

Dosarul nr. 2ra-1038/18

prima instanță: Judecătoria Ciocana, mun. Chișinău (I. Dutca)
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (L. Bulgac, S. Gîrbu, Gr. Dașcheici)

DECIZIE

18 iulie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Oleg Sternioală
Ala Cobăneanu
Nicolae Craiu
Mariana Pitic
Iurie Bejenaru

examinând recursul declarat de Oleg Vîntu și Ludmila Vîntu,
în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Ilie Lupan și Natalia Lupan împotriva lui Oleg Vîntu și Ludmila Vîntu cu privire la încasarea dublului arvunei, repararea prejudiciului moral și compensarea cheltuielilor de judecată,
împotriva deciziei suplimentare din 22 martie 2018 a Curții de Apel Chișinău prin care au fost încasate cheltuielile de judecată și deciziei din 18 ianuarie 2018 a Curții de Apel Chișinău prin care a fost respins apelul declarat de Oleg Vîntu și Natalia Vîntu și a fost menținută hotărârea din 18 iulie 2016 a Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău, prin care acțiunea a fost admisă parțial,

c o n s t a t ă:

La data de 16 ianuarie 2015, Ilie Lupan și Natalia Lupan au depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Oleg Vîntu și Ludmila Vîntu cu privire la încasarea dublului arvunei, repararea prejudiciului moral și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamanții au indicat că au fost în căutarea unui teren pentru construcții cu casă situată pe teren, pentru folosință proprie și au apelat la site-ul www.999.md, unde sunt plasate anunțuri cu oferte imobiliare, iar după ce au analizat mai multe oferte s-au oprit la una din ele, fiindu-le atrasă atenția prin preț, amplasare și caracteristicile sistemului de comunicații menționate în anunț, casa aflându-se în com. Tohatin, str. Fîntînilor 13, din suburbia mun. Chișinău.

Au relatat că la 12 decembrie 2014 au apelat la telefonul mobil indicat și au convenit cu Oleg Vîntu ca la 13 decembrie 2014 să vadă casa. Tot atunci au convenit să revină peste o săptămână cu o rudă care are cunoștințe în domeniul construcțiilor. Au văzut că locul este în pantă și au întrebat dacă nu este pericol de alunecări de teren, fiind

asigurați că totul este în regulă. Le-au comunicat părților că nu dispun de toți banii și că au un apartament cu o cameră pe care intenționează să-l vândă.

Au menționat că la 13 decembrie 2014 au fost telefonați de Ludmila Vîntu, care a solicitat să vadă apartamentul în eventualitatea unui schimb, iar la 14 decembrie 2014 Vîntu Oleg și Vîntu Ludmila au venit la ei acasă și după negocieri îndelungate au propus să le ofere un avans de 1000 de euro, însă Ludmila Vîntu a cerut insistent suma de 2000 de euro, motivând că are nevoie de bani urgent, sumă ce a fost transmisă părților, aceștia întocmind o recipisă privind primirea sumei în calitate de avans.

Au mai menționat că la 15 decembrie 2014 Oleg Vîntu și Ludmila Vîntu au venit la domiciliu să mai vadă o dată apartamentul împreună cu cele două fiice minore ale lor, iar după ce au stat timp de 4 ore sub pretextul așa numitor negocieri, Ludmila Vîntu a insistat să schimbe prima recipisă, motivând cu preîntâmpinarea unei schimbări, deoarece are mulți clienți și îi este frică să nu-i piardă. În acest răstimp, la fel ca și în ziua precedentă, au urmat mai multe sunete de la eventuali clienți și dînsa le spunea că a vîndut casa. După această înscenare precum că ar avea mulți clienți, a insistat să întocmească o altă recipisă, iar în loc de „avans” să se indice „arvună”, iar tranzacția să fie încheiată în timp de trei luni. După insistențe au acceptat să schimbe recipisă cu mențiunea că au transmis arvuna în sumă de 2 000 de euro. Fiind cumpărători de bună credință au insistat ca totul să fie în regulă cu locuința.

La 15 decembrie 2014 Ludmila Vîntu a semnat recipisă privind primirea de la Lupan Ilie a sumei de 2 000 de euro cu titlu de arvună pentru vînzarea-cumpărarea casei de locuit și terenului cu suprafața de 11,51 ari, situate în comuna Tohatin, str. Fîntînilor, 13. Ludmila Vîntu a insistat ca să menționeze în recipisă că dacă ei se răzgîndesc, arvuna nu se restituie. Fiind convinși în posibilitățile și intențiile sale de cumpărare a casei și terenului, au căzut de acord cu cele menționate în recipisă. La plecarea acestora i-au anunțat pe soții Vîntu că urmează să vină pe 20 decembrie 2014 la casa pe care o cumpără cu o rudă, care este specialist în construcții.

