

Dosarul nr. 2ra-1505/18

prima instanță: Judecătoria Anenii Noi, sediul Central (A. Mocanu)
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (A. Minciuna, V. Sîrbu, V. Mihaila)

DECIZIE

24 octombrie 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
Galina Stratulat
Nicolae Craiu
Iurie Bejenaru

examinând recursul declarat de Elena Demciuc, reprezentată de avocatul Vladimir Buga,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Liliana Berzoi împotriva Elenei Demciuc cu privire la încasarea sumei,

și la acțiunea reconvențională depusă de Elena Demciuc împotriva Liliane Berzoi cu privire la recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a casei de locuit și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 11 aprilie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Elena Demciuc, reprezentată de avocatul Vladimir Buga, și a fost menținută hotărârea din 31 octombrie 2017 a Judecătoriei Anenii Noi, sediul Central, prin care acțiunea inițială a fost admisă, iar acțiunea reconvențională a fost respinsă,

c o n s t a t ă :

La data de 12 aprilie 2017 Liliana Berzoi a depus cerere de chemare în judecată împotriva Elenei Demciuc cu privire la încasarea sumei.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că în anul 2010 a decis să procure o casă de locuit din satul Hîrbovăț, r-nul Anenii Noi, aflând de la mama sa, Muntean Anastasia, că pârâta Elena Demciuc vinde o casă de locuit în satul dat.

Reclamanta a susținut că a ajuns la o înțelegere verbală cu pârâta privind prețul de vânzare a casei de locuit și prin intermediul mamei sale, Muntean Anastasia, i-a transmis pârâtei suma de 9500 de euro pentru procurarea casei de locuit respective.

A menționat că pârâta a primit integral suma de 9500 de euro și a promis că în cel mai scurt timp va pregăti actele pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare, însă după primirea sumei de bani pârâta s-a eschivat de a pregăti actele necesare și a perfectat contractul de vânzare-cumpărare.

A indicat că a transmis pârâtei suma de bani cu intenția de a o determina pe aceasta la o anumită conduită și anume la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în schimbul sumei primite, însă pârâta nu a avut conduita urmărită și s-a eschivat de a pregăti actele necesare pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.

A considerat că pârâta a realizat o îmbogățire fără justă cauză prin majorarea patrimoniului său care s-a produs în rezultatul acțiunilor prestatorului, manifestate prin executarea unei obligații inexistente (în lipsa temeiului juridic, adică în lipsa unui contract de vânzare-cumpărare a casei de locuit).

A solicitat reclamanta Liliana Berzoi încasarea de la Elena Demciuc în beneficiul său a datoriei în mărime de 9500 de euro.

La data de 23 august 2017, Demciuc Elena a depus cerere de chemare în judecată reconvențională cu privire la recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a casei de locuit și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reconvenționale a indicat că la data de 30 iunie 2008, a încheiat cu Berzoi Liliana un contract verbal de vânzare-cumpărare a casei de locuit, potrivit căruia i-a vândut casa de locuit situată în s. Hîrbovăț, r-nul Anenii Noi cu nr. cadastral xxxxx și terenul aferent cu nr. cadastral xxxxx, împreună cu toate construcțiile accesorii, care îi aparțin, pentru care Liliana Berzoi i-a achitat suma de 9500 de euro.

Elena Demciuc a menționat că i-a transmis Liliane Berzoi cheile de la casa de locuit nominalizată și a transmis bunul imobil în natură. A rămas doar perfectarea contractului de vânzare-cumpărare în mod autentic.

A susținut că Liliana Berzoi a intrat în posesia și administrarea bunului imobil, a demolat o construcție accesorie, a prelucrat terenul aferent casei de locuit, a cules roade, adică s-a folosit de bunul imobil ca un proprietar pe parcursul a mai mult de trei ani.

A mai susținut că Liliana Berzoi se afla mult timp după hotarele țării și nu o preîntâmpina când revine, nu era posibil de perfectat contractul de vânzare-cumpărare în mod autentic, deoarece unele acte au un termen anumit de eliberare și un termen limitat de valabilitate.

