

Republica Moldova
Curtea Supremă de Justiție

D E C I Z I E

30 octombrie 2013

mun. Chişinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul	Valeriu Doagă
Judecătorii:	Nicolae Clima, Sveatoslav Moldovan, Ion Corolevschi, Iuliana Oprea

judecînd recursul declarat de Gobja Dionisie, Gobja Efimia și Gobja Serghei, în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată a lui Gobja Efimia și Gobja Serghei către Ochișor Evghenia, intervenienți accesorii Gogja Serghei, Sînchetru Viorel, notarul Nicolaescu Cristina, ÎS „Cadastru”, privind rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare,

împotriva deciziei Curții de Apel Chişinău din 09 aprilie 2013,

C O N S T A T Ă :

Gobja Efimia și Gobja Serghei au depus cerere de chemare în judecată către Ochișor Evghenia, intervenienți accesorii Gogja Serghei, Sînchetru Viorel, notarul Nicolaescu Cristina, ÎS „Cadastru”, privind rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare.

În motivarea acțiunii reclamanții au indicat că, la data de 05 octombrie 2011, l-au împuternicit pe fiul lor Serghei Gobja, să se ocupe de vânzarea apartamentului comun și pentru a confirma împuternicirile lui a semnat la notarul public Angela Cobăneanu, procura care a fost înregistrată cu nr. 4801.

Ulterior, la 07 octombrie 2011, reprezentantul reclamanților, Gobja Serghei, care este și feciorul lor, a semnat un contract de vânzare-cumpărare cu Viorel Ion Sînchetru, care era împuternicit de către Ochișor Evghenia pentru procurarea apartamentului, contractul de vânzare – cumpărare a fost autentificat și înregistrat cu nr. 7420 la notarul public Nicolaescu Cristina.

Totodată, reclamanții au mai precizat că, prin contractul dat a fost vîndut apartamentul nr. 33, fiind amplasat pe str. Trandafirilor 7/3, mun. Chişinău, înregistrat la OCT Chişinău cu nr. cadastral 0100105.105.01.033.

Conform pct. 2 al contractului de vânzare-cumpărare nr. 7420 din 07.10.2011, cumpărătorul era obligat să achite costul apartamentului pînă la 10 octombrie 2011, dar pînă în prezent nu a achitat costul apartamentului sus-nominalizat.

Reieșind din acest fapt, pînă în prezent pîrîta nu și-a respectat obligațiile contractuale, în asemenea circumstanțe este vădit că Ochișor Evghenia nu a respectat prevederile pct. 2 din contract, care este o clauză esențială a unui contract de vânzare-cumpărare, ceea ce reiese și din prevederile art. 753 Cod Civil al RM.

La cerința reclamanților și a reprezentantului acestora, aceștia au primit numai promisiuni că li se va achita costul apartamentului, însă pînă la momentul de față așa și nu a fost achitat.

S-a solicitat instanței judecătorești, a dispune rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare nr. 7420 din 07.10.2011, semnat între reclamant și pîrît cu repunerea părților în poziția inițială, cu încasarea de la pîrîtă în beneficiul lui Gobja Dionisie și Gobja Efimia a tuturor cheltuielilor de judecată.

Prin hotărîrea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 14 decembrie 2012 s-a admis acțiunea, s-a rezolvit contractul de vânzare-cumpărare nr. 7420 din 07.10.2011, semnat între reclamnți și pîrît cu repunerea părților în poziția inițială. S-a încasat de la Ochișor Evghenia în beneficiul lui Gobaja Dionisie și Gobja Efimia taxa de stat în sumă de 1000 lei. S-a încasat de la Ochișor Evghenia în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 8586,65 lei.

Nefiind de acord cu hotărîrea nominalizată, Ochișor Evghenia a declarat apel, prin care a solicitat casarea hotărîrii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 14 decembrie 2012, emiterea unei noi hotărîri prin care să fie respinsă acțiunea.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 09 aprilie 2013 a fost admis apelul declarat de către Ochișor Evghenia. S-a dispus casarea hotărîrii Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 14 decembrie 2012 și adoptarea unei noi hotărîri prin care se respinge acțiunea depusă de Gobja Efimia și Gobja Serghei către Ochișor Evghenia, intervenienți accesorii Gogja Serghei, Sînchetru Viorel, notarul Nicolaescu Cristina, ÎS „Cadastru”, privind rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare.