Au afirmat reclamanții că după mai multe evitări ale părților, la 20 decembrie 2014 s-au deplasat la imobilul vîndut de părți cu fratele Anatolie Hadîrca, care activează în domeniul construcției și după examinarea vizuală a imobilului au decis să apeleze la un expert autorizat în construcții, iar refuzul categoric al părților de a veni cu un expert le-a dat de înțeles că ei ascund ceva despre imobil și au sunat din nou părții la 21 decembrie 2014 și le-au spus că doresc să vină la Tohatin să discute. După ce i-au dus în eroare și au așteptat multe ore în frig pe străzile din comuna Tohatin, s-au întîlnit și i-au anunțat repetat că insistă ca un specialist autorizat să examineze imobilul, la ce pîrîta a provocat isterie și plînsese. A telefonat a doua zi repetat ca să se înțeleagă când pot veni cu expertul, însă pîrîta a refuzat categoric și le-a propus să le întoarcă o mie de euro, cu condiția ca să scrie o recipisă că renunță de la cealaltă mie de euro. Au mai revenit la data de 28 decembrie 2014, însă ea a refuzat să discute cu ei.

Deoarece bănuielile lor se intensificau, au hotărât să apeleze la Primăria com. Tohatin pentru a se informa despre imobilul pe care intenționau să-l cumpere și la 29 decembrie 2014 au aflat că terenul și casa se află în zona expusă pericolului sporit de alunecări de teren și că Vîntu Oleg și Ludmila avuse deja un proces de judecată pierdut în instanțe, cu un alt cumpărător, obiectul fiind un teren alăturat de cel pe care ei

intenționau să-1 cumpere. Anterior dintr-un teren pârâții Vîntu au format două terenuri. La fel, li s-a comunicat că familiei Vîntu li s-a acordat în mod gratuit teren pentru casă, care a servit compensație pentru terenul aflat în pericol de alunecări și dărîmare a casei. La 10 ianuarie 2015 au expediat o telegramă pârâților să achite dublul arvunei și le-au fixat data, ora și locul întâlnirii, însă pârâții nu s-au prezentat, iar la apelul telefonic le-au răspuns că nu sunt dispuși să întoarcă banii.

Au solicitat reclamanții Ilie Lupan și Natalia Lupan încasarea din contul pârâților Ludmila Vîntu și Oleg Vîntu, în mod solidar, a dublului arvunei în sumă de 4000 de euro, a prejudiciului moral în sumă de 15000 de lei în beneficiul fiecăruia reclamant și a cheltuielilor de judecată în sumă de 9625 de lei, dintre care 7100 de lei pentru asistența juridică și taxa de stat în sumă de 2525 de lei.

Prin hotărârea din 18 iulie 2016 a Judecătorei Chișinău, sediul Ciocana, acțiunea a fost admisă parțial, a fost încasat, în mod solidar, din contul pârâților în beneficiul reclamanților dublul arvunei în mărime de 4000 de euro, convertită în valută națională a Republicii Moldova la rata de schimb din momentul plății, cheltuielile de judecată ce rezultă din plata taxei de stat în sumă de 2425 de lei și cheltuielile de asistență juridică în sumă de 7100 de lei, iar în total suma de 9525 de lei, în rest pretenția privind repararea prejudiciului moral și încasarea cheltuielilor de judecată ce rezultă din plata taxei de stat în sumă de 100 de lei, pentru pretenția nepatrimonială au fost respinse ca fiind neîntemeiate. În vederea executării hotărârii a fost aplicat sechestrul pe terenul cu numărul cadastral xxxxx, situat în com. Tohatin, str. Livezilor 31, ce aparține cu drept de proprietate pârâților.

La 22 iulie 2016, Oleg Vîntu și Ludmila Vîntu au declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând casarea acesteia și adoptarea unei noi hotărâri prin care acțiunea să fie respinsă.

Prin decizia din 18 ianuarie 2018 a Curții de Apel Chișinău a fost respins apelul declarat de Oleg Vîntu și Ludmila Vîntu și a fost menținută hotărârea din 18 iulie 2016 a Judecătorei Ciocana, mun. Chișinău.

