

Prima instanță: (Judecătoria Soroca, sediul Central) V. Belous
Instanța de apel: (Curtea de Apel Bălți) S. Procopciuc, E. Grumeza, A. Garbuz

DECIZIE

28 februarie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței,
judecători

Iulia Sîrcu
Galina Stratulat
Dumitru Visternicean
Nicolae Craiu
Dumitru Mardari

examinând recursul declarat de către Cujba Igor,
în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Pasîncu Alexandru
împotriva lui Cujba Igor cu privire la restituirea avansului și cererea reconvențională
înaintată de Cujba Igor împotriva lui Pasîncu Alexandru cu privire la evacuare, încasarea
despăgubirii pentru folosirea spațiului locativ și încasarea cheltuielilor de judecată,
împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 10 octombrie 2017, prin care au fost
respinse apelurile declarate de Cujbă Igor, Cujbă Mariana și Cujbă (Țepordei) Cristina și
menținută hotărârea Judecătoria Soroca, sediul Central din 19 iunie 2017,

c o n s t a t ă:

La 01 august 2016 Pasîncu Alexandru a înaintat cerere de chemare în judecată
împotriva lui Cujba Igor cu privire la restituirea avansului.

În motivarea acțiunii, Pasîncu Alexandru a menționat că la data de 15 decembrie 2014
a încheiat un acord cu Cujba Igor privind cumpărarea apartamentului nr. 20 situat în orașul
Soroca, str. A. Mateevici 5, fapt care a fost confirmat prin semnarea unei recipise.

Menționează că după întocmirea recipisei, a aflat despre faptul că apartamentul pe
care urma să-l cumpere era gajat, cu atât mai mult că dreptul de proprietate asupra
apartamentului menționat era deținut de câțiva coproprietari.

Astfel, constatînd că bunul imobil pe care intenționa să-l cumpere era viciat, a solicitat
pîrîtului restituirea avansului achitat în vederea cumpărării imobilului, însă ultimul a refuzat
restituirea acestuia.

La fel, a reiterat că în luna martie 2015 i-a transmis suplimentar pîrîtului suma de 200
euro, iar în luna august 2015 suma de 17 000 lei pentru achitarea creditului bancar, fapt
pentru care nu a fost semnată o recipisă.

Pasîncu Alexandru solicită de a fi recunoscut nevalabil acordul de vânzare-cumpărare
(recipisa) din 15 decembrie 2014 încheiat cu Cujba Igor, încasarea de la Cujba Igor a sumei
de 6200 euro și 17 000 lei ce constituie avansul achitat conform acordului de vânzare-
cumpărare a apartamentului și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea Judecătoriei Soroca din 03 februarie 2017, a fost atrasă în proces în calitate de intervenient accesoriu de partea reclamantului Pasîncu Ludmila (f.d. 57).

Prin încheierea Judecătoriei Soroca din 03 februarie 2017, au fost atrași în proces în calitate de intervenienți accesorii de partea pîrîtului Cujba Mariana, Cujba Cristina și Cujba Vladislav.

Pe parcursul examinării, Cujba Igor a înaintat cerere reconvențională împotriva lui Pasîncu Alexandru cu privire la evacuare, încasarea despăgubirii pentru folosirea spațiului locativ și încasarea cheltuielilor de judecată (f.d. 86-87).

În motivarea cererii reconvenționale, Cujba Igor a menționat că la 15 decembrie 2014 a primit de la pîrît suma de 6000 euro în calitate de arvună pentru apartamentul nr. 20 situat în orașul Soroca, str. A. Mateevici 5.

Susține că la data de 30 iunie 2015, Pasîncu Alexandru urma să achite restul sumei de 6000 euro, însă ultimul a motivat că nu dispune de suma necesară.

Menționează că i-a solicitat pîrîtului eliberarea apartamentului, însă ultimul a refuzat să-l elibereze benevol.

Consideră că pentru folosirea apartamentului, pîrîtul urmează să achite plată de locațiune pentru perioada (15 decembrie 2015-12 aprilie 2017).

Cujba Igor solicită evacuarea lui Pasîncu Alexandru din apartamentul nr. 20 situat în orașul Soroca, str. A. Mateevici 5, încasarea de la Pasîncu Alexandru a sumei de 150 000 lei ca plata de chirie pentru folosirea apartamentului, încasarea sumei de 1120 lei pentru evacuarea gunoiului și a cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea Judecătoriei Soroca din 19 iunie 2017, acțiunea înaintată de Pasîncu Alexandru a fost admisă parțial.