A relatat că, deși nu a refuzat perfectarea autentică a contractului de vânzare-cumpărare, Liliana Berzoi a formulat împotriva sa cererea de chemare în judecată nominalizată, motivându-și pretențiile că pe parcursul timpului care a trecut prețurile la bunurile imobile au scăzut și la moment nu mai dorește să perfecteze contractul de vânzare-cumpărare în mod autentic, dar dorește ca să-i fie restituită suma de 9500 de euro pe care a achitat-o pentru procurarea casei de locuit în speță.

A invocat că și-a asumat obligația să-i vândă Liliane Berzoi casa de locuit menționată, ceea ce a și executat prin transmiterea bunului în natură, iar ultima și-a executat obligația de a plăti suma de 9500 de euro pentru bunul imobil cumpărat.

A considerat că instanța de judecată poate declara valabil contractul de vânzare-cumpărare a casei de locuit pe motiv că ambele părți au executat actul juridic pentru care se cere formă autentică, adică Berzoi Liliana i-a achitat Elenei Demciuc suma de 9500 de euro, iar ultima i-a transmis bunul imobil în natură pe care aceasta l-a primit și s-a folosit de el, a prelucrat terenul aferent casei de locuit, a cules roade, a demolat o

construcție accesorie, adică și-a exercitat pe deplin dreptul de proprietate asupra acestui bun imobil.

A menționat că Liliana Berzoi se eschivează de la autentificarea notarială a contractului de vânzare-cumpărare, fapt care a determinat-o să depună prezenta cerere reconvențională pe motiv că nu este de acord să-i restituie suma de 9500 de euro, pe care a primit-o în contul vânzării bunului imobil.

A indicat că ele au avut o înțelegere certă cu privire la prețul casei de locuit și din această cauză, contractul necesită a fi declarat valabil, iar cererea reclamantei respinsă ca neîntemeiată.

A invocat că susținerea Liliane Berzoi precum că prețurile imobilelor au scăzut în prezent, motiv pentru care aceasta nu mai dorește să perfecteze autentic contractul de vânzare-cumpărare, dar dorește să-i fie restituită suma de 9500 de euro, nu poate fi luată în considerare, pe motiv că legea, și anume art.572 Codul civil, stabilește că obligația trebuie executată în modul corespunzător, adică așa cum a fost stabilită între părți.

A solicitat Elena Demciuc recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a casei de locuit, care a fost încheiat cu pârâta Liliana Berzoi la data de 30 iunie 2008, conform căruia i-a vândut ultimei casa de locuit cu nr. cadastral xxxxx și terenul aferent cu nr. cadastral xxxxx împreună cu toate construcțiile accesorii, situată în s. Hîrbovăț, r-nul Anenii Noi.

Prin hotărârea din 31 octombrie 2017 a Judecătoriei Anenii Noi, sediul Central, a fost admisă acțiunea depusă de Liliana Berzoi, a fost încasată de la Elena Demciuc în beneficiul Liliane Berzoi suma de 9500 de euro, echivalentul în valută națională conform cursului oficial al Băncii Naționale a Moldovei la momentul executării hotărârii și a fost respinsă acțiunea reconvențională depusă de Elena Demciuc.

La data de 07 noiembrie 2017, Elena Demciuc, reprezentată de avocatul Vladimir Buga a declarat apel, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii din 31 octombrie 2017 a Judecătoriei Anenii Noi, sediul Central, emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii inițiale și de admitere a acțiunii reconvenționale.

Prin decizia din 11 aprilie 2018 a Curții de Apel Chișinău a fost respins apelul declarat de Elena Demciuc, reprezentantă de avocatul Buga Vladimir, și a fost menținută hotărârea din 31 octombrie 2017 a Judecătoriei Anenii Noi, sediul Central.

La data de 11 iunie 2018, Elena Demciuc, reprezentată de avocatul Vladimir Buga a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii inițiale și de admitere a acțiunii reconvenționale.