Prin decizia suplimentară din 22 martie 2018 a Curții de Apel Chișinău a fost admisă cererea privind emiterea unei decizii suplimentare și au fost încasate în mod solidar din contul apelanților Oleg Vîntu și Ludmila Vîntu în beneficiul lui Ilie Lupan și Natalia Lupan cheltuielile de asistență juridică în instanța apel în mărime de 3000 de lei.

La data de 26 februarie 2018 și suplimentar la 04 mai 2018 Oleg Vîntu și Ludmila Vîntu au declarat recurs împotriva deciziei și deciziei suplimentare a instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei suplimentare din 22 martie 2018 și deciziei din 18 ianuarie 2018 a instanței de apel, precum și casarea hotărârii primei instanțe din 18 iulie 2016 cu emiterea unei noi hotărâri de respingere integrală a acțiunii.

În motivarea recursului au invocat că nu sunt de acord cu deciziile instanței de apel și hotărârea primei instanțe le consideră ilegale și necesare de casat, deoarece instanțele inferioare de judecată nu au elucidat obiectiv și multiaspectual totalitatea circumstanțelor importante întru soluționarea justă a litigiului dat, nu au aplicat legea care trebuia să fie aplicată, au interpretat în mod eronat legea.

Au menționat recurenții că nu a stabilit instanța de apel că anume Vîntul Oleg și Vîntu Ludmila au refuzat încheierea contractului de vânzare-cumpărare a imobilelor

respective, din contra scopul final al intimațiilor era să pretindă la încasarea dublului arvunei.

La fel, au indicat că atât prima instanță, cât și instanța de apel neîntemeiat au pus la baza emiterii soluției de admitere parțială a acțiunii, hotărârea Judecătorei Ciocana, mun. Chișinău din 20 decembrie 2012, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 27 iunie 2013 și devenită irevocabilă prin decizia Curții Supreme de Justiție din 29 ianuarie 2014, prin care s-a recunoscut nul contractul de vânzare-cumpărare a lotului de teren cu suprafața de 0,0728 ha, situat în mun. Chișinău, sat. Tohatin, str. Fântânilor cu nr. cadastral xxxxx, încheiat la 08 noiembrie 2011 între Balan Eduard ca cumpărător și Vîntu Oleg, Vîntu Ludmila, ca vânzători, fiind dispusă restituția civilă.

Totodată, recurenții au contestat și decizia suplimentară din 22 martie 2018 a Curții de Apel Chișinău prin care au fost încasate de la ei în beneficiul intimațiilor cheltuielile de asistență juridică în sumă de 3000 de lei, care în opinia lor, aceste cheltuieli nu sunt reale, necesare și probate.

La data de 16 iulie 2018 Oleg Vîntu și Ludmila Vîntu au depus o cerere de recurs prin care suplimentar au solicitat întoarcerea executării hotărârilor contestate și anume a sumei de 101 244 de lei.

În motivarea recursului dat au indicat că hotărârile contestate cu recurs au fost deja executate, fiind încasat de la ei în baza titlului executoriu înaintat de intimați spre executare suma totală de 101244 de lei, conform ordinelor de plată din 23 martie 2018 și din 17 mai 2018.

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, dacă legea nu prevede altfel.

Materialele dosarului atestă că Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia la data de 18 ianuarie 2018, iar decizia suplimentară la data de 22 martie 2018, dar date care ar confirma recepționarea acestora de către recurenți la dosar lipsesc.

Astfel, recursul declarat de Vîntu Oleg și Ludmila Vîntu la data de 26 februarie 2018 și suplimentar la data de 04 mai 2018, se consideră a fi depuse în termen.

În conformitate cu art. 441 Codul de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 20 iunie 2018 completul din 3 judecători a considerat recursul admisibil și a decis examinarea acestuia în fond de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) Codul de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

În conformitate cu art. 444 Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Examinând argumentele invocate în recurs în raport cu materialele cauzei, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe în partea admiterii acțiunii cu emiteria în această parte a

unei noi hotărâri de respingere a acțiunii, în rest decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe urmează a fi menținute 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.

Pe parcursul judecării cauzei s-a stabilit că părțile din litigiu la data de 15 decembrie 2014 au semnat 2 recipise, prin care Ludmila Vîntu a confirmat primirea sumei de 2000 de euro cu titlu de arvună de la Ilie Lupan pentru procurarea casei de locuit și teren pe o suprafață de 11,51 ari din com. Tohatin, str. Fîntînilor, 13. La fel, în recipisă a fost menționat dacă cumpărătorul refuză să procure imobilul, arvuna nu se restituie, suma de 34000 de euro fiind prețul total al imobilului. Restul banilor urmau a fi achitați până la data de 15 iunie 2015 (vol. I, f.d. 15).