Pentru a hotărî astfel, instanța de apel a invocat prevederile art. 512, alin. (1), Cod Civil, în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face. În aceiași idee, s-a invocat prevederile articolul 513, alin. (1) Cod Civil, debitorul și creditorul trebuie să se comporte cu bună-credință și diligență la momentul nașterii, pe durata existenței, la momentul executării și stingerii obligației.

În corespundere cu prevederile art. 572 Cod Civil, temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

Articolul 733 Cod Civil stipulează că, contractul nu poate fi altfel rezolvit, reziliat sau revocat decît în temeiuri prevăzute de lege sau prin acordul părților.

Articolul 735 Cod Civil, o parte poate rezolvi contractul dacă există o neexecutare esențială din partea celeilalte părți. (2) Pentru determinarea neexecutării esențiale, în special se iau în considerare următoarele circumstanțe: a) neexecutarea privează substanțial creditorul de ceea ce acesta se aștepta de la executarea contractului, cu excepția cazului cînd debitorul demonstrează că nu a prevăzut și nu putea să prevadă în mod rezonabil rezultatul scontat; b) executarea întocmai a obligațiilor ține de esența contractului; c) neexecutarea este intenționată sau din

culpă gravă; d) neexecutarea dă temei creditorului să presupună că nu poate conta pe executarea în viitor a contractului.

Instanța de apel a mai conchis că declarația intervenientului accesoriu Serghei Gobja, autenticată notarial de către intervenientul accesoriu notarul public Nicolaescu Cristina din 25.04.2012, care atestă faptul că Viorel Sînchetru a achitat lui Serghei Gobja suma integrală de 319555 lei în contul înstrăinării bunului imobil litigios, confirmă că proprietarii imobilului Gobja Dionisie, Gobja Efimia și Gobja Serghei au primit integral suma de 319555 lei, în contul înstrăinării imobilului din mun. Chișinău, str. Trandafirilor nr. 7/3, ap. 33. Or, în caz contrar, intimatul Gobja Dionisie nu solicita radierea grevării privind achitarea în rate și nu se întocmea declarația respectivă.

Considerînd ilegală decizia instanței de apel, la 05 iunie 2013, Gobja Dionisie, Gobja Efimia și Gobja Serghei, au contestat-o cu recurs, solicitînd admiterea recursului, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 09 aprilie 2013.

În argumentarea recursului recurentul a invocat că în instanța de apel nu s-a aplicat legea care trebuia să fie aplicată și a interpretat eronat legea.

Avocatul Culinca Eugenia, în calitate de reprezentant a intimatului Ochișor Evghenia a depus la 19.08.2013 referință pe marginea recursului declarat, în care și-a exprimat dezacordul cu argumentele recurentului, precum și a solicitat respingerea recursului declarat de Gobja Dionisie, Gobja Efimia și Gobja Serghei.

Potrivit art. 440 alin. (2) CPC, recursul înaintat de Gobja Dionisie, Gobja Efimia și Gobja Serghei a fost considerat admisibil și transmis spre examinare într-un complet din 5 judecători.

Potrivit art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

După cum rezultă din materialele cauzei, decizia contestată a fost emisă la 09.04.2013 (f.d. 54-59), iar la 02.05.2013 a fost expediată părților pentru cunoștință.

În conformitate cu prevederile art. 434 alin. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărîrii sau a deciziei integrale.

Judecînd recursul declarat împotriva deciziei date de Curtea de Apel Chișinău și verificînd, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de intimat, legalitatea hotărîrii atacate, Colegiul conchide că recursul declarat de Gobja Dionisie, Gobja Efimia și Gobja Serghei este neîntemeiat și urmează a fi respins, pornind de la următoarele.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC al RM instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

Potrivit materialelor cauzei, Colegiul atestă că, la data de 05 octombrie 2011, l-au împuternicit pe fiul lor Serghei Gobja, să se ocupe de vânzarea apartamentului comun și pentru a confirma împuternicirile lui a semnat la notarul public Angela Cobăneanu, procura care a fost înregistrată cu nr. 4801.

Ulterior, la 07 octombrie 2011, reprezentantul reclamanților, Gobja Serghei, care este și feciorul lor, a semnat un contract de vânzare-cumpărare cu Viorel Ion Sînchetru, care era împuternicit de către Ochișor Evghenia pentru procurarea apartamentului, contractul de vânzare – cumpărare a fost autenticat și înregistrat cu nr. 7420 la notarul public Nicolaescu Cristina.

Prin contractul dat a fost vîndut apartamentul nr. 33, fiind amplasat pe str. Trandafirilor 7/3, mun. Chişinău, înregistrat la OCT Chişinău cu nr. cadastral 0100105.105.01.033.

