

DECIZIE

12 septembrie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul

Judecători:

Tatiana Vieru

Maria Ghervas

Iulia Sîrcu

Luiza Gafton

Mariana Pitic

judecând cererea de recurs declarată de către Chircev Alexandrina, reprezentată de avocatul Timotin Lilian,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de „PRO IMOBIL GRUP” Societate cu Răspundere Limitată împotriva Chircevei Alexandrina, cu privire la repararea prejudiciului material cauzat în urma neexecutării contractului, încasarea dobânzii de întârziere și compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 15 martie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a respins apelul formulat de Chircev Alexandrina și s-a menținut hotărârea din 10 octombrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central,

c o n s t a t ă :

La 4 noiembrie 2016, „PRO IMOBIL GRUP” S.R.L., reprezentată de avocata Natalia Covaliov, a depus cerere de chemare în judecată împotriva Chircevei Alexandrina, cu privire la repararea prejudiciului material cauzat în urma neexecutării contractului, încasarea dobânzii de întârziere și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, societatea reclamantă a indicat următoarele informații, ce vizează circumstanțele de fapt.

La 8 februarie 2016, „PRO IMOBIL GRUP” S.R.L. a încheiat cu Chircev Alexandrina contractul de prestări servicii nr. 2/16, privind vânzarea imobilului. Termenul de valabilitate a început să curgă de la data semnării și pînă la 8 iunie 2016. Conform contractului, reclamantul și-a asumat obligația să presteze pârâtei un complex de servicii (inclusiv juridice, de marketing, mediatizare, consultare) îndreptate spre vânzarea imobilului amplasat în mun. Chișinău, bd. Decebal, nr. 23 (Complexul Comercial „Jumbo”), și anume, chioșcul nr. 247, cu suprafața totală 35 m2. Totodată, beneficiarul și-a asumat obligația să achite 5 % din prețul la care

imobilul va fi vândut. În contract, părțile au estimat valoarea inițială a bunului la suma de 26 500 euro, fiind prețul de vânzare a acestuia.

În aceeași ordine de idei, reclamantul a susținut că, imediat după încheierea acestui act juridic, în persoana agentului imobiliar Dovganici Vasili, a început să execute obligațiunile contractuale prin acțiuni concrete pentru a realiza imobilul imobilului în temenii și condițiile stabilite conform contractului. Ca urmare, au fost întreprinse activități de mediatizarea activă a imobilului, plasarea anunțurilor de vânzare pe pagina web a „PRO IMOBIL GRUP” S.R.L., pe diverse site-uri de specialitate, rețele de socializare, cu contactele agentului imobiliar. La fel, au fost contactate toate persoanele din baza de clienți, potențiali cumpărători ai companiei interesați în procurarea spațiilor comerciale. În rezultatul acestor eforturi, mai multe persoane au manifestat interes în privința bunului din litigiu, fiind contactat telefonic și solicitate informații privind condițiile de vânzare, locul amplasării etc., inclusiv a fost telefonat de ulteriorul cumpărător. În plus, au avut loc ieșiri la fața locului pentru a fi prezentat imobilul potențialilor cumpărători.

Ulterior, la 14 aprilie 2016, agentul imobiliar Dovganici Vasili a fost contactat de către pârâtă cu solicitarea de a înlătura anunțul referitor la vânzarea chioșcului din publicitate și încetarea oricăror acțiuni de vânzare a acestuia. Drept motiv a fost invocat faptul că imobilul a fost procurat la 14 aprilie 2016. Așadar, la solicitarea agentului imobiliar de a plăti prețul convenit la pct. 3.1 din contract, și anume 5 % (1 325 Euro) din valoarea imobilului de 26 500 Euro, Chircev Alexandrina a refuzat plata comisionului contractual, respectiv nu și-a executat obligațiunile contractuale în calitate de beneficiar.

În mod corespunzător, societatea reclamantă a pretins că pârâta nu și-a executat obligațiunile contractuale în calitate de beneficiar.

