Eugen”, părții nefiind în drept să hotărască soarta lui printr-o viitoare vânzare-cumpărare.

Instanța de recurs consideră această abordare total eronată, or, acesta este un act juridic încheiat sub condiția pozitivă de privatizare a terenurilor litigioase.

Prin încheierea antecontractului, părțile și-au asigurat, sub condiția privatizării, înstrăinarea ulterioară a acestui bun imobil anume lui Usatov Evghenii. Mai mult ca atât, ca un mijloc de garantare a executării obligațiilor asumate prin antecontract, a fost transmisă cu titlu de arvună și o sumă de bani.

Prin urmare, privatizarea bunurilor litigioase, condiția decisivă în survenirea obligațiilor asumate prin antecontract, nu constituie o prestație imposibilă, așa cum au conchis instanțele, cu atât mai mult că această condiție a și fost îndeplinită, bunurile fiind privatizate, doar că obligația de a înstrăina aceste bunuri lui Usatov Evghenii nu a fost respectată de ÎI „Petrachi Eugen”.

Or, anume faptul aflării bunurilor respective doar în posesia și folosința beneficiarului (ÎI „Petrachi Eugen”), fără a deține și dreptul de dispoziție asupra lor la acel moment, a și impus încheierea antecontractului, care a generat apariția obligațiilor la momentul survenirii condiției (privatizarea).

Respectiv, obiectul antecontractului a constituit un bun, care deși era existent la acel moment, urma a fi înstrăinat doar la schimbarea regimului juridic al acestuia.

În același timp, având certitudinea survenirii condiției, beneficiarul terenurilor respective, în scopul garantării executării obligației sale ulterioare de înstrăinare a acestor bunuri, a acceptat o sumă de bani cu titlu de arvună.

Potrivit art. 631 alin. (1) 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.

(2) Înțelegerea cu privire la arvună trebuie să fie întocmită în scris.

După cum rezultă din circumstanțele pricinii, înțelegerea cu privire la arvună a fost întocmită în scris, potrivit pct. 1.7 din contract, așa cum imperativ stabilește legea.

În conformitate cu prevederile art. 633 alin. (1) Cod civil, dacă, pentru neexecutarea contractului, răspunde partea care a dat arvuna, aceasta rămâne celeilalte părți. Dacă pentru neexecutarea contractului răspunde partea care a primit arvuna, ea este obligată să plătească celeilalte părți dublul arvunei.

La caz, neexecutarea obligației de înstrăinare a bunurilor imobile litigioase lui Usatov Evghenii este imputabilă ÎI „Petrachi Eugen”, or, aceasta, obținând dreptul de proprietate asupra bunurilor respective, contrar obligației asumate în antecontract, le-a înstrăinat unei terțe persoane.

Referitor la tardivitatea acțiunii invocate de ÎI „Petrachi Eugen”, instanța de recurs reține următoarele.

Potrivit art. 267 alin. (1) Cod civil, termenul general în interiorul căruia persoana poate să-și apere, pe calea intentării unei acțiuni în instanță de judecată, dreptul încălcat este de 3 ani.

Potrivit art. 272 alin. (1) Cod civil, termenul de prescripție extinctivă începe să curgă de la data nașterii dreptului la acțiune. Dreptul la acțiune se naște la data când persoana a aflat sau trebuia să afle despre încălcarea dreptului.

(2) Dacă legea prevede altfel, prescripția începe să curgă de la data când obligația devine exigibilă, iar în cazul obligației de a nu face, de la data încălcării acesteia. În cazul în care dreptul subiectiv este afectat de un termen suspensiv sau de o condiție suspensivă, termenul de prescripție extinctivă începe să curgă de la data împlinirii termenului ori a realizării condiției.

În speță, dreptul lui Usatov Evghenii la acțiune a apărut la momentul încălcării obligației ÎI „Petrachi Eugen” de înstrăinare a bunurilor litigioase, adică după o lună de la momentul privatizării (pct. 1.4 din contract).