Conform pct. 2 al contractului de vînzare-cumpărare nr. 7420 din 07.10.2011, cumpărătorul era obligat să achite costul apartamentului pînă la 10 octombrie 2011, dar pînă în prezent nu a achitat costul apartamentului sus-nominalizat.

Reieşind din acest fapt, pînă în prezent pîrîtul nu şi-a respectat obligaţiile contractuale, în asemenea circumstanţe este vădit că pîrîta nu a respectat prevederile pct. 2 din contract, care este o clauză esenţială a unui contract de vînzare-cumpărare, ceia ce reiese şi din prevederile art. 753 Cod Civil al RM.

La cerinţa reclamanţilor şi a reprezentantului acestora, aceştia au primit numai promisiuni că li se va achita costul apartamentului, însă pînă la momentul de faţă aşa şi nu a fost achitat.

Instanţa de fond a admis acţiunea reclamantului. S-a rezolvit contractul de vînzare-cumpărare nr. 7420 din 07.10.2011, semnat între reclamnţi şi pîrît cu repunerea părţilor în poziţia iniţială. S-a încasat de la Ochişor Evgenia în beneficiul lui Gobja Dionisie şi Gobja Efimia taxa de stat în sumă de 1000 lei. S-a încasat de la Ochişor Evghenia în beneficul statului taxa de stat în sumă de 8586,65 lei.

Instanţa de apel a admis apelul declarat de către Ochişor Evghenia. S-a dispus casarea hotărîrii Judecătoriei Botanica, mun. Chişinău din 14 decembrie 2012 şi adoptarea unei noi hotărîri prin care se respinge acţiunea depusă de Gobja Efimia şi Gobja Serghei către Ochişor Evghenia, intervenienţi accesorii Gogja Serghei, Sînchetru Viorel, notarul Nicolaescu Cristina, ÎS „Cadastru”, privind rezoluţiunea contractului de vînzare-cumpărare

Hotărîrea recurată a fost adoptată în conformitate cu normele de drept material şi procedural şi este bazată pe aprecierea corectă şi completă a tuturor probelor şi circumstanţelor cauzei, motiv pentru care de către Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ lărgit este considerată legală şi întemeiată.

Din analiza materialelor cauzei instanţa de recurs deduce că litigiul dedus judecării a apărut pe marginea executării sau neexecutării pct. 2 al contractului de vînzare-cumpărare nr. 7420 din 07.10.2011, prin care cumpărătorul era obligat să achite costul apartamentului pînă la 10 octombrie 2011.

Dezacordul lui Gobja Dionisie, Gobja Efimia şi Gobja Serghei constă în faptul că pînă în prezent pîrîta nu şi-a respectat obligaţiile contractuale, în asemenea circumstanţe fiind vădit că Ochişor Evghenia nu a respectat prevederile pct. 2 din contract, care este o clauză esenţială a unui contract de vînzare-cumpărare, ceia ce reiese şi din prevederile art. 753 Cod Civil al RM.

Analizînd circumstanţele pricinii în raport cu argumentele invocate de recurent, atît în cererea de chemare în judecată, cît şi în cererea de recurs, Colegiul consideră că soluţia instanţei de apel privind respingerea acţiunii lui Gobja Dionisie, Gobja Efimia şi Gobja Serghei este legală, pornind de la următoarele.

Pornind de la prevederile actelor normative evocate supra, Colegiul reţine că, speţei în cauză i se pot aplica următoarele norme.

Conform art. 513 Cod Civil al RM, obligaţiile se execută cu bună credinţă şi diligenţă la momentul naşterii, pe durata existenţei şi la stingerea obligaţiei.

Conform art. 512 Cod Civil al RM, în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face.

Reieșind din prevederile art. 572 Cod Civil, temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

Articolul 735 Cod Civil, o parte poate rezolvi contractul dacă există o neexecutare esențială din partea celeilalte părți.

Pentru determinarea neexecutării esențiale, în special se iau în considerare următoarele circumstanțe: a) neexecutarea privează substanțial creditorul de ceea ce acesta se aștepta de la executarea contractului, cu excepția cazului când debitorul demonstrează că nu a prevăzut și nu putea să prevadă în mod rezonabil rezultatul scontat; b) executarea întocmai a obligațiilor ține de esența contractului; c) neexecutarea este intenționată sau din culpă gravă; d) neexecutarea dă temei creditorului să presupună că nu poate conta pe executarea în viitor a contractului.

