

prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani (jud. Iu. Potînga)
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. A. Panov, M. Anton, V. Cotorobai)

DECIZIE

15 decembrie 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
Iurie Bejenaru
Mariana Pitic

examinând recursul declarat de către Elena Stolear, reprezentată de către avocatul Denis Staruș,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Societatea cu răspundere limitată „RentService Group” împotriva Elenei Stolear, intervenient accesoriu Zeev Sade Dental Laboratory LTD cu privire la încasarea dublului arvunei și repararea prejudiciului neacoperit prin plata arvunei și la cererea reconvențională depusă de către Elena Stolear împotriva Societății cu răspundere limitată „RentService Group”, intervenient accesoriu Zeev Sade Dental Laboratory LTD cu privire la constatarea nulității actului juridic și încasarea arvunei,

împotriva deciziei din 08 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admis apelul declarat de către Societatea cu răspundere limitată „RentService Group”, reprezentată de către avocatul Dmitri Chiseev, a fost casată hotărârea din 24 august 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani în partea admiterii parțiale a acțiunii reconvenționale și a fost emisă în această parte o nouă hotărâre cu privire la respingerea acțiunii reconvenționale, iar în rest hotărârea a fost menținută,

c o n s t a t ă:

La data de 10 iunie 2016 SRL „RentService Group” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Elenei Stolear, intervenient accesoriu Zeev Sade Dental Laboratory LTD” cu privire la încasarea dublului arvunei și repararea prejudiciului neacoperit prin plata arvunei.

În motivarea acțiunii a indicat că, compania din Israel, Zeev Sade Dental Laboratory LTD, în persoana cetățeanului izraelian Zeev Sade, s-a adresat la Agenția imobiliară „RentService Group” SRL pentru cumpărarea apartamentului nr. xxxx.

A menționat că, apartamentul enunțat aparține cu drept de proprietate Elenei Stolear, fapt confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile.

A susținut că, pentru orice eventualitate, la data de 22 noiembrie 2015, între părți a fost încheiat antecontractul de vânzare-cumpărare asigurat cu arvuna în sumă de 1000 de Euro.

A afirmat că, conform paragrafului 3 din antecontractul enunțat, Elena Stolear, în calitate de vânzător, a avut obligațiunea de a încheia contractul de vânzare-cumpărare, după pregătirea tuturor actelor necesare pentru prezentarea la notar în vederea semnării acestui contract.

A relevat că, compania Zeev Sade Dental Laboratory LTD, care a participat în calitate de cumpărător, fiind reprezentată de către Agenția imobiliară „RentService Group” SRL, în calitate de intermediar, a executat toate obligațiunile.

A mai relevat că, compania israeliană a suportat cheltuieli considerabile pentru pregătirea actelor necesare și, anume, pentru autentificarea a două acte israeliene la notar cu apostila a achitat suma de 22617,81 de lei, iar pentru traducerea din limba ebraică în limba română de către Biroul de traduceri specializat și autentificat notarial a achitat suma de 1070 de lei.

A invocat că, în ultimul moment, când toate actele au fost adunate pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare la notar, Elena Stolear a refuzat, motivând că, a găsit altă variantă de vânzare a apartamentului, cu suma mai mare.

A declarat că, pârâta a restituit Agenției imobiliare „RentService Group” suma de 1000 de Euro, însă, conform art. 633 din Codul civil, aceasta urma să restituie suma de 2000 de Euro.

A notat că, pârâtei i-a fost expediată o scrisoare prealabilă cu aviz recomandat, prin care i s-a cerut restituirea sumei de 1000 de Euro în termen de 7 zile din momentul recepționării scrisorii, însă aceasta a refuzat.

A solicitat încasarea de la pârâtă a dublului arvunei în sumă de 1000 de Euro, a sumei de 23687,81 de lei, cu titlu de prejudiciu neacoperit prin plata arvunei, a cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 3400 de lei și a taxei de stat în sumă de 1370 de lei.

Ulterior, Elena Stolear a depus cerere reconvențională împotriva SRL „RentService Group”, intervenient accesoriu Zeev Sade Dental Laboratory LTD cu privire la constatarea nulității actului juridic și încasarea arvunei.

În motivarea acțiunii reconvenționale pârâta a indicat că, SA de tip închis „Zeev Sade Dental Laboratory LTD”, cu sediul în statul Israel, a dorit să procure un apartament în mun. Chișinău

A menționat că, la acel moment, a dorit să înstrăineze apartamentul xxxx, care-i aparține cu drept de proprietate și i-a propus acest apartament spre vânzare.