În argumentarea celor menționate mai sus, „PRO IMOBIL GRUP” S.R.L. a susținut că, în vederea respectării pct. 5.1 din contract, între juristul companiei Dovganici Vasili și Chircev Alexandrina, a avut loc o întrevvedere cu scopul de a încerca soluționare pe cale amiabilă a conflictului și negocierea situației create. Însă, pârâta nu a fost receptivă la propunerile de soluționare a litigiului, refuzând onorarea obligațiunilor. De fapt, potrivit pct. 1.2 din contract, pârâta a oferit agentului imobiliar dreptul exclusiv de a gestiona procesul vânzării imobilului stipulat în contract, ceea ce înseamnă că, din momentul semnării contractului și pe toată perioada activă a acestuia, agentul se ocupă de identificarea cumpărătorului prin orice mijloace în mod exclusiv, cu privarea posibilității pârâtei de a se adresa unor persoane terțe pentru realizarea acelorași servicii în privința aceluiași imobil. Prin urmare, Chircev Alexandrina urma să achite prețul negociat, totuși această clauză a fost încălcată și ignorată. La fel, conform pct. 2.3.5, 2.3.10 din contractul de prestări servicii, pârâta s-a obligat ca toate întrevederile cu potențialii cumpărători să aibă loc doar cu prezența reclamantului, iar potențialii cumpărători să fie redirecționați agentului imobiliar. Astfel, pârâta trebuia să anunțe despre apariția și eventuala tranzacție de vânzare-cumpărare. Circumstanță care nu s-a întâmplat.

Potrivit reclamantului, Chircev Alexandrina urmează să restituie următoarele sume: datoria contractuală în mărime de 1 325 euro, iar conform articolelor 602 alin. (1)-(2), 617 alin. (2) lit. a), 619 alin. (2) din Codul civil, pârâta se află în întârziere

din 14 aprilie 2016 pentru suma de 1 325 euro. În acest sens, dobânda de întârziere pentru suma dată constituie 107 euro.

În concluzie, s-a arătat că pârâta nu a dorit să satisfacă cererea prealabilă, prin care s-a cerut achitarea plăților, cauzate de neexecutarea clauzelor contractuale.

„PRO IMOBIL GRUP” S.R.L. a solicitat încasarea datoriei contractuale în cuantum de 1 350 euro și dobânzii legale de întârziere în sumă de 107 euro, precum și compensarea cheltuielilor judiciare, sub forma cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 1 000 lei și a taxei de stat în valoare de 950 lei (f. d. 9).

În cadrul examinării cauzei, pârâta Chircev Alexandrina, reprezentată de avocatul Timotin Lilian, a depus referință în întâmpinarea cererii de chemare în judecată, prin care a cerut respingerea acțiunii ca nefondată și compensarea cheltuielilor judiciare (f. d. 35 – 37).

Prin hotărârea din 10 octombrie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Central, acțiunea formulată de „PRO IMOBIL GRUP” S.R.L. s-a admis integral. În aceste condiții, instanța de judecată a statuat încasarea de la pârâtă în folosul reclamantului a datoriei contractuale în cuantum de 1 350 euro și dobânzii legale de întârziere în sumă de 107 euro, precum și compensarea cheltuielilor judiciare, sub forma cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 1 000 lei și a taxei de stat în valoare de 950 lei (f. d. 81, 85 – 93).

Împotriva acestui act de dispoziție, Chircev Alexandrina, reprezentată de avocatul Timotin Lilian, a declarat apel în termenul legal (f. d. 119). În apărare, „PRO IMOBIL GRUP” S.R.L. nu a formulat o referință, deși a fost înștiințat, contra semnătură, despre inițierea și desfășurarea procesului (f. d. 125).

Curtea de Apel Chișinău, prin decizia din 15 martie 2018, a respins apelul formulat de Chircev Alexandrina și a menținut hotărârea din 10 octombrie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Central (f. d. 139 – 147).

La 19 iunie 2018, Chircev Alexandrina, reprezentată de avocatul Timotin Lilian, a declarat recurs împotriva deciziei din 15 martie 2018 a Curții de Apel Chișinău din Chișinău, solicitând casarea acesteia și a hotărârii din 10 octombrie 2017 a primei instanței, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

În motivarea ilegalității deciziei contestate, recurenta a afirmat că instanțele judecătorești au ignorat articolele 725 – 732 din Codul civil, întrucât au interpretat clauzele contractuale în favoarea intimatului, ceea ce a accentuat situația defavorabilă a ei. La fel, în opinia ei, intimatul nu a prezentat probe pertinente, veridice și suficiente, care ar putea demonstra că a suferit un prejudiciu. Mai mult, acesta nu a reușit să dovedească că a prestat servicii în baza contractului încheiat.

Totodată, Chirceva Alexandrina a sugerat că bunul imobil a fost vândut la un preț mai mic, care era indicat în extrasul Oficiului Cadastral Teritorial. Or, contrar acestuia, instanțele ierarhic inferioare au încasat suma inițială din contract. În mod corespunzător, potrivit acesteia, instanța de judecată a stabilit o situație de îmbogățire fără justă cauză în favoarea intimatului.

