

Î N C H E I E R E

08 februarie 2017

mun. Chișinău

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

în componența:

Președinte, judecătorul
Judecătorii

Valeriu Doagă
Ion Druță
Tamara Chișca-Doneva

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de către Ulinici Ion,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Topalo Vladimir împotriva lui Ulinici Ion cu privire la restituirea dublului arvunei și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 19 octombrie 2016, prin care a fost respins apelul declarat de către Ulinici Ion și menținută hotărârea Judecătoriei Nisporeni din 15 februarie 2016, prin care acțiunea a fost admisă,

constată:

La 03 iulie 2015, Topalo Vladimir, reprezentat de avocatul Pacernin Irina a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Ulinici Ion cu privire la restituirea dublului arvunei și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a indicat că în luna octombrie 2014, au convenit cu pârâtul să achiziționeze bunul imobil – teren, inclusiv o casă de locuit cu toate anexele ei, situat în r-ul Nisporeni, str. 31 august 1989 nr.5, ce aparține pârâtului.

Susține că deplasându-se la fața locului și vizualizând terenul, casa și anexele au convenit la prețul de înstrăinare-cumpărare a bunului respectiv de 17 500,00 euro.

Afirmă că reclamantul a avut intenția de a încheia contractul de vânzare-cumpărare, fapt despre care i-a comunicat pârâtului, sugerând să pregătească actele necesare pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare în acest sens.

Menționează că peste câteva zile, pârâtul i-a comunicat reclamantului că este în procesul pregătirii actelor necesare încheierii contractului de vânzare-cumpărare și că în câteva zile vor merge la notar.

Ulterior, însă, pârâtul i-a comunicat despre existența unor probleme ce se referă la bunul imobil pe care dorește să-l achiziționeze, asigurându-l concomitent că toate probleme vor fi rezolvate. Cu toate acestea, au mers împreună la Oficiul Cadastral Teritorial și au verificat respectivul bun, ca consecință, au stabilit că în Registrul Bunurilor Imobile este înregistrat doar terenul (nr. cadastral 6001202.035) și casa de locuit (nr cadastral 6001202.035.01), pe când celelalte anexe nu erau înregistrate: construcții accesorii (garaj, verandă, șură-magazie, WC, sură-magazie).

Ca urmare, din discuție avută cu pârâtul pe acest subiect, a înțeles că ultimul s-a adresat Inspecției de Stat în Construcții, unde i s-a comunicat despre posibilitatea înregistrării anexelor respective, însă pentru rezolvarea acestei probleme sunt necesare mijloace bănești, pe care, însă, nu-i are.

Respectiv, la data de 25 decembrie 2014 i-a transmis lui Ulinici Ion suma de 1 000,00 euro, cu titlu de arvună, pentru casa ce urma să o procure, iar în confirmarea acestui fapt, ultimul i-a întocmit o recipisă, prin care se confirmă transmiterea mijloacelor bănești, tot atunci au convenit că timp de câteva săptămâni vor merge la notar să încheie contractul de vânzare-cumpărare.

Relevă, însă că nici după luna ianuarie, actele necesare pentru semnarea tranzacției nu au fost acumulate, iar prin luna februarie pârâtul i-a comunicat că nu mai poate înregistra anexele respective și urmează să le demoleze și că urmează să-i restituie banii transmiși de el.

Așadar, susține că la solicitarea de a-i fi restituită suma de 1 000,00 euro, pârâtul i-a comunicat că î-i va restitui doar suma de 500,00 euro, condiție cu care reclamantul nu a fost de acord, moment din care și au apărut divergențe la aspectul dat.

Indică reclamantul că a mai insistat de mai multe ori să i se restituie suma integrală de bani, la care pârâtul i-a refuzat categoric.

Mai relatează reclamantul că, în luna martie 2015, a aflat că construcții accesorii de pe terenul care intenționa să-l procure au fost demolate în conformitate cu autorizația de desființare, după care s-a adresat pârâtului cu propunerea de a fi micșorat prețul pentru imobilul respectiv până la 15 000 euro, odată ce construcții accesorii au fost demolate, acesta din urmă refuzând categoric. Atunci i-a solicitat restituirea sumei de bani transmisă anterior cu titlu de arvună, fapt care, la fel, i-a fost refuzat.

Remarcă că la data de 21 aprilie 2015 a expediat la adresa pârâtului, prin intermediul oficiului poștal, o notificare prin care i-a solicitat restituirea timp de 15 zile suma dată ca arvună în mărime de 1 000,00 euro, concomitent informându-l despre intenția sa de a se adresa în instanța de judecată.