A susținut că, la data de 22 noiembrie 2015, între ea, în calitate de vânzător și SA de tip închis „Zeev Sade Dental Laboratory LTD”, în calitate de cumpărător, a fost încheiat un antecontract, prin care vânzătorul s-a obligat pe viitor să încheie un contract de vânzare-cumpărare a apartamentului enunțat în condițiile indicate în antecontract.

A afirmat că, antecontractul din 22 noiembrie 2015 nu a fost autentificat notarial și nu a fost semnat de către cumpărător.

A relevat că, în scopul garantării încheierii tranzacției, SRL „RentService Group” i-a transmis din numele SA de tip închis „Zeev Sade Dental Laboratory LTD” o arvună în sumă de 1000 de Euro.

A invocat că, la data de 05 decembrie 2015, SRL „RentService Group” a cerut să-i restituie suma de 1000 de Euro, deoarece SA de tip închis „Zeev Sade Dental Laboratory LTD” a cumpărat alt apartament, iar la data de 05 decembrie 2015, i-a restituit suma arvunei în mărime de 1000 de Euro, cu toate că această sumă urma să rămână în proprietatea sa.

A solicitat constatarea nulității antecontractului din 22 noiembrie 2015 și încasarea de la SRL „RentService Group” a arvunei în sumă de 1000 de Euro și a cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea din 24 august 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani acțiunea depusă de către SRL „RentService Group” a fost respinsă ca neîntemeiată, iar acțiunea reconvențională depusă de către Elena Stolear a fost admisă parțial și a fost declarat nul antecontractul din 22 noiembrie 2018, cu repunerea părților în poziția inițială. În rest acțiunea reconvențională a fost respinsă ca fiind neîntemeiată. Au fost încasate din contul SRL „RentService Group” în beneficiul Elenei Stolear taxa de stat în sumă de 100 de lei și cheltuielile de asistență juridică în sumă de 3000 de lei, iar în total suma de 3100 de lei.

Prin decizia din 08 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău a fost admis apelul declarat de către SRL „RentService Group”, reprezentată de către avocatul Dmitri Chiseev, a fost casată hotărârea primei instanțe în partea admiterii parțiale a acțiunii reconvenționale și a fost emisă în această parte o nouă hotărâre, prin care acțiunea reconvențională a fost respinsă. În rest hotărârea primei instanțe a fost menținută.

La data de 14 septembrie 2018 Elena Stolear, reprezentată de către avocatul Denis Staruș, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe, cu încasarea din contul intimatului a cheltuielilor de judecată.

În motivarea recursului a indicat că, nu este de acord cu decizia instanței de apel, deoarece instanța de apel nu a aplicat legea, care trebuia să fie aplicată și, anume, art. 212 alin. (1), 313 alin. (1), 633 alin. (1) și 679 alin. (3) din Codul civil.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) Codul de procedură civilă, completul din 3 judecători prin încheierea din 21 noiembrie 2018 a considerat recursul admisibil și a dispus examinarea fondului de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului, 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 în partea respingerii acțiunii reconvenționale și menținerea în această parte a hotărârii primei instanțe, iar în rest menținerea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

Pe parcursul judecării cauzei s-a constatat că, la data de 02 iunie 2015, între Zeev Sade Dental Laboratory LTD, în calitate de beneficiar și SRL „RentService

Group”, în calitate de prestator, a fost încheiat contractul nr. 2, prin care prestatorul s-a obligat față de beneficiar să presteze servicii în vederea căutării unui bun imobil conform cerințelor ultimului și să organizeze încheierea tranzacției de înstrăinare a bunului.

La data de 22 noiembrie 2015, între Elena Stolear, în calitate de vânzător, Zeev Sade Dental Laboratory LTD, în calitate de cumpărător și SRL „RentService Group”, în calitate de intermediar, a fost încheiat un contract prealabil de vânzare-cumpărare asigurat prin arvună, prin care părțile s-au obligat ca în viitor să încheie un contract de vânzare-cumpărare a bunului imobil – apartamentul xxxx, în condițiile și modul, stabilite de prezentul contract.