În motivarea recursului a invocat că nu este de acord cu decizia instanței de apel și o consideră ilegală, deoarece instanța de apel la emiterea deciziei nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată și nu a dat o apreciere corectă probelor administrate la actele cauzei.

Consideră că existența de fapt a intenției Elenei Demciuc și Liliane Berzoi de a încheia contractul de vânzare-cumpărare a casei de locuit și a terenului aferent, amplasate în s. Hîrbovăț, r-nul Anenii Noi, se demonstrează prin transmiterea de către Elena Demciuc în posesia și folosința Liliane Berzoi, a bunului imobil menționat,

precum și achitarea de către cea din urmă a prețului contractului în mărime de 9500 de euro.

În situația în care părțile au executat integral actul juridic pentru care se cere forma autentică, atât instanța de apel, cât și instanța de fond greșit au respins acțiunea cu privire la recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a casei de locuit.

La data de 25 iulie 2018 Liliana Berzoi, reprezentată de avocatul Andrian Condurari, a depus referință prin care a solicitat ca recursul declarat de Elena Demciuc să fie considerat inadmisibil.

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 emis decizia contestată la data de 11 aprilie 2018, însă date care ar confirma recepționarea acesteia de către recurentă la dosar lipsesc.

Astfel, recursul declarat de Elena Demciuc, reprezentată de avocatul Vladimir Buga la data de 11 iunie 2018, este în termen.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) Codul de procedură civilă, completul din 3 judecători prin încheierea din 01 august 2018 a considerat recursul admisibil și a dispus examinarea fondului de un complet din 5 judecători.

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

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrative lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul, de a casa decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe cu pronunțarea unei noi hotărâri cu privire la respingerea acțiunii inițiale depusă de Liliana Berzoi și admiterea acțiunii reconvenționale depuse de Elena Demciuc 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.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) și (2) Codul de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sînt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural. Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească: a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată; b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată; c) a interpretat în mod eronat legea.

Fiind investită cu acțiunile în cauză, avînd ca obiect al litigiului încasarea sumei și recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a imobilului casa de locuit și terenul aferent din s. Hîrbovăț, r-nul Anenii Noi, prima instanță a ajuns la concluzia temeiniciei acțiunii inițiale cu încasarea de la Elena Demciuc în beneficiul Liliane Berzoi a sumei de 9500 de euro și respingerii acțiunii reconvenționale privind recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil ca fiind neîntemeiată. Soluția dată a fost menținută de către instanța de apel.

În susținerea temeiniciei concluziei date, instanțele de judecată ierarhic inferioare s-au bazat pe prevederile art. 512 alin. (1), 514, 753 alin. (1) și (2), 1389 alin. (1), 1390 alin. (1), art. 210 și 213 alin. (2) Codul civil și au concluzionat că Elena Demciuc în calitate sa de vânzător al bunului imobil ce-i aparține cu drept de proprietate privată, nu și-a executat total obligațiile sale de vânzător și nu a demonstrat faptul că la momentul achitării prețului bunului imobil de către cumpărătorul Liliana Berzoi, ultima s-ar fi eschivat de la perfectarea autentică a contractului de vânzare-cumpărare. La fel, instanțele de judecată au stabilit că la actele cauzei nu există nici o confirmare precum că Elena Demciuc din momentul recepționării mijloacelor bănești s-ar fi adresat către Liliana Berzoi și notar pentru perfectarea autentică a contractului, sau în caz de refuz al ultimei, în instanța de judecată cu cerința de a fi recunoscută valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare.

Din aceste considerente, instanțele de judecată ierarhic inferioare au conchis că Elena Demciuc se face culpabilă de neexecutarea integrală a obligațiilor sale de a perfecta actele necesare vânzării ce a durat o perioadă îndelungată de timp, începând cu anul 2010 când a recepționat suma de 9500 de euro, până la data de 23 august 2017, când aceasta a înaintat în instanța de judecată cererea cu privire la recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil.