La 25 iulie 2018, în conformitate art. 439 alin. (2) din Codul de procedură civilă, Curtea Supremă de Justiție i-a comunicat cererea de recurs „PRO IMOBIL GRUP” S.R.L., informând că referința se depune în termen de o lună de la data primirii scrisorii (f. d. 164).

La 21 august 2018, intimatul a depus o referință în întâmpinarea recursului, solicitând respingerea acestuia ca inadmisibil (f. d. 169 - 171).

În procedura de filtru, prevăzută de articolul 440 alin. (2) din Codul de procedură civilă, completul de judecată a constatat că obiectul prezentei cereri se referă la decizia din 15 martie 2018 a Curții de Apel Chișinău, care intră în categoria de acte specificate în articolul 429 alin. (1) din Codul de procedură civilă. La fel, mandatul seria MA nr. 1047291 din 1 februarie 2017 dovedește faptul că avocatul Timotin Lilian a fost împuternicit în mod legal să atace hotărârea judecătorească și să reprezinte interesele recurenteii Chircev Alexandrina, care este subiectul abilitat cu dreptul de a declara prezentul recurs (f. d. 33 a) în acord cu dispozițiile articolului 430 din Codul de procedură civilă. În același timp, materialele cauzei au confirmat că cererea nu a fost examinată anterior.

Cu privire la termenul de declarare a recursului, instanța de recurs a stabilit că amprenta de obliterare de pe plicul, în care a fost expediată decizia sus – menționată, conține data de 20 aprilie 2018, ora 08:10. Respectiv, se confirmă că în această zi a fost depusă trimiterea poștală pentru a fi expediată recurentului. De asemenea, avocatul recurenteii a pretins că a primit copia actului judecătoresc la 23 aprilie 2018. Recursul împotriva acestuia a fost expediat prin intermediul serviciului poștal la 19 iunie 2018 (f. d. 161) și a fost înregistrat la greșa Curții Supreme de Justiție la 20 iunie 2018 (f. d. 151). Reieșind din aceste împrejurări, instanța de judecată a constatat că cererea de recurs a fost formulată în limitele de 2 luni de la comunicarea deciziei, prevăzute de articolul 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă.

În aceeași ordine de idei, completul de filtru a verificat esența și temeiurile recursului, inclusiv dacă argumentele recurentului referitoare la ilegalitatea deciziei atacate întrunesc criteriile formale din articolul 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

Pe baza celor analizate, prin încheierea din 5 septembrie 2018 a Curții Supreme de Justiție, cererea menționată mai sus s-a considerat admisibilă pentru examinarea în fond (f. d.177).

În conformitate cu articolele 441 și 444 din Codul de procedură civilă, recursul s-a examinat de un complet de 5 judecători, fără înștiințarea participanților la proces, însă data și ora ședinței a fost plasată pe pagina web a Curții Supreme de Justiție. Astfel, Colegiul a decis inoportună invitarea acestora, întrucât argumentele expuse în cererea de recurs și referință au fost formulate cu suficientă precizie pentru a permite instanței verificarea legalității hotărârii atacate. Totodată, toate punctele de drept care puteau exista în această cauză pot fi cercetate și soluționate în mod adecvat pe baza înscrisurilor prezente la dosar. În esență, recurenta și intimatul au avut posibilitatea să își prezinte poziția în scris și să răspundă la concluziile părții adverse. Mai mult, nici un participant nu a solicitat audierea publică a cauzei sale (a se vedea, *mutatis mutandis*, *Auza Vilho Eskelinen și alții vs Finlanda*, 19 aprilie 2007, parag. 72 – 75, *Eriksson vs Suedia*, 12 aprilie 2012, parag. 66, 72, *Pönkä vs Estonia*, 8 noiembrie 2016, parag. 33 – 34).

În subsidiar, în parag. 26 – 27 din decizia nr. 95 din 19 decembrie 2016 a Curții Constituționale, privind excepția de neconstituționalitate a articolului 444 din Codul de procedură civilă, Curtea a statuat că în cazul procedurilor care au ca obiect

autorizarea unui apel sau care consacra verificarea unor aspecte de drept, și nu de fapt, sunt îndeplinite condițiile articolului 6 din Convenție chiar dacă instanța de apel sau de recurs nu oferă reclamantului posibilitate să se exprime în fața sa, în persoană. Iar, în esență nu este afectat accesul liber la justiție.