Conform pct. 2.1 din contractul prealabil de vânzare-cumpărare asigurat prin arvună din 22 noiembrie 2015, vânzătorul este de acord să vândă, iar cumpărătorul este de acord să cumpere apartamentul enunțat la prețul, care va fi egal cu echivalentul a 60000 de Euro, conform cursului stabilit de către Banca Națională a Moldovei la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Conform pct. 5.1 din contractul prealabil de vânzare-cumpărare asigurat prin arvună din 22 noiembrie 2015, părțile au stabilit că, în scopul asigurării executării obligațiilor și confirmării intențiilor privind încheierea contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului, vânzătorul a transmis, iar cumpărătorul a primit suma arvunei în mărime de 1000 de Euro.

Conform pct. 5. 2 și 5.3 din contractul prealabil de vânzare-cumpărare asigurat prin arvună enunțat, în cazul neexecutării acestui contract de către cumpărător, suma arvunei nu se va restitui acestuia și va rămâne la vânzător ca penalitate în mărimea arvunei. În caz de neexecutare a acestui contract de către vânzător, acesta este obligat să restituie cumpărătorului în termen de 3 zile din data stabilită în pct. 6.1 suma arvunei în mărime dublă.

Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, eliberat la data de 28 mai 2014, Elena Stolear este proprietarul bunului imobil – încăperea locativă cu suprafața de 73,8 m. p., cu nr. cadastral xxxx.

Din materialele dosarului rezultă că, la data de 05 decembrie 2015 Elena Stolear a restituit SRL „RentService Group” suma de 1000 de Euro, care a fost achitată la data de 22 noiembrie 2015, în calitate de arvună, fiind întocmită în acest sens o recipisă.

Înaintând prezenta cerere de chemare în judecată, SRL „RentService Group” a solicitat încasarea de la Elena Stolear a dublului arvunei în sumă de 1000 de Euro, a sumei de 23687,81 de lei, cu titlu de prejudiciu neacoperit prin plata arvunei, a cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 3400 de lei și a taxei de stat în sumă de 1370 de lei.

La rândul său, Elena Stolear, înaintând prezenta cerere reconvențională, a solicitat constatarea nulității antecontractului din 22 noiembrie 2015 și încasarea de la SRL „RentService Group” a arvunei în sumă de 1000 de Euro.

Prima instanță, fiind investită cu judecarea prezentei cauze, a ajuns la concluzia netemeinicii acțiunii inițiale și temeinicii parțiale a acțiunii reconvenționale, declarând nul actul juridic – antecontractul din 22 noiembrie 2015, cu repunerea părților în poziția inițială, în rest respingând acțiunea reconvențională ca fiind neîntemeiată.

Ulterior, instanța de apel, fiind investită cu judecarea apelului declarat de către SRL „RentService Group”, reprezentată de către avocatul Dmitri Chiseev, a ajuns la concluzia temeiniciei acestuia, casând hotărârea primei instanțe în partea admiterii parțiale a acțiunii reconvenționale și pronunțând în această parte o nouă hotărâre, prin care a respins acțiunea reconvențională, în rest menținând hotărârea primei instanțe.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, analizând materialele anexate la dosar, în coraport cu legislația în vigoare ce guvernează raportul juridic litigios, a ajuns la concluzia că soluția dată de către instanța de apel este greșită.

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

Conform art. 212 din Codul civil, forma autentică a actului juridic este obligatorie: dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile, cu excepția cazurilor prevăzute expres de lege; în cazurile prevăzute prin acordul părților, chiar dacă legea nu cere formă autentică; în alte cazuri stabilite de lege.

Conform art. 213 alin. (1) din Codul civil, nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic.

Art. 666 alin. (1) și (2) din Codul civil prevede că, contract este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. Contractului îi sunt aplicabile normele cu privire la actul juridic.

Conform art. 679 alin. (3) din Codul civil, prin contract se poate naște obligația de a se încheia un contract. Forma stabilită pentru contract se aplică și pentru antecontract.

Conform art. 680 din Codul civil, dacă pentru valabilitatea contractului legea stabilește o anumită formă sau dacă părțile au prevăzut o anumită formă, contractul se consideră încheiat în momentul îndeplinirii condiției de formă.

Art. 753 alin. (1) din 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 să preia bunul și să plătească prețul convenit.