În cea de a doua recipisă, Ilie Lupan confirmă faptul că a transmis cu titlu de arvună pentru procurarea casei din com. Tohatin, str. Fîntînilor nr. 13, suma de 2000 de euro și a specificat că în caz dacă va renunța la procurarea imobilului, nu va avea dreptul de a solicita restituirea sumei date ca arvună, banii i-a înmănat Ludmillei Vîntu (vol. I, f.d. 150).

Înaintând prezenta acțiune în judecată, reclamantii Ilie Lupan și Natalia Lupan au solicitat încasarea în mod solidar de la Oleg Vîntu și Ludmila Vîntu a dublului arvunei în sumă de 4000 de euro, a prejudiciului moral în sumă de 150000 de lei în beneficiul fiecărui reclamant și a cheltuielilor de judecată în sumă de 9625 de lei, dintre care suma de 7100 de lei pentru asistența juridică și taxa de stat în sumă de 2525 de lei.

Fiind investită cu judecarea cauzei în fond, prima instanță a ajuns la concluzia admiterii parțiale a acțiunii formulate de Ilie Lupan și Natalia Lupan, încasând în mod solidar de la Oleg Vîntu și Ludmila Vîntu în beneficiul primilor dublul arvunei în mărime de 4000 de euro, în valută națională, conform cursului Băncii Naționale a Moldovei la data executării hotărârii, cheltuielile de judecată ce rezultă din plata taxei de stat în sumă de 2425 de lei și cheltuielile de asistență juridică în sumă de 7100 de lei.

De asemenea, prima instanță a ajuns la concluzia respingerii pretenției cu privire la repararea prejudiciului moral și încasarea cheltuielilor de judecată ce rezultă din plata taxei de stat în sumă de 100 de lei din pretenția nepatrimonială.

În argumentarea soluției sale, instanța de fond cu referire la art. 123 alin. (2) Codul de procedură civilă s-a bazat pe hotărârea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 20 decembrie 2012, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 27 iunie 2013 și decizia Curții Supreme de Justiție din 29 ianuarie 2014, prin care a fost recunoscut nul contractul de vânzare-cumpărare a lotului de teren cu suprafața de 0,0728 ha, situat în mun. Chișinău, sat. Tohatin, str. Fîntînilor cu numărul cadastral xxxxx, încheiat la 08 noiembrie 2011 între Balan Eduard ca cumpărător și recurenții prezentei pricini, ca vânzători, fiind dispusă restituția civilă, pe motiv că la momentul încheierii contractului părțile erau în cunoștință că terenul litigios se află în zona de risc de alunecări și eroziune, însă au trecut sub tăcere, fapt ce confirmă comportamentul dolosiv al acestora.

Instanța de fond, în cazul din speță, s-a referit la unele probe, care au servit obiect de discuții și puse la baza emiterii hotărârii Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău din 20 decembrie 2012, devenită irevocabilă, și anume: răspunsul Primăriei com. Tohatin nr.

387 din 23 octombrie 2012 prin care a fost comunicat că certificatul de urbanism pentru proiectarea casei, solicitat de Eduard Balan nu poate fi eliberat, deoarece terenul se află în zona de alunecări; răspunsul Institutului municipal de proiectări „Chișinăuproiect” din 13 noiembrie 2012 în care se menționează că terenul se află într-o zonă cu pericol de alunecări și eroziune a solului și poate fi folosit doar pentru grădini; decizia Consiliului comunei Tohatin nr. 15/12 din 20 decembrie 2004 „Cu privire la atribuirea loturilor pentru construcția individuală” prin care lui Oleg Vîntu și Ludmillei Vîntu le-a fost atribuit cu titlu gratuit un nou teren, deoarece terenul litigios să află în zona de alunecări.

La fel, în speță, prima instanță în hotărârea contestată s-a referit la decizia Curții Supreme de Justiție din 29 ianuarie 2014 și anume că familia Vîntu s-a adresat de mai multe ori în luna iunie 2014 autorităților publice locale în vederea atribuirii unui lot de teren pentru construcția casei de locuit, din considerentele că terenul cu nr. cadastral xxxxx din str. Fîntînilor, com. Tohatin, mun. Chișinău se află în zona de risc de alunecări și eroziune, lăsând sub tăcere acest fapt, manifestând un comportament dolosiv în raport cu Balan Eduard.