Totodată, conchide Colegiul că, Usatov Evghenii putea fi informat despre activarea clauzei de la pct. 1.4 din contractul respectiv doar de către ÎI „Petrachi Eugen” care deținea dreptul exclusiv de dispoziție asupra bunurilor ce formează obiectul antecontractului nr. 1/819, încheiat la 05.04.2006.

Or, ÎI „Petrachi Eugen” cu rea-credință nu l-a informat pe Usatov Evghenii despre momentul privatizării bunurilor litigioase, respectiv acestuia nu-i poate fi impus arbitrar momentul nașterii dreptului la acțiune prin prisma reglementărilor de la art. 272 alin. (1) Cod civil, respectiv, la caz sintagma „când persoana a aflat” nu produce efectele juridice ale începutului curgerii dreptului la acțiune, deoarece persoana, Usatov Evghenii, nu avea obligația ca independent să afle despre privatizarea bunurilor ce constituie obiectul contractului, ultimul urma să fie informat reieșind din prevederile pct. 1.1 și 1.4 despre dobândirea dreptului de proprietate, de ÎI „Petrachi Eugen”, importanța acestei condiționări fiind relatată și prin stabilirea termenului de o lună.

Mai mult, prevederile pct. 1.4 din contract, stabilesc încheierea contractului principal de vânzare-cumpărare a bunurilor fără reglementarea unor alte opțiuni în legătură cu acestea, ori prin faptul că ÎI „Petrachi Eugen” le-a înstrăinat unei alte persoane și-a manifestat încă o dată rea-credința în raport cu Usatov Evghenii.

Astfel, statuează Colegiul că, ÎI „Petrachi Eugen” acționând cu rea-credință nu este în drept să invoce expirarea termenului de prescripție extinctivă, deoarece prin acțiunile enunțate a camuflat data nașterii dreptului la acțiune.

În același timp, începutul curgerii termenului de prescripție extinctivă pentru Usatov Evghenii este momentul când acesta a aflat că ÎI „Petrachi Eugen” a privatizat bunurile, însă le-a înstrăinat unei terțe persoane, astfel neonorându-și obligația asumată în antecontract.

La rândul său, Usatov Evghenii susține că a aflat despre înstrăinarea bunurilor respective altei persoane la începutul anului 2013, acțiunea fiind depusă la 30.07.2014.

Astfel, Colegiul conchide că reclamantul a depus cererea de chemare în judecată în interiorul termenului de prescripție, or, acesta a aflat despre încălcarea dreptului său la începutul anului 2013, iar careva probe nu au fost prezentate de cel ce a opus prescripția despre cunoașterea mai devreme de acea dată a încălcării dreptului.

În acest sens, afirmația ÎI „Petrachi Eugen” cum că dreptul la acțiune a început să curgă la 11.07.2008, deoarece locațiunea era până la 11.06.2008, fapt expres stipulat în antecontract, instanța de recurs o consideră eronată. Or, durata contractului de locațiune nu poate fi asimilată cu momentul privatizării bunurilor litigioase, respectiv începutul curgerii dreptului la acțiune. Mai mult ca atât, privatizarea bunurilor este un proces distinct de locațiune, care poate dura o perioadă de timp specifică acestui proces.

Totodată, obiectul acțiunii în speță constituie încasarea dublei arvune și nu obligarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare, ceea ce diferă și la începutul curgerii dreptului la acțiune.

În această ordine de idei, instanța de recurs conchide că instanțele judecătorești eronat au aplicat legea materială care nu trebuia aplicată la soluționarea litigiului dedus judecării în speță și nu au aplicat legea materială care trebuia aplicată, deoarece, prin actele cauzei a fost demonstrată temeinicia acțiunii reclamantului.

Având în vedere circumstanțele constatate, Colegiul conchide că recursul declarat de ÎI „Petrachi Eugen” urmează a fi respins.

Referitor la cerința recurentului Usatov Evghenii de încasare a cheltuielilor de judecată, Colegiul reține următoarele.