Din imposibilitatea de a rezolva problema pe cale extrajudiciară a decis să înainteze prezenta cerere în instanța de judecată, prin care solicită încasarea din contul pârâtului Ulinici Ion în beneficiul său a sumei de 2 000,00 euro, echivalentul în lei la momentul executării hotărârii, care constituie mărimea dublă a arvunei transmișă în vederea garantării executării obligației de a încheia contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil nr. cad. 6001202.035 situat în r-ul Nisporeni, str. 31 august 1989 nr.5, precum și încasarea din contul pârâtului în beneficiul său a tuturor cheltuielilor de judecată pe care le va suporta.

Prin hotărârea Judecătorei Nisporeni din 15 februarie 2016, acțiunea a fost admisă și încasată de la Ulinici Ion Nichita în beneficiul lui Topalo Vladimir suma de 2 000,00 euro sau echivalentul în lei MDL conform cursului oficial a BNM la momentul executării prezentei hotărâri cu titlul de dublă arvună, cheltuieli de judecată în mărime de 3 000,00 lei cu titlul de asistență juridică și plata taxei de stat în mărime de 1 295,00 lei.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 19 octombrie 2016, a fost respins apelul declarat de Ulinici Ion și menținută hotărârea primei instanțe.

În susținerea concluziei care a format convingerea admiterii acțiunii, instanțele judecătorești au reținut prevederile art. 631 alin (1) și art. 633 alin.(1) Cod civil, care

reglementează aspecte ce țin de dispoziții generale cu privire la arvună, precum și consecințele reținerii sau restituirea arvunei.

Cu referire la normele citate și în coraport cu materialele pricinii, instanțele, contrar afirmațiilor părâtului, au apreciat că suma de 1 000,00 euro indicată în recipisă ca „Залог” a avut de fapt o semnificație de „Arvună”, concluzionând, în așa mod, că suma sus-menționată a fost oferită de Topalo Vladimir și respectiv, primită de Ulinici Ion în calitate de arvună, pentru procurarea bunului imobil.

Concomitent, instanțele au remarcat că neîncheierea contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil, se datorează lui Ulinici Ion, or, în pofida faptului deținerii în proprietate a bunului respectiv, acesta nu a înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile anexele bunului imobil, anexe care, de altfel, au fost luate în calcul la stabilirea prețului convenit între părți.

Prin urmare, au fost apreciate critic argumentele invocate de către Ulinici Ion potrivit cărora eschivarea de la încheierea contractului de vânzare-cumpărare nu a fost demonstrată, or, precum a fost stabilit, din luna octombrie 2014 când părțile au convenit să achiziționeze bunul imobil și până la data de 06 august 2015 când Ulinici Ion a vândut imobilul dat altei persoane, apelantul nu a întreprins careva acțiuni în vederea concilierii cu intimatul Topalo Vladimir prin restituirea arvunei sau vânzarea imobilului din litigiu, în condițiile create de după demolarea anexelor neautorizate.

La 15 decembrie ,2016 , Ulinici Ion a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu pronunțarea unei noi hotărâri cu privire la respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, considerându-le ilegale și neîntemeiate și emise cu aplicarea eronată a normelor de drept material.

Susține că la examinarea cauzei nu au fost respectate prevederile art. 130 CPC, care prevede că instanța apreciază probele după intima convingere bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Despre nerespectarea acestei cerințe legale susține că vorbește faptul că în partea descriptivă a hotărârilor instanțelor de judecată declarațiile sale sunt menționate doar într-o singură frază, în pofida faptului că poziția sa factuală și de drept a fost specificată într-o referință pe trei file și susținută în ședința de judecată, pe când declarațiile intimatului sunt menționate practic în toată partea descriptivă a hotărârilor judecătorești contestate.

Menționează că unul din argumentele instanței de fond, care a fost pus la baza pronunțării hotărârilor sus menționate, este invocarea faptului că între el și intimat în luna octombrie 2014 au avut loc negocieri privind încheierea contractului de vânzare-cumpărare în vederea achiziționării bunului imobil situat în or. Nisporeni, str. 31 august ce-i aparține cu drept de proprietate, fiind stabilit și prețul de 17 500 euro, însă în perioada cât el solicita timp pentru pregătirea actelor, Topalo Vladimir a stabilit că în Registrul bunurilor imobile sunt înregistrate doar terenul și casa de locuit, iar celelalte construcții accesorii nu erau înregistrate, stabilind că dânsul, cu rea credință, a dus în eroare intimatul în ceea ce privește problemele vizate.