De asemenea, prima instanță a reținut că bunul imobil pentru care a fost plătită arvuna este cu vicii materiale, iar în speță refuzul ulterior al reclamanților în încheierea contractului de vânzare-cumpărare a fost determinat de culpa intimaților și de existența riscului în privința terenului vizat, care a fost ascuns de pârâți și despre care reclamanții nu aveau cunoștință la momentul transmiterii arvunei. Astfel, neexecutarea contractului de vânzare-cumpărare denotă vinovăția pârâților.

Concluziile enunțate au fost apreciate ca fiind justificative de către instanța de apel.

Instanța de recurs apreciază că concluzia instanțelor de judecată inferioare în partea admiterii acțiunii cu privire la încasarea dublului arvunei în mărime de 4000 de euro și a cheltuielilor de judecată în mărime de 9525 de lei este una eronată și neîntemeiată reieșind din următoarele.

Astfel, analizând suportul probator în coraport cu circumstanțele cauzei și pretențiile formulate de către reclamanții-intimați, Colegiul ajunge la concluzia de a casa decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe în partea pretențiilor admise și de a pronunța în această parte o nouă hotărâre de respingere a acțiunii reieșind din următoarele.

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

Conform art. 631 alin. (1) și (2) Codul 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.

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

Iar, art. 633 alin. (1) prevede expres că 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.

Or, din prevederile art. 633 Codul civil rezultă că această prevedere legală are un caracter de sancțiune și este menit să asigure executarea de către ambele părți contractante a obligațiilor garantate prin arvună.

De astfel, instanțele de judecată inferioare, la soluționarea litigiului dat urmau să stabilească care anume dintre părți se face vinovată de neexecutarea contractului, deoarece circumstanțele stabilite în instanță au ca efect, fie pierderea arvunei de către partea care a dat-o, fie restituirea arvunei în mărime dublă. Mai mult, dacă pentru neexecutarea obligației răspunde partea care a dat arvuna, ea va fi ținută să repare prejudiciul, în partea ce depășește valoarea arvunei.

Colegiul reiterează că arvuna este mijloc de garantare a executării contractului impus către ambele părți contractante și este menită să tempereze interesul fiecărei părți de a face tot posibilul pentru ca contractul garantat cu arvună să se execute, căci în caz de neexecutare a contractului, partea vinovată va suporta consecințele negative menționate supra.

În acest context, Colegiul reține că deși reclamantul Ilie Lupan a transmis intimatului Ludmila Lupan arvună în sumă de 2000 de euro în contul sumei contractului de vânzare-cumpărare a casei de locuit și terenului din mun. Chișinău, com. Tohatin, str. Fântânilor, 13, primul în temeiul recipisei semnate avea și obligația de a cumpăra bunul imobil respectiv cu suprafața indicată în recipisele care confirmă transmiterea arvunei pentru procurarea bunului imobil din com. Tohatin, str. Fântânilor nr. 13.

Aici, instanța de recurs ține să menționeze că prin recipisele scrise la 15 decembrie 2014, se probează că Ilie Lupan a transmis suma de 2000 de euro ca arvuna, iar Ludmila Vîntu a recunoscut primirea acestei sume, prețul total al vânzării bunurilor avute în vedere de părți a fost de 34000 de euro, contractul de vânzare-cumpărare urma a fi încheiat nu mai târziu de 15 iunie 2015. Tot în recipisa scrisă Ilie Lupan a menționat că nu va putea pretinde la restituirea sumei date ca arvună în cazul renunțului de la procurarea imobilului.

Adoptând soluția de admitere a pretenției cu privire la încasarea dublului arvunei, atât instanța de apel, cât și instanța de fond s-au referit la vina vânzătorului de neexecutare a obligației asumate prin tănuirea faptului ca bunul care urma a fi procurat era afectat de vicii. În același timp, instanțele ierarhic inferioare au considerat declarative argumentele recurenților/pârâți în ce privește neexecutarea contractului din cauza comportamentului reclamantului, care a refuzat să procure bunul imobil, indicând că refuzul acestora este dictat de faptul că bunul care urma a fi înstrăinat intimaților sunt afectate de vicii materiale.

