

Prima instanță: Judecătoria Rîșcani, mun. Chișinău
Judecător: L. Holevițaia
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău
Judecători: A: Panov, V. Efros, A. Minciuna

Dosarul nr. 2ra-1234/17

DECIZIE

09 august 2017

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Iulia Sîrcu
Nicolae Craiu, Luiza Gafton
Mariana Pitic, Ion Druță

examinând recursul declarat de către Ion Ciubotaru,
în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Minciună Adrian
împotriva lui Ciubotaru Ion, intervenient accesoriu Cuciuc Nina privind
recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilului și încasarea cheltuielilor
de judecată,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 18 noiembrie 2016, prin care
a fost respins apelul declarat de Ciubotaru Ion și a fost menținută hotărârea
Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 17 mai 2016,

c o n s t a t ă :

La 07 aprilie 2014 Minciună Adrian s-a adresat cu cerere de chemare în
judecată împotriva lui Ciubotaru Ion, solicitând restituirea dublei arvune în sumă
de 566 400 lei și restituirea sumei împrumutului în mărime de 204 065 lei.

Prin cererea din 24 noiembrie 2015 reclamantul și-a concretizat cerințele,
solicitând suplimentar încasarea dobânzii de întârziere în sumă de 71 780 lei
(f.d.101, volumul I).

Prin cererea de chemare în judecată modificată din 12 martie 2016,
reclamantul și-a modificat cerințele, solicitând recunoașterea dreptului de
proprietate asupra bunului - apartamentul nr. 19 din bd. Cuza Vodă 13/5, mun.
Chișinău după Minciună Adrian cu înregistrarea lui în Registrul bunurilor imobile
și încasarea cheltuielilor de judecată (f.d. 109-112, volumul I).

În motivarea acțiunii reclamantul a invocat că în fapt, relațiile acestuia cu
pârâtul Ciubotaru Ion se nasc din înțelegerea dintre ei, potrivit căreia pârâtul avea
să încheie cu Agenția municipală de ipotecă un contract privind construcția unui
apartament, achitat în totalitate din sursele financiare persoane ale reclamantului.
La finisarea construcției, pârâtul prin contractul de vânzare-cumpărare urma să

transmită acest apartament în proprietatea reclamantului. Astfel, prin contractul investițional nr. CV/2/13/5/19 din 18 august 2012, Agenția s-a obligat să construiască pentru pârât, apartamentul nr. 19 din blocul locativ nr. 3/5 din bd. Cuza Vodă, mun. Chișinău, la prețul de 472 000 lei.

Potrivit înțelegerii avute, din propria voință a ambelor părți, a fost încheiat și semnat Acordul de arvună din 04 septembrie 2012 în baza căruia urma a fi transmisă pârâtului arvuna - 60% din costul apartamentului ce constituia suma de 283 200 lei. În acest sens, susține reclamantul recipisa din 28 august 2012, semnată de pârât, confirmă faptul achitării acestei sume, stabilită prin acordul de arvună.

Întru confirmarea achitării plăților corespunzătoare pentru construcția apartamentului reclamantul invocă și recipisele semnate de ambele părți din 24 octombrie 2012, 24 aprilie 2013, 04 octombrie 2013, 30 octombrie 2013, potrivit cărora pârâtului i-a fost transmisă suma totală de 204 065 lei. Faptul că sumele indicate mai sus primite de pârât, au fost folosite anume pentru construcția apartamentului litigios se confirmă și prin transferurile bancare pe contul Agenției municipale de ipotecă.

Astfel, susține reclamantul, reieșind din conținutul Acordului de arvună, recipiselor și ordinelor de plată în numerar în mod incontestabil se confirmă faptul că sumele de bani, transmise pârâtului, aveau drept scop, anume achitarea în rate de către reclamant a costului integral al apartamentului nr. 19, bloc locativ 3/5, din bd. Cuza Vodă, mun. Chișinău.

Menționează că reieșind din prevederile Acordului de arvună reclamantul s-a obligat să achite suma totală a apartamentului, iar pârâtul să-i transmită reclamantului apartamentul în proprietate în baza unui contract de vânzare-cumpărare, fapt ce nu a fost să fie.

Indică reclamantul că prin acțiunile sale pârâtul a încălcat în mod grosolan prevederile pct. 2 din Acord, în care expres a fost stipulat că arvuna se transmite în contul viitorului contract de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 19 din bd. Cuza Vodă 13/5, mun. Chișinău.

Reține, că acțiunile ilegale ale pârâtului Ciubotaru Ion care nu și-a onorat și executat cu bună-credință obligațiunile sale contractuale, a impus întreaga familie, cu cei doi copii minori, să supraviețuiască în condiții extrem de nefavorabile fiind înghesuiți cu toții într-o garsonieră, cu o suprafață locativă doar de 28,1 m.p., fapt confirmat prin Contractul de împărțire a bunului imobil din 04 februarie 2011 și certificatul nr. 128 din 02 martie 2016.