La caz, se reține că, contractul prealabil de vânzare-cumpărare asigurat prin arvună din 22 noiembrie 2015, încheiat între Elena Stolear, în calitate de vânzător, Zeev Sade Dental Laboratory LTD, în calitate de cumpărător și SRL „RentService Group”, în calitate de intermediar, în esență, reprezintă un antecontract de vânzare-cumpărare, deoarece obiectul contractului constituie obligația de a încheia în viitor un contract de vânzare-cumpărare a bunului imobil – xxxx la prețul, care va fi egal cu echivalentul a 60000 de Euro, conform cursului stabilit de către Banca Națională a Moldovei la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

De asemenea, se reține că, contractului prealabil de vânzare-cumpărare asigurat prin arvună din 22 noiembrie 2015 nu a fost încheiat în formă autentică.

Astfel, având în vedere normele de drept enunțate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că, prima instanță corect a constatat că, contractul prealabil de vânzare-cumpărare asigurat prin arvună din 22 noiembrie 2015 a fost încheiat cu încălcarea prevederilor art. 679

alin. (3) și 680 din Codul civil. Or, contractul prealabil de vânzare-cumpărare asigurat prin arvună din 22 noiembrie 2015 urma să îmbrace forma stabilită pentru contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil, adică forma autentică a actului juridic, care este obligatorie dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile.

În acest sens, instanța de recurs ține să menționeze că, dacă pentru valabilitatea contractului legea stabilește o anumită formă sau dacă părțile au prevăzut o anumită formă, contractul se consideră încheiat în momentul îndeplinirii condiției de formă.

Mai mult ca atât, actele cauzei denotă faptul că, contractul prealabil de vânzare-cumpărare asigurat prin arvună din 22 noiembrie 2015 nu se consideră valabil încheiat și din motiv că, părțile acestuia nu au respectat condițiile de formă prevăzute înșăși în contract și, anume, autentificarea notarială. Or, conform pct. 6.3 din contractul prealabil de vânzare-cumpărare asigurat prin arvună din 22 noiembrie 2015, contractul intră în vigoare din momentul semnării acestuia de către părți, autentificării notariale și acționează până la îndeplinirea tuturor obligațiilor stabilite prin contract.

Conform art. 216 alin. (1) din Codul civil, actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).

Conform art. 220 alin. (1) din Codul civil, actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel.

Prin urmare, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că, prima instanță temeinic și legal a declarat nul actul juridic - contractul prealabil de vânzare-cumpărare asigurat prin arvună din 22 noiembrie 2015.

Astfel, din considerentele menționate, 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 în partea respingerii acțiunii reconvenționale și de a menține în această parte hotărârea primei instanțe, iar în rest de a menține decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu art. 94 alin. (1) CPC, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată.

În conformitate cu art. 96 alin. (1) CPC, 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.

Din materialele dosarului rezultă că, Elena Stolear a achitat avocatului Denis Staruș pentru întocmirea cererii de recurs suma de 2000 de lei, fapt confirmat prin bonul de plată nr. 463258 din 05 septembrie 2018 (f. d. 136).

Ținând cont de prevederile legale enunțate, precum și de faptul că, recursul declarat de către Elena Stolear, reprezentată de către avocatul Denis Staruș, a fost admis, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a încasa de la SRL „RentService Group” în beneficiul Elenei Stolear taxa de stat pentru depunerea cererii de recurs în sumă de 50 de lei și cheltuielile de asistență juridică în sumă de 2000 de lei.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) CPC, 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 Elena Stolear, reprezentată de către avocatul Denis Staruș.

Se casează decizia din 08 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău în partea respingerii acțiunii reconvenționale și se menține în această parte hotărârea din 24 august 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Societatea cu răspundere limitată „RentService Group” împotriva Elenei Stolear, intervenient accesoriu Zeev Sade Dental Laboratory LTD cu privire la încasarea dublului arvunei și repararea prejudiciului neacoperit prin plata arvunei și la cererea reconvențională depusă de către Elena Stolear împotriva Societății cu răspundere limitată „RentService Group”, intervenient accesoriu Zeev Sade Dental Laboratory LTD cu privire la constatarea nulității actului juridic și încasarea arvunei.

În rest decizia din 08 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău și hotărârea din 24 august 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani se mențin.

Se încasează de la Societatea cu răspundere limitată „RenService Group” în beneficiul Elenei Stolear taxa de stat pentru depunerea cererii de recurs în sumă de 50 (cincizeci) lei și cheltuielile de asistență juridică în sumă de 2000 (două mii) lei.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Oleg Sternioală

judecătorii

Ala Cobăneanu

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru

Mariana Pitic