Verificând decizia contestată, în limitele controlului de legalitate, în raport cu criticele invocate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că se impune admiterea recursului și casarea deciziei din 15 martie 2018 a Curții de Apel Chișinău și hotărârii din 10 octombrie 2017 a Judecătoria Chișinău, sediul Central, cu dispunerea pronunțării unei noi hotărâri de respingere a acțiunii, pentru motivele ce se succed.

În conformitate cu articolul 445 alin. (1) lit. b) din 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.

Colegiul judiciar consideră necesar să menționeze că nu va formula un răspuns detaliat pentru fiecare argument al recurente, ci va analiza doar motivele decisive pentru soluționarea prezentei cauze (a se vedea cauza *García Ruiz vs Spania* (Marea Cameră), 21 ianuarie 1999, parag. 26; *Moreira Ferreira vs Portugalia* (nr. 2) (Marea Cameră); 11 iulie 2017, parag. 84, 98).

În vederea respectării articolului 432 alin. (5) din Codul de procedură civilă, Colegiul lărgit nu a identificat niciun indiciu care, la prima vedere, ar putea ridica probleme de drept specificate la alin. (3) din articolul citat. Mai mult, Chircev Alexandrina, reprezentată de avocatul Timotin Lilian, nu a prezentat obiecții în privința acestui aspect procedural.

Totuși recurenta a susținut că avocata Bucliș Anișoara a continuat să reprezinte interesele „PRO IMOBIL GRUP” S.R.L. după expirarea procurii nr. 12 din 30 mai 2016, care a fost întocmită pe un termen între 30 mai 2016 până la 30 mai 2017 (f. d. 25). În opinia acesteia, conjunctura respectivă afectează soluțiile instanțelor inferioare (f. d. 156).

Prin referința formulată, intimatul a considerat că cererea de recurs este inadmisibilă, ceea ce demonstrează că a susținut opinia instanței de apel în partea contestată de recurentă (f. d. 169 – 170). Astfel, în decizia din 15 martie 2018, Curtea de Apel Chișinău a reținut că cererea de chemare în judecată a fost depusă în perioada valabilității procurii nr. 12 din 30 mai 2016 (f. d. 146).

Colegiul lărgit constată că „PRO IMOBIL GRUP” S.R.L. a fost reprezentată în fața primei instanțe de către avocata Bucliș Anișoara, a cărei împuterniciri au fost confirmate prin mandatul seria MA nr. 1127306 din 30 ianuarie 2017 (f. d. 46). Acesta a fost semnat de directorul general al Î. M. „INCASO” S.R.L., Veaceslav Mîrza, care reprezintă interesele intimatului în baza procurii nr. 12 din 30 mai 2016 (f. d. 25). Într-adevăr, potrivit procurii menționate, avocata avea dreptul să acționeze în numele intimatului până la 30 mai 2017. Cu toate acestea, reprezentanta acestuia a susținut acțiunea integral și a oferit explicații în ședința judiciară din 11 mai 2017 (f. d. 74 – 78). Deși avocata a prezentat unele înscrisuri după data respectivă, instanța de recurs notează că recurenta nu a demonstrat în ce mod acțiunile date au condus la soluționarea greșită a cauzei, în special, dintr-o atare argumentare nu se pot deduce consecințele grave asupra procedurii sau care drepturi i-au fost lezate.

În continuare, instanța de recurs subliniază că pretinsul incident procedural a fost înlăturat de administratorul „PRO IMOBIL GRUP” S.R.L. prin depunerea referinței, în care a declarat că este de acord cu decizia din 15 martie 2018 a Curții de Apel Chișinău (f. d. 169). Astfel, se va ține de cont că ulterior conducerea intimatului recunoscut toate acțiunile avocatei. Conjunctura dată se încadrează în cerințele articolul 249 alin. (1) din Codul civil nr. 1107-XV din 6 iunie 2002, conform căruia, dacă o persoană încheie un act juridic în numele unei alte persoane fără a avea împuterniciri pentru reprezentare sau cu depășirea împuternicirilor, actul juridic produce efecte pentru reprezentată numai în cazul în care acesta îl confirmă ulterior. În acest caz, actul juridic poate fi confirmat atât expres, cât și prin acțiuni concludente.

Prin urmare, pentru a evita un formalism excesiv, instanța de recurs statuează de a respinge obiecția invocată mai sus.