Totodată, instanța de apel a constatat că bunul imobil în cauză prezintă vicii de natură juridică, deoarece în baza încheierii executorului judecătoresc la 06 noiembrie 2012 a fost aplicat sechestrul. Astfel, concluzionând că nu poate fi recunoscută valabilitatea unui contract de vânzare-cumpărare care conține elemente ce contravin legii, or bunul imobil este viciat și înregistrarea lui conform art. 214 alin. (2) Codul civil nu va fi posibilă de către Liliana Berzoi.

În aceste circumstanțe, au concluzionat instanțele de judecată ierarhic inferioare că nu-i poate fi imputat Liliane Berzoi faptul neautentificării contractului de vânzare-cumpărare.

De asemenea, instanța de apel a considerat justă concluzia instanței de fond care a stabilit că întrucât raportul obligațional a decăzut, deoarece contractul de vânzare-cumpărare a casei de locuit între părți nu a fost încheiat, Elena Demciuc urmează să restituie toate prestațiile acceptate, ce au fost efectuate de către Liliana Berzoi.

Instanța de recurs constată, însă, că deși, la soluționarea cauzei au fost stabilite pe deplin circumstanțele care au importanță pentru judecarea cauzei în fond, concluziile instanțelor de judecată în privința admiterii acțiunii inițiale și respingerii acțiunii reconvenționale în sensul menționat mai sus sunt incorecte, rezultate din neaplicarea de către instanțele de judecată ierarhic inferioare a normelor de drept material aplicabil la caz precum și aprecierea incorectă a probelor prezentate în speță.

Astfel, după cum denotă actele cauzei, la data de 30 iunie 2008, Elena Demciuc a încheiat cu Liliana Berzoi un contract verbal de vânzare-cumpărare a casei de locuit potrivit căruia i-a vândut casa de locuit cu nr. cadastral xxxxx și terenul aferent cu nr. cadastral xxxxx, împreună cu toate construcțiile accesorii, situată în s. Hîrbovăț, r-nul Anenii Noi, pentru care Berzoi Liliana a achitat suma de 9500 de euro.

Ulterior, Elena Demciuc a transmis lui Liliane Berzoi cheile de la casa de locuit nominalizată și a transmis bunul imobil în natură.

S-a mai stabilit că Liliana Berzoi a intrat în posesia și administrarea bunului imobil, a demolat o construcție accesorie, a prelucrat terenul aferent casei de locuit, a cules roade, adică s-a folosit de bunul imobil ca un proprietar pe parcursul a mai mult de trei ani.

Încheierea contractului de vânzare - cumpărare a bunului imobil în formă autentică nu a fost posibilă, dat fiind că, Liliana Berzoi se afla mult timp după hotărârile țării și nu preîntâmpina când revine, or, unele acte au un termen anumit de eliberare și un termen limitat de valabilitate.

Astfel, deși Elena Demciuc nu a refuzat perfectarea în formă autentică a contractului de vânzare - cumpărare a casei de locuit, Liliana Berzoi a indicat că Demciuc Elena a realizat o îmbogățire fără justă cauză, prin majorarea patrimoniului său, care s-a produs în rezultatul acțiunilor prestatorului, manifestate prin executarea unei obligații inexistente (în lipsa temeiului juridic, adică în lipsa căruiva contract de vânzare - cumpărare a casei de locuit). Prin urmare, Liliana Berzoi a solicitat restituirea sumei de 9 500 de euro, pe care i-a achitat pentru procurarea casei de locuit.

La data de 23 august 2017, Elena Demciuc a depus acțiune reconvențională cu privire la recunoașterea valabilității contractului de vânzare - cumpărare a casei de locuit și încasarea cheltuielilor de judecată.

Demciuc Elena a indicat că, după transmiterea casei de locuit în posesiunea Liliane Berzoi și folosirea bunului imobil de mai bine de 3 ani, cea din urmă a declarat că nu mai dorește să perfecteze contractul de vânzare - cumpărare în formă autentică, astfel că prețurile la bunurile imobile au scăzut, și solicită restituirea sumei de 9 500 de euro, pe care a achitat-o pentru procurarea casei de locuit.