În conformitate cu art. 118 alin. (1) și (3) Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

Or, art. 121 Codul de procedură civilă prevede că, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

Tot aici Colegiul consideră necesar de a reitera și prevederile art. 131 Codul de procedură civilă, din care rezultă că instanța își întemeiază concluziile pe explicațiile date de părți asupra circumstanțelor care au importanță în proces, verificate, în cadrul administrării probelor și evaluată deopotrivă cu toate celelalte probe.

Astfel că, instanțele de judecată nu au dat nici o apreciere celor declarate de către recurenții/pârâți, care au indicat asupra faptului că nu au refuzat la încheierea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului respectiv, cu atât mai mult că la actele dosarului nu există o somație scrisă de recurenți din care să rezulte că aceștia au refuzat la încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

De asemenea, la actele dosarului nu există vreo somație a intimațiilor/reclamanți, recepționată de recurenți din care să rezulte că primii au refuzat la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, ci din contra fără a aștepta data de 15 iunie 2015, dată când urma a fi încheiat contractul de vânzare-cumpărare, la data de 16 ianuarie 2015 reclamanții au și depus acțiunea dată în judecată.

Instanța de recurs mai menționează că intimații prin depunerea acțiunii date în judecată au pierdut dreptul la restituirea arvunei, deoarece au refuzat la încheierea contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil, fapt indicat direct și în recipisa semnată de părți la data de 15 decembrie 2014. Or, arvuna este un mijloc de garantare în confirmarea încheierii contractului și executării obligațiilor asumate prin recipisa semnată de părți.

La caz, părțile fiind obligate la încheierea unui contract de vânzare-cumpărare, sunt în fața unui contract sinalagmatic deci, cu obligații reciproce, cu existența unei interdependențe a obligațiilor (pe de o parte obligația de a vinde, iar pe de altă parte obligația de a cumpăra).

Însă, în lipsa exprimării de către reclamanți a voinței de a cumpăra bunul imobil determinat de dâșii, pârâților nu le poate fi imputată culpa refuzului de a contracta. Or, conform recipiselor semnate la data de 15 decembrie 2014, în caz de nerespectare a condițiilor stipulate, refuzul procurării bunului imobil, Ilie Lupan și Natalia Lupan, adică intimații, nu vor pretinde la restituirea sumei de arună achitate recurenteii Ludmila Vîntu.

Așadar, se constată faptul că reclamanții, după încheierea contractului de arună, nu au probat cerința de a contracta în continuare și de a încheia contractul de vânzare-cumpărare și respectiv eschivarea pârâților de la încheierea contractului solicitând doar prin cererea de chemare în judecată încasarea dublului arvunei.

Colegiul stabilește că de fapt reclamanții sunt cei care au renunțat la încheierea contractului de vânzare-cumpărare și nu pârâții. Această circumstanță nici nu a fost negată de către reclamanți și este reflectată în hotărârile judecătorești.

La caz, Colegiul reiterează ca fiind irelevante cazului din speță prevederile art. 123 alin. (2) Codul de procedură civilă, care prevede că faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluționată anterior în instanță de drept comun sau în instanță specializată sînt obligatorii pentru instanța care judecă cauza și nu se cer a fi dovedite din nou și nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleași persoane.

Or, instanța de apel și instanța de fond admitând pretenția lui Ilie Lupan și a Nataliei Lupan cu privire la încasarea dublului arvunei, cu referire la art. 123 alin. (2) și a pus la baza emiterii hotărârii, în litigiul dat, hotărârea Judecătorei Ciocana mun. Chișinău din 20 decembrie 2012, menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău din 27 iunie 2013 și decizia Curții Supreme de Justiție din 29 ianuarie 2014, prin care a fost recunoscut nul contractul de vânzare-cumpărare a lotului de teren cu suprafața de 0,0728 ha, situat în mun. Chișinău, sat. Tohatin, str. Fântînilor cu numărul cadastral xxxxx, încheiat la 08 noiembrie 2011 între Balan Eduard ca cumpărător și recurenții prezentei pricini Oleg Vîntu și Ludmila Vîntu, ca vânzători, fiind dispusă restituția civilă, pe motiv că la momentul încheierii contractului ultimii erau în cunoștință că terenul litigios se află în zona de risc de alunecări și eroziune, însă au trecut sub tăcere, fapt ce confirmă comportamentul dolosiv al acestora.