În conformitate cu articolul 432 alin. (2) lit. a) și c) din Codul de procedură civilă, se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească: nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată și a interpretat în mod eronat legea;

Alineatul 4 din lege citată prevede că săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin.(3) constituie temei de declarare a recursului doar 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.

Din perspectiva acestor temeuri, recurenta a invocat în justificarea opiniei ei articolul 610 alin. (3) din Codul civil. La fel, aceasta a pretins că instanțele ierarhic inferioare au apreciat arbitrar probele, întrucât intimatul nu a prezentat probe ce-ar demonstra întinderea prejudiciului.

Intimatul „PRO IMOBIL GRUP” S.R.L. a susținut considerentele deciziei din 15 martie 2018 a Curții de Apel Chișinău.

Cu privire la argumentele date, instanța de recurs învederează că are competență de a efectua un control al legalității deciziei atacate, nu și temeiniciei ei în fapt. Astfel, se vor reține circumstanțele de fapt, privite în ansamblu, care au fost stabilite de instanțele de judecată în fazele procesual anterioare, cu excepția situației în care constatările lor pot fi considerate arbitrare sau vădit nerezonabile.

La 8 februarie 2016, „PRO IMOBIL GRUP” S.R.L. a încheiat cu Chircev Alexandrina contractul de prestări servicii nr. 2/16, privind vânzarea imobilului. Termenul de valabilitate a început să curgă de la data semnării și până la 8 iunie 2016. Conform punctului 1 – 2 din contract, intimatul și-a asumat obligația să presteze recurentei un complex de servicii (inclusiv juridice, de marketing, mediatizare, consultare) îndreptate spre vânzarea imobilului amplasat în mun. Chișinău, bd. Decebal, nr. 23 (Complexul Comercial „Jumbo”), și anume, chioșcul nr. 247, cu suprafața totală 35 m2. Totodată, potrivit punctului 3.1, beneficiarul și-a asumat obligația să achite 5 % din prețul la care imobilul va fi vândut. Punctul 1.1.1 din contract stipulează că părțile au estimat valoarea inițială a bunului la suma de 26 500 euro, fiind prețul de vânzare a acestuia (f. d. 64 – 67).

Instanța de recurs notează că, interiorul termenului de valabilitate a contractului, la 11 aprilie 2016, bunul imobil ce constituia obiect al actului juridic

încheiat dintre părți a fost vândut nemijlocit de proprietarul Chircev Alexandrina cumpărătorului Turta Teodor, în baza contractului de vânzare – cumpărare nr. 12545, înregistrat la aceeași dată (f. d. 21 – 22).

Astfel, „PRO IMOBIL GRUP” S.R.L. a considerat că recurenta Chircev Alexandrina a încălcat clauza nr. 2.3.7 din contract, în conținutul căreia era inserată obligația acesteia de a nu intra în relații privitoare la obiectului contractului. Respectiv, societatea intimată a depus cererea de chemare în judecată, solicitând încasarea datoriei contractuale în cuantum de 1 350 euro și dobânzii legale de întârziere în sumă de 107 euro, precum și compensarea cheltuielilor judiciare, sub forma cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 1 000 lei și a taxei de stat în valoare de 950 lei (f. d. 9).

Instanța de recurs remarcă că, atât prima instanța (f. d. 81, 85 - 93), cât și instanța de apel (f. d. 139 - 147), fiind investite cu judecarea prezentei pricini, au hotărât că pretențiile înaintate de „PRO IMOBIL GRUP” S.R.L. sunt întemeiate și au admis integral acțiunea, după caz, s-a respins cererea de apel.

Cu privire la fond, instanța de apel a preluat motivarea primei instanțe.

În acest caz, instanța de recurs subliniază că, potrivit jurisprudenței Ct.E.D.O., prin respingerea unui apel, instanța de apel poate, în principiu, doar să susțină motivele hotărârii instanței inferioare (a se vedea Helle vs Finlanda, 19 decembrie 1997, parag. 59-60, Hirvisaari vs Finlanda, 27 septembrie 2001, parag. 30, UNCUOĞLU vs Turcia, 5 septembrie 2017, parag. 38). Așadar, este necesar ca prima instanța să pronunțe o hotărâre motivată în detaliu și completă, pentru a putea fi considerată drept echitabilă procedura îndreptată împotriva recurentului.

În consecință, instanțele ierarhic inferioare au stabilit că recurenta nu și-a îndeplinit obligația contractuală prevăzută în punctul 2.3.7. De asemenea, instanțele au considerat că prejudiciul trebuie calculat în baza prețului inițial stabilit în punctul 1.1.1 din contractul nr. 2/16 din 8 februarie 2016, și anume, 3 % din 26 500 euro (f. d. 64).