Colegiul reține faptul că ambele părți au executat actul juridic pentru care se cere forma autentică și anume, Elena Demciuc a transmis bunul imobil în natură, iar Liliana Berzoi a achitat prețul în sumă de 9 500 de euro, a preluat bunul, s-a folosit de el, a prelucrat terenul aferent casei de locuit, a cules roade, a demolat o construcție accesorie, adică și-a exercitat pe deplin dreptul de proprietate asupra bunului imobil, astfel existând temei de declarare a valabilității contractului de vânzare - cumpărare a casei de locuit.

În circumstanțele date, instanța de recurs consideră neîntemeiată concluzia instanțelor ierarhic inferioare privind îmbogățirea fără justă cauză a Elenei Demciuc și respingerea pretenției acesteia de recunoaștere a valabilității contractului de vânzare - cumpărare a casei de locuit cu nr. cadastral xxxxx și terenului aferent cu nr. cadastral xxxxx, împreună cu toate construcțiile accesorii, care îi aparține, situată în s. Hîrbovăț, r-nul Anenii Noi, din considerentele ce succed.

Conform art. 195 Codul civil, actul juridic civil este manifestarea de către persoane fizice și juridice a voinței îndreptate spre nașterea, modificarea sau stingerea drepturilor și obligațiilor civile.

Reieșind din art. 199 Codul civil, consimțământ este manifestarea, exteriorizată, de voință a persoanei de a încheia un act juridic. Consimțământul este valabil dacă

provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenția de a produce efecte juridice și nu este viciat.

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

Art. 753 alin. (1) Codul civil prevede că prin contractul de vânzare-cumpărare, o parte (vânzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părți (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul și să plătească prețul convenit.

Instanța de recurs reține că analiza valabilității unui contract din punct de vedere al uneia dintre condițiile sale de fond - acordul de voință al părților, trebuie raportată asupra tuturor circumstanțelor esențiale existente la momentul încheierii sale.

În continuare, conform art. 200 alin. (1) Codul civil, manifestarea de voință care trebuie recepționată de cealaltă parte produce efecte în momentul în care parvine acesteia, indiferent de faptul dacă a luat sau nu cunoștință de conținutul ei.

Prin prisma normelor citate, instanța indică că unul din elementele definiției ale actului juridic civil este manifestarea de voință. Având drept scop crearea, modificarea ori stingerea unor raporturi cu alte persoane, voința autorului actului juridic civil trebuie să fie manifestată, exteriorizată.

În această ordine de idei, manifestarea de voință a părților, în speță, se confirmă prin aceea că Elena Demciuc a transmis bunul imobil în natură, iar Liliana Berzoi a achitat prețul în sumă de 9 500 de euro, a preluat bunul, s-a folosit de el, a prelucrat terenul aferent casei de locuit, a cules roade, a demolat o construcție accesorie, adică și-a exercitat pe deplin dreptul de proprietate asupra bunului imobil.

Conform prevederilor art. 212 lit. a) și art. 213 alin. (2) Codul civil, care stipulează că forma autentică a actului juridic este obligatorie dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile, cu excepția cazurilor prevăzute expres de lege. Dacă una dintre părți a executat total sau parțial actul juridic pentru care se cere formă autentică, iar cealaltă parte se eschivează de la autentificarea lui notarială, instanța de judecată are dreptul, la cererea părții care a executat total sau parțial actul juridic, să îl declare valabil dacă el nu conține elemente care contravin legii. În cazul acesta, nu se cere autentificarea notarială ulterioară a actului juridic.

Astfel, prin achitarea de către Liliana Berzoi și acceptarea de către Elena Demciuc a prețului casei de locuit în sumă de 9500 de euro, precum și transmiterea în natură a bunului imobil din litigiu, contractul de vânzare-cumpărare se consideră încheiat din 30 iunie 2008.