Însă, atât instanța de apel, cât și instanța de fond nu a ținut cont de faptul că în cazul din speță părțile și obiectul litigiului sunt diferite. La caz, obiectului constituie încasarea dublului arvunei dată de Ilie Lupan Ludmillei Vîntu întru garantarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil cu nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 11,51 ari, situat în mun. Chișinău, com. Tohatin, str. Fântînilor, 13, pe când în hotărârea devenită irevocabilă obiectul este recunoașterea nulă a contractului de vânzare-cumpărare a lotului de teren nr. cadastral xxxxx cu suprafața de 0,0728 ha situat în mun. Chișinău, com. Tohatin, str. Fântînilor, încheiat între Balan Eduard ca cumpărător și Oleg Vîntu și Ludmila Vîntu ca vânzători.

Cu atât mai mult, actele dosarului și anume prin titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, înregistrat în Registrul bunurilor imobile se probează cu certitudine faptul că atât terenul, cât și casa amplasată pe teren sunt folosite conform destinației, neexistând nici un fel de restricție sau interdicție. Mai mult construcția cu nr. cadastral xxxxx a fost dată în exploatare în modul stabilit de lege, recepția fiind asigurată de Primăria com. Tohatin. Acest fapt este confirmat și prin Rapoartele de expertiză nr. 0265 din 02 aprilie 2015 și nr. 505 din 29 decembrie 2015, care confirmă că terenul înregistrat cu nr. cadastral xxxxx amplasat în com. Tohatin str. Fântînilor 13 este și poate fi folosit pentru construcții, ceea ce permite utilizarea acestuia conform destinației, iar procese geologice periculoase ca alunecări de teren pe terenul investigat de o distanță de 200 m nu există. De asemenea s-a stabilit că elementele structurale ale casei de locuit situate în mun. Chișinău, com. Tohatin, str. Fântînilor, 13 se află într-o stare tehnică satisfăcătoare și se permite a fi folosite conform destinației (vol.I, f.d.122-128, 175-182).

În astfel de împrejurări, este cert faptul că terenul și casa sunt libere de vicii materiale, nu există careva impedimente la exploatarea lor, acestea fiind libere în circuitul juridic, cu atât mai mult că acestea sunt înregistrate în Registrul bunurilor imobile.

Astfel, nu s-a adevărit constatările instanțelor ierarhic inferioare referitor la comportamentul dolosiv al părților în raport cu reclamații. Mai mult, reclamații nici nu au solicitat declararea nulității contractului de arvună prin prisma art. 227, 228 Codul civil

În circumstanțele date, atât instanța de apel, cât și prima instanță au aplicat norme de drept străine litigiului dat, iar prevederile art. 631-633 Codul civil au fost aplicate eronat,

deoarece s-a dovedit cu certitudine că recurenții Vîntu Oleg și Vîntu Ludmila nu au refuzat la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, dar din contra cei care au refuzat la încheierea contractului sunt intimații/reclamanți Natalia Lupan și Ilie Lupan.

În asemenea circumstanțe, instanța de recurs nu constată culpa părților Vîntu Oleg și Vîntu Ludmila în neîncheierea contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil, din care motiv ajunge la concluzia casării deciziei instanței de apel din 18 ianuarie 2018 și a hotărârii primei instanțe din 18 iulie 2016 în partea admiterii pretenției cu privire la încasarea dublului arvunei și de a emite în această parte o nouă hotărâre de respingere a pretenției date ca fiind neîntemeiată. În partea respingerii pretenției cu privire la repararea prejudiciului moral hotărârile nu sunt contestate și prin urmare instanța de recurs nu se expune asupra legalității acestora și le menține ca întemeiate.

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 pîrîtilui – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

În conformitate cu art. 96 alin. (1) și (1¹) Codul de procedură civilă, 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.

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 contextul normelor de drept enunțate și reieșind din faptul că acțiunea depusă de Ilie Lupan și Natalia Lupan urmează a fi respinsă integral, Colegiul ajunge la concluzia de a casa decizia suplimentară a Curții de Apel Chișinău din 22 martie 2018, decizia Curții de Apel Chișinău din 18 ianuarie 2018 și hotărârea Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău din 18 iulie 2016 și în partea încasării cheltuielilor de judecată ce rezultă din plata taxei de stat și de asistență juridică, încasate în cadrul judecării cauzei în prima instanță și instanța de apel și de a emite în această parte o nouă hotărâre de respingere a cererii cu privire la încasarea cheltuielilor de judecată.