Conform art. 82 CPC, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat și din cheltuielile de judecare a pricinii.

Potrivit dispozițiilor art. 94 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească părții care a avut câștig de cauză toate cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

În acest sens, Colegiul consideră că pretenția reclamantului-recurent vis-a-vis de restituirea cheltuielilor suportate în legătură cu achitarea taxei de stat la examinarea cererii de chemare în judecată în fond, în apel și în recurs (17 000 lei instanța de fond (f.d. 4, 23), 10 000 lei instanța de apel (f.d. 125, 146), 6 000 lei instanța de recurs (f.d. 209, 210), este întemeiată, având în vedere că acțiunea s-a a fost admisă.

Prin urmare, cheltuielile privind achitarea taxei de stat urmează a fi restituite în cuantum de 33 000 lei

Conform art. 90 lit. i) CPC, cheltuielile de asistență juridică se atribuie la cheltuieli de judecare a pricinii.

Potrivit art. 96 alin. (1) CPC, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile.

Conform art. 96 alin. (1¹) CPC, cheltuielile menționate la alin. (1) se compensează părții care a avut câștig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

În acest sens, Colegiul consideră că pretenția reclamantului vis-a-vis de restituirea cheltuielilor suportate în legătură cu acordarea serviciilor de asistență juridică la examinarea prezentei cauze, este întemeiată în partea în care aceste cheltuieli au fost reale, necesare și rezonabile.

În această ordine de idei, Colegiul invocă jurisprudența constantă a Curții Europene a Drepturilor Omului, care fiind confruntată cu soluționarea cauzelor

contra Moldovei, a rambursat reclamanților cheltuielile pentru asistența juridică, notînd caracterul real, necesar și rezonabil al sumelor solicitate prin raportare la complexitatea cauzei și aportul considerabil al avocaților.

În contextul celor expuse, Colegiul consideră necesar de a determina cuantumul sumei ce urmează a fi încasată, pornind de la volumul lucrului efectuat.

În această cauză, luând în considerație volumul de lucru efectuat și avînd în vedere complexitatea cauzei și aportul avocatului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit conchide că suma de 5 000 lei achitată avocatului Coșleț Petru (f.d. 61) cu titlu de cheltuieli de asistență juridică, este rezonabilă încasării.

Respectiv, instanța de recurs ajunge la concluzia privind recuperarea cheltuielilor de judecată din contul intimatei în beneficiul recurenteii în mărime de 38 000 lei (33 000 taxa de stat + 5 000 asistență juridică).

Din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit ajunge la concluzia de a respinge recursul declarat de ÎI „Petrachi Eugen”, a admite recursul declarat de Usatov Evghenii, de a casa decizia Curții de Apel Chișinău din 05 aprilie 2016 și hotărârea Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău din 03 iunie 2015 și de a adopta o hotărâre nouă de admitere a acțiunii.

Ținînd cont de cele expuse, în baza art. 445 alin. (1) lit. a) și b) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

DECIDE:

Se respinge recursul declarat de Întreprinderea Individuală „Petrachi Eugen”.

Se admite recursul declarat de Usatov Evghenii.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 05 aprilie 2016 și hotărârea Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău din 03 iunie 2015 și se adoptă o hotărâre nouă după cum urmează.

Se admite cererea de chemare în judecată înaintată de Usatov Evghenii și se încasează de la Întreprinderea Individuală „Petrachi Eugen”, Petrachi Anatolie și Petrachi Jana, în mod solidar, în beneficiul lui Usatov Evghenii dublul arvunei în mărime de 66 656 (șaizeci și șase mii șase sute cincizeci și șase) euro, convertiți în lei moldovenești la momentul executării și cheltuielile de judecată în mărime de 38 000 (treizeci și opt mii) lei.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței

Valentina Clevadî

Judecători

Iulia Sîrcu

Galina Stratulat

Dumitru Mardari

Iuliana Oprea