S-a încasat de la Cujba Igor în beneficiul lui Pasîncu Alexandru suma de 6000 euro achitată în calitate de avans, echivalentul în valută națională la momentul executării hotărârii, cheltuieli de asistență juridică în mărime de 2559 lei și taxa de stat în mărime de 3669 lei.

În rest, acțiunea înaintată de Pasîncu Alexandru împotriva lui Cujba Igor și cererea reconvențională înaintată de Cujba Igor împotriva lui Pasîncu Alexandru au fost respinse.

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 10 octombrie 2017, au fost respinse apelurile declarate de Cujbă Igor, Cujbă Mariana și Cujbă (Țepordei) Cristina și menținută hotărârea Judecătoriei Soroca, sediul Central din 19 iunie 2017.

La 03 ianuarie 2018, prin intermediul oficiului poștal, Cujba Igor a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitînd admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu pronunțarea unei noi hotărâri, prin care acțiunea reconvențională să fie admisă.

Recurentul Cujba Igor, în motivarea recursului a menționat că la examinarea cauzei, instanța de apel a interpretat eronat normele de drept material.

La fel a relatat că intimatul nu și-a onorat obligațiunea de a achita prețul integral și de a încheia contractul de vânzare-cumpărare din motivul insuficienței de bani.

Consideră că este în drept de a solicita de la Pasîncu Alexandru plata de chirie pentru folosirea apartamentului.

Cu referire la termenul de declarare a recursului, instanța de recurs menționează că, Curtea de Apel Bălți a emis dispozitivul deciziei la 10 octombrie 2017, însă date referitor la recepționarea de către părți a deciziei motivate, la materialele cauzei lipsesc.

În conformitate cu art. 434 Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Recursul a fost declarat la 03 ianuarie 2018, respectiv se consideră depus în termenul prevăzut de art.434 din Codul de procedură civilă.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 21 februarie 2018, s-a declarat admisibil recursul înaintat de către Cujba Igor împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 10 octombrie 2017 și s-a transmis în Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție pentru a fi examinat în fond.

În conformitate cu art. 444 Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces. Completul din 5 judecători decide asupra oportunității invitării tuturor participanților sau a reprezentanților acestora pentru a se pronunța cu privire la problemele de legalitate invocate în cererea de recurs.

Studiind materialele dosarului în raport cu temeiurile cererii de recurs, Colegiul consideră necesar de a admite recursul declarat de Cujba Igor din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) Codul de procedură civilă, 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.

Materialele cauzei denotă, că la 15 decembrie 2014, Cujba Igor a primit de la Pasîncu Alexandru suma de 6000 euro cu titlu de avans în contul înstăinării apartamentului nr. 20 din str. A. Mateevici, orașul Soroca, iar restul sumei de 6000 euro urma să fie achitată pînă la 30 iunie 2015, fapt pentru care a semnat o recipisă (f.d. 10).

De asemenea, s-a stabilit că Cujba Igor i-a transmis în folosință lui Pasîncu Alexandru apartamentul nr. 20 din str. A. Mateevici 5, orașul Soroca.

Totodată, la caz se reține că conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate asupra apartamentului în litigiu îl dețin următoarele persoane: Cujba Igor, Cujba Mariana, Cujba (Țepordei) Cristina și Cujba Vladislav, iar în privința apartamentului sunt aplicate interdicții de înstrăinare (f.d. 11-12), motiv pentru care Pasîncu Alexandru a refuzat să cumpere apartamentul în cauză, solicitînd-i lui Cujbă Igor restituirea avansului, însă ultimul a refuzat, invocând că suma de 6000 euro constituie arvună.

Astfel, Pasîncu Alxandru a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva lui Cujba Igor, solicitînd restituirea sumei de 6000 euro, precum și a sumelor de 200 euro și 17000 lei, achitate după semnarea recipisei.

La rîndul său, Cujba Igor a înaintat cerere reconvențională împotriva lui Pasîncu Alexandru, solicitînd încasarea plății de locațiune a apartamentului, încasarea sumei pentru evacuarea gunoiului, încasarea cheltuielilor de judecată, precum și evacuarea lui Pasîncu Alexandru din apartament.