La caz, Colegiul menționează că, anterior, invocând aceleași circumstanțe, Berzoi Liliana a înaintat o acțiune civilă împotriva Elenei Demciuc cu privire la rezoluțiunea actului juridic și restituirea mijloacelor bănești. Astfel, prin decizia din 08 decembrie 2015 a Curții de Apel Chișinău, s-a constatat că Liliana Berzoi a transmis Elenei Demciuc suma de 9 500 de euro, cert fiind că banii au fost transmiși cu scopul achiziționării unui bun imobil. Or, în conformitate cu art. 123 alin. (2) Codul de procedură civilă, faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluționată anterior în instanță de drept comun sau în instanță specializată

sunt 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. De asemenea, însăși Liliana Berzoi a invocat în cererea de chemare în judecată din 12 aprilie 2017 că suma de 9 500 de euro a fost transmisă Elenei Demciuc, în scopul procurării casei de locuit din s. Hîrbovăț, r-nul Anenii Noi.

Mai mult decât atât, după cum s-a menționat supra, după transmiterea costului casei de locuit, Liliana Berzoi a intrat în posesia și administrarea bunului imobil, a demolat o construcție accesorie, a prelucrat terenul casei de locuit, a cules roade, a achitat impozitul funciar, adică s-a folosit de bunul imobil ca un proprietar pe parcursul a mai mult de trei ani.

Conform art. 725 Codul civil, contractul trebuie interpretat pe principiile bunei-credințe. Contractul se interpretează după intenția comună a părților, fără a se limita la sensul literal al termenilor utilizați.

Astfel, interpretarea contractului constă în determinarea voinței părților și prioritate se acordă intenției comune a părților, la încheierea contractului. Este evident că, atât Liliana Berzoi, cât și Elena Demciuc au avut intenția de a încheia contractul de vânzare - cumpărare, intenția dată fiind realizată pe deplin, iar renunțarea lui Berzoi Liliana la contractul de vânzare - cumpărare nu poate fi imputată recurentei. Faptul că Berzoi Liliana inițial a dorit încheierea contractului de vânzare - cumpărare, ca ulterior să solicite restituirea prețului contractului, denotă rea-credința acesteia. Or, conform art. 513 alin. (1) Codul 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.

Instanța de recurs apreciază critic opinia instanței de apel, conform căreia, Elena Demciuc se face vinovată de nerespectarea formei autentice a actului juridic, deoarece, ambele părți ale contractului, în măsură egală, sunt responsabile de a întocmi actul juridic în forma prevăzută de lege.

Este de menționat că contractul de vânzare - cumpărare nu este un act unilateral, și nu produce efecte din momentul încheierii acestuia doar de către vânzător. Pentru transmiterea dreptului de proprietate a bunului imobil și a documentelor referitoare la bun, este necesară prezența cumpărătorului, iar în cazul de față, Liliana Berzoi se afla peste hotarele țării și Elena Demciuc nu putea cunoaște când Liliana Berzoi va reveni în țară.

Din circumstanțele prezentei cauze, se constată că, anume Liliana Berzoi s-a eschivat de la autentificarea notarială a contractului de vânzare - cumpărare, aceasta nu lua legătura cu Elena Demciuc pentru a se prezenta la notar, mai mult la 04 decembrie 2013, intimata Liliana Berzoi s-a adresat cu o acțiune în instanța de judecată privind rezoluțiunea contractului de vânzare - cumpărare a casei de locuit, invocând că aceasta s-ar fi devalorizat, acțiunea fiind respinsă ca neîntemeiată prin decizia 04 decembrie 2015 a Curții de Apel Chișinău.

Prin urmare, acțiunile Liliane Berzoi demonstrează lipsa dorinței acesteia de a încheia contractul de vânzare - cumpărare în formă autentică, a casei de locuit în litigiu.