Instanțele ierarhic inferioare s-au călăuzit de articolele 14, 512 alin. (1), 514, 572 alin. (2), 585, 619, 602, 666, 667, 668, 735, 747 din Codul civil și articolul 4 din Legea nr. 256 din 9 decembrie 2011, privind clauzele abuzive în contractele încheiate cu consumatorii. La fel, acestea au administrat înscrisurile prin prisma articolelor 118, 121, 130 și 131 din Codul de procedură civilă.

Revenind la obiecțiile recurentului, Colegiul lărgit reiterează că, aplicarea doar articolului 14 din Codul civil în cazul existenței unor raporturi contractuale, este insuficientă, de vreme ce se pretinde repararea unor prejudiciu în urma neexecutării unei obligații contractuale.

Astfel, instanța de judecată subliniază că intimatul operează în cererea de chemare în judecată cu noțiunea de datorie contractuală (f. d. 8 – 9). Cu toate acestea, acesta a pretins că recurenta nu și-a executat obligația contractuală. Opinia data a fost preluată și acceptată de instanțele ierarhic inferioare. În acest sens, instanța de recurs decelează că prima instanța a stabilit că debitorul a privat pe creditor de comision, care este un prejudiciu cauzat în urma neexecutării obligației și necesită a fi reparat. Iar, în același context, instanța de apel a precizat că recurenta a încălcat punctul 2.3.7 din contractul din litigiu, întrucât s-a obligat să nu intre în relații cu alte persoane privitor la obiectul acestui contract juridic. Prin urmare,

articolul 14 din Codul civil combinat cu articolul 610 din Codul, invocat de recurentă, este relevant răspunderii contractuale, deoarece sunt norme generale care definesc prejudiciul, care la rândul lui, se împarte în prejudiciul efectiv cauzat creditorului și venit ratat.

Din aceste raționamente, Colegiul lărgit constată că recurenta a invocat întemeiat că instanțele ierarhic inferioare nu și-au fundamentat actele judecătorești pe dispoziția din articolul 610 din Codul civil.

Prin urmare, instanța de recurs conchide că elementele descrise mai sus se circumscriu temeiului prevăzut la articolul 432 alin. (2) lit. b) din Codul de procedură civilă. În acest caz, Colegiului lărgit îi revine obligația de a verifica dacă erorile judiciare pot fi calificate esențiale și dacă pot fi corectate în baza argumentelor livrate de părți, coroborate prin înscrisurile anexate la materialele cauzei.

Efectul omisiunii instanței de apel va fi analizat prin prisma consecințelor juridice pe care aceste le produc în soluționarea cauzei, în special, în limitele standardelor impuse de articolul 239 din Codul de procedură civilă. Or, în conformitate cu acesta, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

În mod corespunzător, instanța de recurs va raporta circumstanțele prezentate mai sus la normele de drept invocate de recurent, dar și la dispozițiile legale care sunt relevante speței.

Conform articolului 14 alin. (2) și (3) din Codul civil, se consideră prejudiciu cheltuielile pe care persoana lezată într-un drept al ei le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului încălcat, pierderea sau deteriorarea bunurilor sale (prejudiciu efectiv), precum și beneficiul neobținut prin încălcarea dreptului (venitul ratat). Dacă cel care a lezat o persoană într-un drept al ei obține ca urmare venituri, persoana lezată este în drept să ceară, pe lângă reparația prejudiciilor, partea din venit rămasă după reparație.

Articolul 603 alin. (1) din Codul civil prevede că debitorul poartă răspundere numai pentru dol (intenție) sau culpă (imprudență sau neglijență) dacă legea sau contractul nu prevede altfel sau dacă din conținutul sau natura raportului nu reiese altfel.

Potrivit articolului 610 alin. (1), (2) și (3) din Codul civil, despăgubirea pe care o datorează debitorul pentru neexecutare cuprinde atât prejudiciul efectiv cauzat creditorului, cât și venitul ratat. Ratat se consideră venitul care ar fi fost posibil în condițiile unui comportament normal din partea autorului prejudiciului în împrejurări normale. Este reparabil numai prejudiciul care reprezintă efectul nemijlocit (direct) al neexecutării.

În condițiile articolului 611 din Cod civil, la determinarea întinderii prejudiciului se ține cont de interesul pe care creditorul îl avea în executarea corespunzătoare a obligației. Determinante pentru această estimare sunt locul și timpul prevăzute pentru executarea obligațiilor contractuale.