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile ÎS „Cadastru” din 29 februarie 2016 bunul imobil cu nr. cadastral 0100111.072.05.019 nu se află în proprietatea nimănui, fiind grevat încă la 06 septembrie 2012 în baza Contractului Investițional nr. CV/2/13/5/19 din 28 august 2012 după pârâtul Ciubotaru Ion și reieșind din faptul că anume reclamantul a achitat costul total al imobilului, solicită instanței recunoașterea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. 19, blocul locativ 13/5 din bd. Cuza Vodă, mun. Chișinău cu nr. cadastral 0100111.072.05.019 și înregistrarea acestui drept după reclamant. La fel, solicită

încasarea cheltuielilor de judecată suportate la depunerea acțiunii și executarea încheierii judecătorești de către executorul judecătoresc, precum și încasarea cheltuielilor pentru acordarea asistenței juridice în sumă de 4 000 lei.

Prin hotărârea Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău din 17 mai 2016 a fost admisă acțiunea, s-a recunoscut dreptul de proprietate asupra apartamentului nr.19 din bd. Cuza Vodă, 13/5, mun. Chișinău, cu numărul cadastral 0100111.072.05.019 după Minciună Adrian, cu înregistrarea în Registrul bunurilor imobile. S-a încasat de la Ciubotaru Ion în folosul lui Minciună Adrian taxa de stat în sumă de 23 114 lei, 3 000 lei cheltuieli de executare a încheieri din 11 aprilie 2014, 9 000 lei cu titlu de asistență juridică (f.d.156, f.d.160-163, volumul I).

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 18 noiembrie 2016, a fost respins apelul declarat de Ciubotaru Ion și a fost menținută hotărârea Judecătoriei Râșcani, mun. Chișinău din 17 mai 2016 (f.d. 211-216, volumul I).

Nefiind de acord cu decizia menționată, la 17 februarie 2017 Ciubotaru Ion prin intermediul avocaților Furtună Iulia (mandat nr. 0329273) și Saveliev Olga (mandat nr. 0329300) a declarat recurs, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 18 noiembrie 2016 și a hotărârii Judecătoriei Râșcani, mun. Chișinău din 17 mai 2016, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii înaintate.

În motivarea recursului, recurentul a indicat că actele judecătorești contestate sunt ilegale și neîntemeiate. Consideră recurentul că instanța de apel la emiterea deciziei contestate a aplicat eronat normele de drept material, în special, prevederile art. 668 Cod civil cu privire la principiul forței obligatorii a contractului și art. 679 alin. (3) Cod civil, care se referă la antecontract. Astfel, indică recurentul că instanțele de judecată au recunoscut dreptul de proprietate după Minciună Adrian, în lipsa unui temei legal sau contractual.

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*”.

Având în vedere că copia deciziei integrale a instanței de apel a fost expediată în adresa părților la 05 decembrie 2016 (f.d. 217, volumul I), cât și faptul că la materialele cauzei nu sunt anexate careva probe ce ar demonstra momentul recepționării acesteia, recursul înaintat de Ciubotaru Ion se consideră declarat în termen.

La data de 21 iunie 2017 intimatul Minciuna Adrian a prezentat referință pe marginea recursului depus, solicitând declararea acestuia inadmisibil.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 28 iunie 2017, recursul înaintat de Ciubotaru Ion a fost declarat admisibil.

Examinând argumentele invocate în cererea de recurs în raport cu materialele cauzei și referința prezentată, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat, care urmează a fi admis, cu casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre, din considerentele ce urmează:

În conformitate cu art. 442 alin. (1) CPC *„Judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărîrii atacate, fără a administra noi dovezi”*.

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 la data de 04 septembrie 2012 între Ciubotaru Ion (în calitate de vânzător) și Minciună Adrian (în calitate de cumpărător) a fost încheiat acordul de arvună, prin care ultimul a transmis lui Ciubotaru Ion 283 200 lei cu titlu de arvună, în contul în contul viitorului contract de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 19 situat în Republica Moldova, bd. Cuza Vodă 13/5.

Studiind prevederile prezentului acord, Colegiul constată că acesta de fapt, reprezintă un antecontract, prin care părțile contractante s-au obligat să încheie în viitor un contract de vânzare-cumpărare a unui imobil, la prețul de 472 000 lei.

Conform 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”*.

Raportând norma legală enunțată la circumstanțele speței, Colegiul reține că în temeiul unui antecontract, nu se poate naște o altă obligație decât obligația de a contracta în viitor. La caz, în acordul de arvună părțile au convenit încheierea contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 19 situat în Republica Moldova, bd. Cuza Vodă 13/5, nu mai târziu de 25 decembrie 2013.