Prima instanță, fiind investită cu judecarea pricinii, a reținut că cerința privind încasarea sumelor de 200 euro și 17 000 lei este una neîntemeiată, or Pasîncu Alexandru nu a confirmat printr-un înscris transmiterea acestora lui Cujba Igor.

La fel, prima instanță a reținut netemeinicia cererii reconvenționale înaintată de Cujba Igor.

La caz, prima instanță a concluzionat că Cujba Igor i-a transmis lui Pasîncu Alexandru în folosință apartamentul în litigiu și astfel ultimul a devenit posesor de bună-credință a bunului imobil.

Deci, prima instanță a conchis că atîta timp cît plata achitată în avans nu a fost restituită, Pasîncu Alexandru este îndreptățit să nu restituie bunul imobil și prin urmare aflarea lui Pasîncu Alexandru în apartament este întemeiată și nu pot fi pretinse despăgubiri, cu atît mai mult că între părți nu se atestă o înțelegere privind închirierea spațiului locativ.

Referitor la pretenția ce ține de achitarea datoriei pentru evacuarea deșeurilor, instanța a concluzionat despre netemeinicia acesteia, deoarece pe parcursul examinării cauzei, Pasîncu Alexandru a prezentat acte ce confirmă achitarea deplină a acesteia.

Instanța de apel a menținut soluția adoptată de prima instanță.

Cujba Igor contestă hotărârile judecătorești în partea în care a fost respinsă cererea reconvențională privind încasarea plății de locațiune a apartamentului, încasarea sumei pentru evacuarea gunoiului, încasarea cheltuielilor de judecată, precum și evacuarea lui Pasîncu Alexandru din bunul imobil.

Judecînd pricina în ordine de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe urmează a fi casate în partea respingerii cererii reconvenționale înaintată de Cujba Igor cu privire la evacuarea lui Pasîncu Alexandru din apartamentul în litigiu și încasarea cheltuielilor de judecată, din considerentele ce urmează.

Cu certitudine s-a stabilit, că Cujba Igor a primit de la Pasîncu Alexandru suma de 6000 euro cu titlu de avans în contul înstăinării apartamentului nr. 20 din str. A. Mateevici 5, orașul Soroca, fapt pentru care prin înțelegere verbală, Cujba Igor i-a transmis în folosință lui Pasîncu Alexandru bunul imobil.

În conformitate cu 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.

Din norma menționată urmează că legiuitorul a prevăzut că la executarea unei obligații, este necesar ca raportul dintre creditor și debitor să existe acordul de voință.

La caz, Colegiul reține că Cujbă Igor nu a prezentat probe care confirmă că între dînsul și intimat a fost o înțelegere privitor la faptul că urmează să achite lunar o sumă de bani în contul transmiterii în folosință a apartamentului.

Prin urmare, instanța de recurs consideră legale și întemeiate hotărârile judecătorești în partea respingerii cererii reconvenționale privind încasarea plății pentru perioada în care Pasîncu Alexandru s-a folosit de apartamentul în litigiu.

La fel, Colegiul consideră că instanțele de judecată întemeiate au respins pretențiile înaintate de Cujba Igor privitor la încasarea plății pentru evacuarea gunoiului.

Contrar celor invocate de recurent, la materialele cauzei este anexat bonul de plată din 16 iunie 2017, prin care se confirmă faptul că Pasîncu Alexandru a achitat plata pentru transportarea gunoiului în sumă de 1000 lei (f.d. 129).

Totodată, instanța de recurs consideră întemeiată cerința recurentului cu privire la evacuarea lui Pasîncu Alexandru din apartamentul nr. 20 din str. A. Mateevici 5, orașul Soroca.

După cum s-a stabilit, Cujba Igor a transmis către Pasîncu Alexandru apartamentul nr. 20 din str. A. Mateevici 5, orașul Soroca, cu titlu de posesie în contul dobîndirii ulterioare a acestuia cu drept de proprietate.

Deci, Pasîncu Alexandru, intenționînd să procure apartamentul ce aparține cu drept de proprietate lui Cujba Igor, nu a încheiat contract de vânzare-cumpărare a apartamentului din cauza viciilor depistate.

La rândul său, Cujba Igor nu a restituit lui Pasîncu Alexandru suma de 6000 euro achitată cu titlu de avans, fapt pentru care Pasîncu Alexandru a considerat că este în drept să se afle în acest imobil.