Articolul 725 din același cod indică că un contract trebuie interpretat pe principiile bunei-credințe. Contractul se interpretează după intenția comună a părților, fără a se limita la sensul literal al termenilor utilizați.

Conform punctului 3.1 din contractul nr. 8 februarie 2016, comisionul pentru executarea contractului va reprezenta 3 % din preț, la care va fi vândul imobilul (f. d. 66).

Reieșind din raționamentele legale evocate, Colegiul lărgit observă că „PRO IMOBIL GRUP” S.R.L. are dreptul de a cere repararea prejudiciului material. Totuși, în acest caz, recurentul trebuie să demonstreze că a suferit un prejudiciu direct, care reprezintă consecințele negative cu caracter patrimonial sau nepatrimonial (moral) pe care acesta le-a suportat la restabilirea dreptului încălcat, pierderea sau deteriorarea bunurilor sale. În esență, prejudiciul efectiv sau pierderea efectivă este valoarea exprimată în bani cu care s-a micșorat patrimoniul creditorului, fie prin scăderea activului fie prin creșterea pasivului din cauza neexecutării unei obligații.

De asemenea, instanței de recurs îi revine funcția de a clarifica, dacă acțiunile recurente pot fi calificate ca o neexecutare a obligației contractuale. Iar, în fine, pentru angajarea răspunderii contractuale, urmează a fi dovedită legătura cauzală între încălcarea (neexecutarea) obligațiilor și pagubele cauzate, precum și mărirea acestora. Toate aceste elemente trebuie să fie întrunite cumulativ.

Cu privire la existența prejudiciului, instanța de recurs reține că instanțele ierarhic inferioare au considerat că prejudiciul suferit de intimat este de 1 325 euro. În opinia Colegiului lărgit, această sumă urmează a fi calificată ca un venit ratat, deoarece, de fapt, „PRO IMOBIL GRUP” S.R.L. a pretins un venit care ar fi fost posibil în condițiile unui comportament normal din partea autorului prejudiciului în împrejurări normale, avându-se în vedere un comportament obișnuit în cadrul participării la circuitul civil obișnuit. Astfel, venitul ratat constituie lipsa obținerii unor foloase patrimoniale pe care creditorul le-ar fi obținut, lipsa de sporire a patrimoniului, deși acesta putea și trebuia să sporească, dacă nu ar fi fost săvârșită pretinsa faptă ilicită.

La acest capitol, instanța de judecată subliniază că momentul decisiv este punctul 3.1 din contractul încheiat între părți. Din interpretarea acestei clauze contractuale, efectuată prin prisma articolul 725 din Cod civil, rezultă că intenția recurente era de a vinde bunul imobil, iar intimatul urma să-i ofere consultanță și ajutor în acest sens.

Mai mult, în cazul venitului ratat, „PRO IMOBIL GRUP” S.R.L. trebuie să dovedească posibilitatea obiectivă, reală și nu închipuită, a obținerii unor venituri, luând în considerație conjunctura dintre cerere și ofertă pe piața de mărfuri și servicii, concurența, existența resurselor materiale și forței de muncă necesare realizării activității sale productive, comerciale. Lipsa vreuneia din factorii enumerați ar avea ca rezultat o simplă coincidență în timp a pierderilor cu micșorarea volumului realizărilor de către creditor, dar nu ratarea unui venit prin vina debitorului. Totodată, devizul despăgubirilor trebuie să fie precis și chibzuit.

Sarcina probațiunii existenței, precum și a mărimii venitului ratat revine creditorului, care trebuie să demonstreze că ar fi putut și trebuit să obțină anumite venituri.

Prin urmare, Colegiul lărgit constată că „PRO IMOBIL GRUP” S.R.L. nu a întreprins nicio măsură pentru a demonstra prețul, la care a fost vândut bunul imobil din contract. Or, punctul 2.3.7 din contract stipulează obligația intimatei de a nu

intra în relații cu alte persoane, dar nu de a dispune de dreptul de proprietate în privința bunului său, în special, de a stabili un alt preț, pe care-l consideră corespunzător cu interesele ei patrimoniale.

În esență, până la finalizarea dezbaterilor judiciare, intimatul a putut să furnizeze, în diverse etape ale procesului, demersuri cu privire la prezentarea contractului de vânzare – cumpărare a bunului. Însă acesta nu a purces la asemenea acțiuni. Materialele cauzei nu arată niciun indiciu că intimatul a fost îngrădit să pună în discuție chestiunea de mai sus.