Totodată, avînd în vedere faptul că recursul declarat de Oleg Vîntu și Ludmila Vîntu este întemeiat și urmează a fi admis, Colegiul consideră necesar de a încasa în mod solidar de la intimații Ilie Lupan și Natalia Lupan cheltuielile de plată a taxei de stat suportate de primii pentru examinarea cererilor de recurs și apel, în sumă totală de 3399 de lei.

În ceea ce privește solicitarea recurenților cu privire la întoarcerea executării hotărârilor executate, instanța de recurs o consideră întemeiată și urmează a fi admisă din următoarele considerente.

Conform art. 157 alin. (1) Codul de executare, în cazul în care hotărîrea executată se anulează și, după rejudecarea cauzei, se adoptă o hotărîre prin care acțiunea se respinge parțial sau integral ori o încheiere de încetare a procesului sau de scoatere a cererii de pe rol, instanța de judecată dispune din oficiu restituirea către pîrît (debitor), din contul reclamantului (creditorului), a tot ceea ce s-a încasat în temeiul hotărîrii anulate, precum și a cheltuielilor de executare.

Conform art. 159 alin. (1) Codul de executare, instanța de apel sau instanța de recurs este obligată să dispună întoarcerea executării dacă, examinând apelul sau recursul, anulează hotărârea instanței de fond cu adoptarea unei noi hotărâri prin care respinge parțial sau integral acțiunea ori adoptă o încheiere de încetare a procesului sau de scoatere a cererii de pe rol.

În temeiul art. 167 Codul de procedură civilă, recurenții Oleg Vîntu și Ludmila Vîntu au anexat la cererea de recurs copiile ordinilor de plată din 23 martie 2018 și 17 mai 2018, autentificate de ei pe propria răspundere, prin care se confirmă faptul că aceștia au făcut achitări în temeiul titlului executoriu eliberat de Judecătoria Ciocana, mun. Chișinău la data de 18 iulie 2016 în sumă totală de 101 244 de lei.

Din considerentele expuse și ținând cont de faptul că hotărârea executată de recurenți a fost anulată cu emiterea unei noi hotărâri de respingere integrală a acțiunii, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ consideră necesar de a admite cererea recurenților Oleg Vîntu și Ludmila Vîntu cu privire la întoarcerea executării hotărârii executate și de a decide întoarcerea executarea hotărârii Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău din 18 iulie 2016 cu încasarea de la Ilie Lupan și Natalia Lupan în mod solidar în beneficiul lui Oleg Vîntu și Ludmila Vîntu a sumei de 101244 de lei.

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:

Se admite recursul declarat de Oleg Vîntu și Ludmila Vîntu.

Se casează decizia suplimentară din 22 martie 2018 a Curții de Apel Chișinău, parțial decizia din 18 ianuarie 2018 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 18 iulie 2016 a Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Ilie Lupan și Natalia Lupan împotriva lui Oleg Vîntu și Ludmila Vîntu cu privire la încasarea dublului arvunei, repararea prejudiciului moral și compensarea cheltuielilor de judecată, în partea admiterii acțiunii depuse de Ilie Lupan și Natalia Lupan împotriva lui Oleg Vîntu și Ludmila Vîntu cu privire la încasarea dublului arvunei și compensarea cheltuielilor de judecată și în această parte se emite o nouă hotărâre prin care:

Se respinge acțiunea depusă de Ilie Lupan și Natalia Lupan împotriva lui Oleg Vîntu și Ludmila Vîntu cu privire la încasarea dublului arvunei și compensarea cheltuielilor de judecată.

În rest, decizia din 18 ianuarie 2018 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 18 iulie 2016 a Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău se mențin.

Se încasează în mod solidar de la Ilie Lupan și Natalia Lupan în beneficiul lui Oleg Vîntu și Ludmila Vîntu cheltuielile de plată a taxei de stat suportate în instanța de apel și recurs în sumă totală de 3399 (trei mii trei sute nouăzeci și nouă) de lei.

Se admite cererea depusă de Oleg Vîntu și Ludmila Vîntu cu privire la întoarcerea executării hotărârii din 18 iulie 2016 a Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău.

Se întoarce executarea hotărârii din 18 iulie 2016 a Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău.

Se încasează în mod solidar de la Ilie Lupan și Natalia Lupan în beneficiul lui Oleg Vîntu și Ludmila Vîntu suma de 101 244 (o sută una mii două sute patruzeci și patru) de lei.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Oleg Sternioală

Judecătorii

Ala Cobăneanu

Nicolae Craiu

Mariana Pitic

Iurie Bejenaru