Conform art. 311 alin. (1) Cod civil, posesorul de bună-credință care nu are dreptul să posedze bunul sau care a pierdut acest drept este obligat să-l predea persoanei îndreptățite.

Conform art. 374 alin. (1) Cod civil, proprietarul este în drept să-și revendice bunurile aflate în posesiunea nelegitimă a altuia.

Avînd în vedere faptul că contractul de vânzare a apartamentului nu a fost încheiat, iar instanțele de judecată au dispus încasarea de la Cujba Igor în beneficiul lui Pasîncu Alexandru a sumei de 6000 euro achitată cu titlu de avans, Colegiul consideră că Pasîncu Alexandru urmează să elibereze apartamentul nr. 20 din str. A. Mateevici 5, orașul Soroca, care i-a fost transmis cu titlu de posesie, prin evacuare.

Totodată, Colegiul consideră că atât prima instanță, cât și instanța de apel au aplicat eronat prevederile art. 637 Cod civil, care prevede dispoziții generale cu privire la retenție.

Or, retenția poate fi invocată doar în cazurile prevăzute de lege și prin urmare norma invocat nu este aplicabil speței în cauză.

Subsecvent, instanța de recurs menționează că Pasîncu Alexandru poate solicita executarea documentului executoriu cu privire la încasarea de la Cujba Igor a sumei de 6000 euro achitată cu titlu de avans, în baza Titlului III, Capitolul VIII – obiectul executării silite din Codul de executare, iar Cujba Igor poate solicita executarea documentului executoriu cu privire la evacuarea lui Pasîncu Alexandru din apartamentul nr. 20 din str. A. Mateevici 5, orașul Soroca, în baza Titlului III, Capitolul XI – executarea documentelor executorii privind litigiile locative din Codul de executare.

În conformitate cu art. 94 alin. (1) Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pîrîtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

Din materialele cauzei rezultă că pe parcursul examinării cauzei, Cujba Igor a suportat cheltuieli de judecată cu titlu de taxă de stat în mărime de 100 lei (f.d. 89 Vol. I), care și urmează să fie încasate de la Pasîncu Alexandru în beneficiul lui Cujba Igor.

Distinct de cele relatate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de Cujba Igor, de a casa decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe în partea respingerii cererii reconvenționale înaintată de Cujba Igor împotriva lui Pasîncu Alexandru cu privire la evacuare și încasarea cheltuielilor de judecată, cu pronunțarea în această parte a unei noi hotărâri, prin care a admite parțial cererea reconvențională înaintată de Cujba Igor împotriva lui Pasîncu Alexandru cu privire la evacuare și încasarea cheltuielilor de judecată, a evacua pe Pasîncu Alexandru din apartamentul nr. 20 din str. A. Mateevici 5, orașul Soroca. De asemenea, de la Pasîncu Alexandru urmează a fi încasate în beneficiul lui Cujba Igor cheltuieli de judecată cu titlu de taxă de stat în mărime de 100 lei. În rest, decizia Curții de Apel Bălți din 10 octombrie 2017 și hotărârea Judecătoriei Soroca, sediul Central din 19 iunie 2017 urmează a fi menținute.

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

d e c i d e :

A admite recursul declarat de către Cujba Igor.

A casa decizia Curții de Apel Bălți din 10 octombrie 2017 și hotărârea Judecătoriei Soroca, sediul Central din 19 iunie 2017, în partea respingerii cererii reconvenționale înaintată de Cujba Igor împotriva lui Pasîncu Alexandru cu privire la evacuare și încasarea cheltuielilor de judecată, pronunțând în această parte o nouă hotărâre, prin care:

A admite parțial cererea reconvențională înaintată de Cujba Igor împotriva lui Pasîncu Alexandru cu privire la evacuare și încasarea cheltuielilor de judecată.

A-l evacua pe Pasîncu Alexandru din apartamentul nr. 20 situat pe str. A. Mateevici 5, orașul Soroca.

A încasa de la Pasîncu Alexandru în beneficiul lui Cujba Igor suma de 100 (una sută lei) cu titlu de cheltuieli de judecată.

În rest, decizia Curții de Apel Bălți din 10 octombrie 2017 și hotărârea Judecătoriei Soroca, sediul Central din 19 iunie 2017 se mențin.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,

Sîrcu Iulia

judecători

Galina Stratulat

Dumitru Visternicean

Nicolae Craiu

Dumitru Mardari