În același context, instanța de judecată opinează că, în situația în care intimatul a invocat un argument în susținerea poziției sale și pentru a combate cele pretinse de recurent, se aplică principiul „actori incumbit probatio” și articolul 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, care nu aduce atingere echității procesului, întrucât cel ce face o propunere în fața judecății trebuie să și o dovedească. Astfel, intimatului îi revenea sarcina probei sub aspectul dovedirii valorii chioșcului nr. 247, situat în mun. Chișinău, bd. Decebal, nr. 23 (Complexul Comercial „Jumbo”).

În subsidiar, la evaluarea probelor, în scopul stabilirii faptelor, instanța de recurs consideră drept pertinente următoarele: pentru a aprecia cuprinsul unor înscrisuri se aplică, în general, până la momentul dat, criteriul „dincolo de un dubiu rezonabil”. O astfel de probă poate rezulta din coexistența unor concluzii suficiente de întemeiate, clare și concordate sau a unor prezumții similare și incontestabile ale faptelor. Pe lângă aceasta, comportamentul părților urmează a fi luat în considerație, din moment ce sunt obligate să-și probeze alegațiile.

Din această perspectivă, Colegiul judiciar constată că „PRO IMOBIL GRUP” S.R.L. nu a prezentat niciun document sau un alt înscris, care ar putea proba faptul că a suferit un prejudiciu în mărime de 1 325 euro.

Prin urmare, instanța de recurs apreciază obiecția recurente, potrivit căreia, intimatul nu și-a demonstrat pretențiile înaintate. Deci, în absența prejudiciului, instanța de judecată nu va purcede la examinarea elementelor, care formează un prejudiciu, întrucât pentru repararea acestuia ele trebuie să fie întrunite cumulativ.

În atare situație, ținând cont de faptele din speță, de argumentele părților și de constatările de mai sus, Colegiul judiciar consideră că a examinat principalele întrebări juridice puse în prezenta cerere și că nu este necesar să se pronunțe separat în privința motivelor invocate, cu privire la încasarea dobânzii de întârziere și compensarea cheltuielilor judiciare. De fapt, acestea sunt pretenții accesorii care depind în funcție de pretenția principală (a se vedea, printre alte autorități, Kamil Uzun vs Turcia, 10 mai 2007, parag. 64 din 10 mai 2007; Centrul pentru Resurse Juridice în numele lui Valentin Câmpeanu vs România (Marea Cameră), 17 iulie 2014, parag. 156).

Considerațiile de mai sus sunt suficiente pentru a stabili că erorile judiciare analizate în speță sunt esențiale și confirmă incidența temeiului declarării recursului indicat la articolul 432 alin. (2) lit. a) și (4) din Codul de procedură civilă. Or acestea conduc inevitabil la o soluționare greșită a cauzei. Astfel, Colegiul judiciar consideră că greșelile la aplicarea legii și la constatarea unor circumstanțe în lipsa unor probe pertinente pot fi corectate, din moment ce ambele părți au avut posibilitate de a le comenta și depune observații, iar instanța de recurs are

împuternicirea de a pronunța o nouă hotărâre în baza articolului 445 alin. (1) lit. b) din Codul de procedură civilă și în baza înscrisurilor anexate la materialele cauzei.

Având în vedere problemele de drept ridicate în speță, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul și de a casa decizia din 15 martie 2018 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 10 octombrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central, cu dispunerea pronunțării unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

În conformitate cu articolul 445 alin. (1) lit. b) din 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 către Chircev Alexandrina, reprezentată de avocatul Timotin Lilian.

Se casează decizia din 15 martie 2018 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 10 octombrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Central, în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de „PRO IMOBIL GRUP” Societate cu Răspundere Limitată împotriva Chircevei Alexandrina, cu privire la repararea prejudiciului material cauzat în urma neexecutării contractului, încasarea dobânzii de întârziere și compensarea cheltuielilor de judecată, și se pronunță o nouă hotărâre, prin care:

Se respinge ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de „PRO IMOBIL GRUP” Societate cu Răspundere Limitată împotriva Chircevei Alexandrina, cu privire la repararea prejudiciului material cauzat în urma neexecutării contractului, încasarea dobânzii de întârziere și compensarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,  
Judecătorul

Tatiana Vieru

Judecătorii

Maria Ghervas

Iulia Sîrcu

Luiza Gafton

Mariana Pitic