Colegiul menționează că arvuna este un mijloc de garantare a executării obligațiilor de către părțile contractante. În speță, arvuna (suma de 283 200 lei) a fost transmisă de către Minciună Adrian lui Ciubotaru Ion, în vederea asigurării executării obligației părților de a încheia în viitor contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 19 situat în Republica Moldova, bd. Cuza Vodă 13/5, nu mai târziu de 25 decembrie 2013.

Astfel, având în vedere prevederile art. 633 Cod civil, părțile contractante au prevăzut sancțiuni pentru neexecutarea obligației de a contracta. În acest sens, Colegiul reține prevederile pct. 6 din acordul de arvună, *„Notarul ne-a explicat prevederile art. 633 CC al RM, și anume: în caz de nerespectare a prevederilor prezentului acord de către vânzător, el se obligă să restituie arvuna dublu. În caz de nerespectare a obligațiilor stipulate în prezentul acord de către cumpărător arvuna nu se restituie”*.

Prin urmare, în temeiul punctului respectiv din acord, pentru neexecutarea obligației asumate în temeiul antecontractului survine răspunderea contractuală - obligația de a repara prejudiciul cauzat prin neexecutare, executare necorespunzătoare sau întârziată a obligațiilor contractuale.

Studiind materialele dosarului, Colegiul constată că inițial reclamantul a solicitat restituirea dublei arvune în sumă de 566 400 lei, a împrumutului în mărime de 204 065 lei și a dobânzii de întârziere în sumă de 71 780 lei. Ulterior,

reclamantul și-a modificat pretențiile, solicitând recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului - apartamentul nr. 19 din bd. Cuza Vodă 13/5, mun. Chișinău după Minciună Adrian cu înregistrarea lui în Registrul bunurilor imobile. În acest sens, Colegiul menționează că potrivit principiului disponibilității în drepturi prevăzut la art. 27 alin. (1) CPC, Minciună Adrian în calitate de reclamant, a avut posibilitatea de a dispune liber de dreptul subiectiv material precum și de a alege modalitatea și mijloacele procedurale de apărare. La caz, Colegiul constată că pretenția formulată de către reclamantul cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate, este lipsită de temei legal sau contractual. Deși antecontractul (acordul de arvună din 04 septembrie 2012) conține elementele obligatorii ale viitorului contract de vânzare-cumpărare a imobilului (obiectul vânzării, prețul, termenul stabilit pentru perfectarea contractului), după cum s-a menționat mai sus, în temeiul unui antecontract nu se poate naște o altă obligație, decât obligația de a contracta în viitor. Astfel, pentru neexecutarea obligației de a contracta de către Ciubotaru Ion, urmau să survină consecințele prevăzute de art. 6 din acordul de arvună din 04 septembrie 2012.

Deși instanțele inferioare invocă principiul forței obligatorii a contractului, Colegiul reține că neexecutarea obligației de a contracta de către Ciubotaru Ion nicidecum nu poate avea drept consecință pierderea dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. 19 situat în Republica Moldova, bd. Cuza Vodă 13/5 și trecerea acestuia către Minciună Adrian.

Reieșind din cele expuse mai sus, Colegiul ajunge consideră că instanțele inferioare încorect au aplicat normele de drept material ce guvernează raporturile existente între părți și respectiv, încorect au stabilit temeinicia pretenției formulate de Minciună Adrian privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului - apartamentul nr. 19 din bd. Cuza Vodă 13/5, mun. Chișinău după Minciună Adrian cu înregistrarea lui în Registrul bunurilor imobile.

Având în vedere că s-a constatat caracterul neîntemeiat al pretenției principale înaintate de Minciună Adrian, capătul de cerere cu privire la compensarea cheltuielilor de judecată prin prisma art. 94 alin. (1) CPC, la fel urmează a fi respins.

Prin urmare, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de Ciubotaru Ion, de a casa decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, cu pronunțarea unei noi hotărâri privind respingerea acțiunii formulate de Minciună Adrian.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b), art. 445 alin. (3) 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 Ciubotaru Ion.

Se casează integral decizia Curții de Apel Chișinău din 18 noiembrie 2016 și hotărârea Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău din 17 mai 2016 emise în cauza

civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Minciună Adrian împotriva lui Ciubotaru Ion, intervenient accesoriu Cuciuc Nina privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilului.

Se pronunță o hotărâre nouă după cum urmează:

Cererea de chemare în judecată depusă de Minciună Adrian împotriva lui Ciubotaru Ion, intervenient accesoriu Cuciuc Nina privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilului și încasarea cheltuielilor de judecată, se respinge ca neîntemeiată.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Nicolae Craiu

Luiza Gafton

Mariana Pitic

Ion Druță