Astfel, Colegiul consideră că speței date nu îi sunt aplicabile regulile cu privire la posibilitatea rezoluției contractului de vânzare-cumpărare, expuse mai sus prin prisma lipsei faptului neexecutării esențiale din partea celeilalte părți. Rezoluțiunea apare ca fiind o sancțiune ce se poate aplica în cazul în care contractul, valabil încheiat, nu este executat.

Faptul, executării pct. 2 al contractului de vânzare-cumpărare nr. 7420 din 07.10.2011 se probează prin achitarea de către reprezentantul pârtei, Viorel Sînchetru, prin transfer de pe contul său personal în beneficiul lui Gobja Serghei la BC „Moldova-Agroindbank” SA, a sumei de 304485 lei, fapt confirmat prin ordinul de plată nr. 1 din 07.10.2012, ziua încheierii contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului, suma achitată are legătura cauzală directă cu bunul imobil, aceasta presupunând achitarea pentru stingerea gajului care greva acest apartament. Banii au plecat în contul băncii, iar grevarea cu gaj de pe bun a fost radiată din Registrul bunurilor imobile.

Mai mult decât atât, Colegiu, consideră ca o probă pertinentă, care indică achitarea nemijlocită a costului apartamentului, declarația intervenientului accesoriu Serghei Gobja din 25.04.2012, care atestă faptul că Viorel Sînchetru a achitat lui Serghei Gobja suma integrală de 319555 lei în contul înstrăinării bunului imobil litigios, și confirmă că proprietarii imobilului Gobja Dionisie, Gobja Efimia și Gobja Serghei au primit integral suma de 319555 lei, în contul înstrăinării imobilului din mun. Chișinău, str. Trandafirilor nr. 7/3, ap. 33, declarație prezentată instanței de apel ca probă în vederea confirmării executării pct. 2 din contractul de vânzare-cumpărare.

Astfel, Colegiu consideră că instanța de apel corect a concluzionat că, pct. 2 al contractului de vânzare-cumpărare nr. 7420 din 07.10.2011 a fost executat, fapt probat prin achitarea de către reprezentantul pârtei, Viorel Sînchetru, prin transfer de pe contul său personal în beneficiul lui Gobja Serghei la BC „Moldova-Agroindbank” SA, a sumei de 304485 lei, fapt confirmat prin ordinul de plată nr. 1 din 07.10.2012, ziua încheierii contractului și declarația intervenientului accesoriu Serghei Gobja din 25.04.2012, care atestă faptul că Viorel Sînchetru a achitat lui Serghei Gobja suma integrală de 319555 lei în contul înstrăinării bunului imobil litigios, și confirmă că proprietarii imobilului Gobja Dionisie, Gobja Efimia și

Gobja Serghei au primit integral suma de 319555 lei, în contul înstrăinării imobilului din mun. Chișinău, str. Trandafirilor nr. 7/3, ap. 33.

Mai mult, apartamentul este înregistrat la OCT Chișinău cu nr. cadastral 0100105.105.01.033. unde este indicat ca proprietar Ochișor Evghenia, data înregistrării fiind 12.10.2011, la o zi după expirarea termenului de executare-10.10.2011- indicat în pct. 2 al contractului de vânzare-cumpărare nr. 7420 din 07.10.2011.

În același timp, Colegiul menționează că cererea de recurs este o reproducere a cererii de chemare în judecată, fără descrierea temerilor de declarare a recursului, ceea ce contravine prevederilor art. 432 CPC, or, recursul are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept, verificându-se numai legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt.

Urmare a celor indicate, Colegiul concluzionează că instanța de apel a constatat și elucidate pe deplin toate circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii în fond și corect le-a încadrat de drept.

În această ordine de idei și, având în vedere că hotărîrea Curții de Apel Chișinău din 09 aprilie 2013 este legală și întemeiată, iar recursul declarat de Gobja Dionisie, Gobja Efimia și Gobja Serghei este nefondat, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a-l respinge, cu menținerea hotărîrii contestate.

Ținînd cont de cele expuse, în baza art. 445 alin. (1) lit. a) din Codul de procedură civilă al RM, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

DECIDE:

Se respinge recursul declarat de Gobja Dionisie, Gobja Efimia și Gobja Serghei.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 09 aprilie 2013, în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată a lui Gobja Efimia și Gobja Serghei către Ochișor Evghenia, intervenienți accesorii Gobja Serghei, Sînchetru Viorel, notarul Nicolaescu Cristina, ÎS „Cadastru”, privind rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței,
Judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Nicolae Clima

Sveatoslav Moldovan

Ion Corolevschi

Iuliana Oprea