Invocă dezacordul cu acest argument al instanței, deoarece nu corespunde adevărului, întrucât nu a acționat cu rea-credință și nu a avut intenția să-l ducă în eroare intimatul.

Subliniază la acest aspect că într-adevăr au avut o înțelegere cu intimatul privitor la încheierea unui contract de vânzare-cumpărare, însă fără a fi stabilit un termen concret, iar perfectând documentele a apărut problema cu construcțiile auxiliare, care nu erau înregistrate la organul cadastral, fapt care, în opinia sa, nu poate fi interpretat ca inducere în eroare sau acțiune de reaua-credință, așa cum au stabilit instanțele de judecată.

Apreciază ca fiind neîntemeiată și concluzia instanțelor cu referire la faptul că la data de 25 decembrie 2014 intimatul Topalo Vladimir i-a transmis suma de 1000 euro cu titlul de arună pentru bunul imobil, referindu-se în acest sens la recipisa anexată la materialele dosarului, deoarece nici aceste constatări nu corespund realității. Mai mult ca atât acest argument este în contradicție cu norma legală și materialele cauzei.

Relevă că la materialele dosarului este anexată recipisa scrisă și semnată de el, dar în această recipisa este scris clar că dânsul a primit 1000 de euro ca „Залог”, dar nu ca „arună”, iar prin „Залог”, a avut în vedere un avans pe care l-a primit în contul ulterioarei vânzări a imobilului, cu includerea acestuia în suma totală de 17500 euro, ce urma să constituie prețul de vânzare a imobilului.

La fel, consideră greșită interpretarea dată de instanțele de judecată și cu referire la faptul că nu aș fi dorit încheierea contractului de vânzare-cumpărare și că a vândut imobilul dat la data de 06 august 2015, iar Topalo Vladimir a cumpărat alt imobil la data de 03 noiembrie 2015, deoarece atât el, cât și Topalo Vladimir au explicat instanței că încă din luna aprilie 2015, când soția sa a revenit acasă de peste hotare pentru a da acordul la vânzarea bunului imobil, Topalo Vladimir a renunțat la cumpărarea bunului respectiv și a cerut restituirea banilor, iar când i-a propus acestuia restituirea doar a sumei de 500 euro, ultimul a refuzat categoric să-i primească.

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.

Astfel, instanța de recurs consideră că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 15 decembrie 2016 împotriva deciziei instanței de apel din 19 octombrie 2016, în termen.

La 04 ianuarie 2017 în adresa intimatului Topalo Vladimir a fost expediată copia recursului declarat de către Ulinici Ion cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței la recurs.

Iar la 27 ianuarie 2017, Topalo Vladimir a depus referința la recursul declarat în care a invocat caracterul neîntemeiat al acestuia și a solicitat respingerea lui ca fiind inadmisibil.

Examinând temeiurile recursului declarat de către Ulinici Ion în raport cu materialele pricinii civile și obiecțiile intimatului Topalo Vladimir, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție, consideră că recursul este inadmisibil, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) CPC, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Alineatele (2) și (3) aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat, iar alin.(4) stabilește că săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin.(3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a pricinii sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a

fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Conform prevederilor art. 433 lit. a) CPC, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art.432 alin. (2), (3) și (4).

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către Ulinici Ion nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432, alin.(2), (3) și (4) CPC, or recurentul nu a invocat nici un temei care ar indica la ilegalitatea deciziei instanței de apel.

Mai mult, argumentele invocate în recurs se axează asupra fondului cauzei, constituind o reproducere a celor aduse în cererea de apel.

Prin urmare, argumentele recursului nu indică la încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural de către instanța de apel, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Or, recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează și faptul că procedura admisibilității constă în verificarea faptului, dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. art. 432, alin.(2), (3) și (4) CPC.

Aici, completul Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ține să menționeze că conform jurisprudenței CEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Purcell contra Irlandei, 16 aprilie 1991), pe când în recursul declarat de către Ulinici Ion asemenea aspecte nu se regăsesc.

Distinct de cele relatate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de către Ulinici Ion ca inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 270, 431 alin. (2), art. 433 lit. a), art. 440 CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

dispune:

Recursul declarat de către Ulinici Ion se consideră inadmisibil.
Decizia este irevocabilă.

Președinte, judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Ion Druță

Tamara Chișca-Doneva