Instanța de recurs conchide că, contractul de vânzare - cumpărare a casei de locuit cu nr. cadastral xxxx și terenului aferent cu nr.cadastral xxxxx, împreună cu toate construcțiile accesorii, situată în s. Hîrbovăț, r-nul Anenii Noi, urmează a fi declarat valabil, aceasta deoarece s-a constatat intenția și consimțământul părților la momentul încheierii actului juridic respectiv.

Având în vedere că ambele părți ale contractului sunt pe poziție de egalitate, Colegiul consideră inechitabilă decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, or, potrivit acestora, rezultă că, în relațiile contractuale, cumpărătorul, după îndeplinirea obligației de plată, are oricând opțiunea de a solicita restituirea prețului contractului și remiterea bunului, fapt ce pune vânzătorul în incertitudine cu privire la raportul juridic încheiat.

În ceea ce privește concluzia instanței de apel și a instanței de fond privind existența viciilor de natură juridică a bunului imobil în litigiu, ceea ce împiedică declararea valabilității contractului de vânzare -cumpărare, indică instanța de recurs că, la momentul încheierii verbale a contractului de vânzare - cumpărare a casei de locuit, în anul 2008, nu se atestau interdicții de înstrăinare a bunului imobil, iar prin extrasul din Registrul bunurilor imobile, se confirmă că sechestrerele aplicate pe bunul imobil cu nr. cadastral xxxxx au fost anulate la 29 mai 2017 și 30 martie 2018. Mai mult, prin încheierea Judecătorei Anenii Noi din 24 decembrie 2013 (dosar civil nr.2-1528/13, 08-2-3242-04122013), s-a dispus aplicarea sechestrului pe bunurile imobile ale Elenei Demciuc, anume la solicitarea reclamantei Liliana Berzoi.

Așadar, nu există temei pentru restituirea de către Elena Demciuc a prețului contractului de vânzare - cumpărare a casei de locuit, ca urmare precum că a îmbogățirii fără justă cauză.

Conform art. 1389 alin. (1) Codul civil, persoana care, fără temei legal sau contractual, a dobândit ceva (acceptant) ca urmare a executării unei prestații de către o altă persoană (prestator) sau a realizat în alt mod o economie din contul altuia este obligată să restituie acestei alte persoane ceea ce a primit sau a economisit. Nu este relevant faptul dacă îmbogățirea fără justă cauză a avut loc ca rezultat al comportamentului uneia dintre părți, a unui terț sau ca urmare a unei cauze independente de voința lor.

Din sensul normei de drept sus enunțate, pentru a fi în prezența unui raport juridic de îmbogățire fără justă cauză, este important ca îmbogățirea să se producă în lipsa unui temei legal sau contractual. Aplicarea în cazul de față a articolului precitat, nu este posibilă, astfel că, transmiterea de către Liliana Berzoi către Demciuc Elena a sumei de 9 500 de euro, a fost realizată în temeiul contractului de vânzare - cumpărare a casei de locuit, cu condițiile că ambele părți au fost de acord cu încheierea unui astfel de act juridic. Deci nu poate fi vorba despre o obligație inexistentă sau achitarea unei sume din greșală. Elena Demciuc nu și-a mărit patrimoniul prin reducerea corelativă a patrimoniului Liliane Berzoi, deoarece, cea din urmă, a obținut în schimb casa de locuit, a administrat bunul imobil, a demolat o construcție accesorie, a prelucrat terenul aferent casei de locuit, a cules roade, adică s-a folosit de bunul imobil ca un proprietar pe parcursul a mai mult de trei ani. Acest fapt este confirmat și prin depozițiile tatălui

reclamantei - Muntean Matvei care a declarat, că a îngrijit timp de trei ani casa procurată de către fiica sa Berzoi Liliana de la Demciuc Elena, făcea curățenie prin curte ș.a., și chiar deține un certificat de la primărie care confirmă faptul achitării impozitului funciar. Mama reclamantei - Muntean Anastasia, fiind audiată în cadrul cauzei civile pornită de către Berzoi Liliana în Judecătoria Anenii Noi la data de 04.12.2013 (dosar civil nr. 08-2-3242-04122013) a declarat că, Elena Demciuc i-a transmis soțului său, Muntean M., cheile de la casa în litigiu în primăvara anului 2011 și ei au îngrijit casa și terenul aferent, au achitat chiar și impozitul funciar pentru anii 2011 -2013 (f.d. 49-50, 57). Faptul că Liliana Berzoi a intrat în posesia bunului și l-a administrat o perioadă mai mare de timp se confirmă și prin depozițiile martorului Secară Tamara (f.d.56).

Aceste circumstanțe denotă cu certitudine, că speței date îi sunt aplicabile prevederile legale ale contractului de vânzare-cumpărare și nu a îmbogățirii fără justă cauză.

În aceste circumstanțe, fiind probată manifestarea voinței și consințământul părților de a încheia la 30 iunie 2008 contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil din litigiu, instanța de recurs consideră necesar a admite acțiunea recurentei privind recunoașterea valabilității contractului din 30 iunie 2008 de vânzare-cumpărare a casei de locuit cu nr. cadastral xxxxx și terenul aferent cu nr. cadastral xxxxx, împreună cu toate construcțiile accesorii, situată în s. Hîrbovăț, r-nul Anenii Noi, precum și a respinge acțiunea depusă de Liliana Berzoi cu privire la încasarea sumei.

Din considerentele menționate și având în vedere că s-a constatat aplicarea greșită a normelor de drept material, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, de a casa decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe cu pronunțarea unei noi hotărâri prin care acțiunea depusă de Liliana Berzoi împotriva Elenei Demciuc cu privire la încasarea sumei de a respinge, iar acțiunea reconvențională depusă de Elena Demciuc împotriva Liliane Berzoi cu privire la recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a casei de locuit și încasarea cheltuielilor de judecată de a admite ca fiind întemeiată.

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 dosarului rezultă că recurenta Elena Demciuc, atât la depunerea cererii de chemare în judecată, cât și la depunerea cererii de apel a solicitat încasarea cheltuielilor de judecată de la Liliana Berzoi și ținând cont de faptul ca acțiunea reconvențională urmează a fi admisă, Colegiul consideră necesar de a încasa de la Liliana Berzoi în beneficiul Elenei Demciuc cheltuielile de judecată cu titlu de plată a taxei de stat achitată în prima instanță în sumă de 5980 de lei și în instanța de apel în sumă de 4279 de lei, în total suma de 10 259 de lei.

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

Se admite recursul declarat de Elena Demciuc, reprezentată de avocatul Vladimir Buga.

Se casează decizia din 11 aprilie 2018 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 31 octombrie 2017 a Judecătorei Anenii Noi, sediul Central, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Liliana Berzoi împotriva Elenei Demciuc cu privire la încasarea sumei, și la acțiunea reconvențională depusă de Elena Demciuc împotriva Lilianei Berzoi cu privire la recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a casei de locuit și încasarea cheltuielilor de judecată și se emite o nouă hotărâre prin care:

Se respinge acțiunea inițială depusă de Liliana Berzoi împotriva Elenei Demciuc cu privire la încasarea sumei.

Se admite acțiunea reconvențională depusă de Elena Demciuc împotriva Lilianei Berzoi cu privire la recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a casei de locuit și încasarea cheltuielilor de judecată.

Se recunoaște valabil contractul de vânzare-cumpărare a casei de locuit cu nr. cadastral xxxxx și terenul aferent cu nr. cadastral xxxxxx, împreună cu toate construcțiile accesorii situate în satul Hîrbovăț, r-nul Anenii Noi, încheiat la 30 iunie 2008 între Liliana Berzoi și Elena Demciuc.

Se încasează de la Liliana Berzoi în beneficiul Elenei Demciuc cheltuielile de judecată în sumă de 10259 (zece mii două sute cinzeci și nouă) de lei.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Oleg Sternioală

Judecătorii

Ala Cobăneanu

Galina Stratulat

Nicolae Craiu

Iurie Bejenaru