

Dosarul nr. 2ra-373/19

Prima instanță: Judecătoria Anenii Noi sediul central (jud. A. Mocanu)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. M. Guzun, V. Buhnaci, L. Pruteanu)

DECIZIE

17 aprilie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Oleg Sternioală
Svetlana Filincova
Galina Stratulat
Dumitru Mardari
Ala Cobăneanu

examinând recursul declarat de Semion Domintean, reprezentat de avocatul Olesea Negru

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a lui Semion Domintean, reprezentat de avocatul Olesea Negru împotriva Aureliei Domintean și Elenei Domintean cu privire la rezoluțiunea contractului de înstrăinare a bunului imobil cu condiția întreținerii pe viață, restituirea bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată

împotriva deciziei din 11 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admis apelul declarat de Aurelia Domintean, casată hotărârea din 9 octombrie 2018 a Judecătoriei Anenii Noi sediul central și adoptată o nouă hotărâre sub formă de încheiere, prin care cererea a fost scoasă de pe rol

constată:

La 16 august 2018, Semion Domintean, reprezentat de avocatul Olesea Negru a depus cerere de chemare în judecată împotriva Aureliei Domintean și Elenei Domintean cu privire la rezoluțiunea contractului de înstrăinare a bunului imobil cu condiția întreținerii pe viață, restituirea bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a invocat că, fiind proprietarul bunului imobil identificat cu nr. cadastral XXXXX situat în XXXXX, împreună cu Elena Domintean au încheiat cu Aurelia Domintean, care îi este fiică, contractul de înstrăinare a bunului imobil cu condiția întreținerii pe viață, mizând pe faptul că va avea susținere și ajutor din partea pârâtei.

Astfel, la 24 mai 2017, notarul Lilia Capațină a autentificat contractul de înstrăinare a bunului imobil cu condiția întreținerii pe viață, dânsul și Elena Domintean având calitatea de beneficiari ai întreținerii și Aurelia Domintean – dobânditor.

A precizat că potrivit contractului menționat, bunul imobil compus din teren și construcții identificate cu nr. cadastrale XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX a fost transmis dobânditorului, care la rândul său s-a obligat de a presta întreținerea pe viață a ambilor beneficiari.

Conform prevederilor contractuale, în calitatea sa de dobânditor Aurelia Domintean s-a obligat să acorde beneficiarului întreținerii casa de locuit pentru trai pe viață, precum și să achite lunar toate plățile aferente întreținerii casei de locuit și a terenului potrivit conturilor prezentate, obligații pe care pârâta nu consideră necesar de a le executa.

Astfel, dânsul achită în continuare serviciile comunale, deși nu are acces la locuința sa și de fapt la aceste servicii.

Până la încheierea contractului menționat pârâta era binevoitoare și convingătoare în comportamentul său respectuos față de el, însă după înregistrarea contractului în Registrul bunurilor imobile, comportamentul acesteia s-a schimbat în totalitate afirmând că ea este proprietarul imobilului, i-a cerut să nu se apropie de casă, a schimbat lacătele de la casă, îl amenință cu organizarea problemelor la serviciu, îl numește cu cuvinte injurioase.

Într-o asemenea situație, nu mai poate miza pe buna-credință a pârâtei și pe întreținerea care urmează să îi acorde.

A accentuat că nu dispune de un alt bun imobil pe care l-ar fi putut folosi drept locuință.

Și-a întemeiat pretențiile în baza dispozițiilor art. 839-845 Cod civil, art. 166, 167 CPC.

A solicitat admiterea acțiunii, rezoluțiunea contractului de înstrăinare a bunului imobil cu condiția întreținerii pe viață încheiat la 24 mai 2017 între el și Elena Domintean în calitate de beneficiar al întreținerii și Aurelia Domintean în calitate de dobânditor, autentificat de notarul Lilia Căpățină și înregistrat cu nr. 2620, restituirea bunului imobil compus din teren și construcții identificate cu nr. cadastrale XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX situate în XXXXX, precum și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea din 9 octombrie 2018 a Judecătoriei Anenii Noi sediul central, a fost admisă acțiunea parțial.

A fost rezoluționat contractul de înstrăinare a bunului imobil cu condiția întreținerii pe viață încheiat la 24 mai 2017 cu nr. 2620 între Semion Domintean, Elena Domintean în calitate de beneficiar al întreținerii și Aurelia Domintean în calitate de dobânditor, autentificat de notarul Lilia Capațină.

A fost restituit lui Semion Domintean bunul imobil compus din teren și construcții identificate cu nr. cadastrale XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX situate în XXXXX.

A fost încasată de la Aurelia Domintean în beneficiul lui Semion Domintean suma de 655 de lei cu titlu de taxa de stat achitată de reclamant.

În rest, a fost respinsă acțiunea ca neîntemeiată.

Prin decizia din 11 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de Aurelia Domintean, casată hotărârea primei instanțe și adoptată o nouă hotărâre sub formă de încheiere, prin care a fost scoasă cererea de pe rol în temeiul art. 267 lit. a) CPC.

La 26 decembrie 2018, Semion Domintean, reprezentat de avocatul Olesea Negru a declarat recurs împotriva deciziei din 11 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel, cu remiterea cauzei spre examinare în instanța de apel.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu decizia recurată, considerând-o ilegală și neîntemeiată.

A subliniat că soluționarea obligatorie pe cale extrajudiciară în mod prealabil a litigiului în speță nu este prevăzută nici de lege și nici de contractul părților.

În conformitate cu prevederile pct. 12 din contractul de înstrăinare a bunului imobil cu condiția întreținerii pe viață, contractul poate fi reziliat după acordul părților sau în organele de judecată în cazul când una din părți nu-și onorează obligațiile prevăzute în contract, stipulare care îi acordă dreptul de a se adresa în instanța de judecată, deoarece este o condiție de excepție de la regula acordului părților, condiție întrunită în cazul din speță.

A evidențiat și faptul că la materialele cauzei se regăsește încheierea Judecătorei Anenii Noi sediul central prin care a fost dispusă încetarea procedurii de mediere a părților pe motivul imposibilității soluționării pe cale amiabilă a litigiului, pe care instanța de apel a neglijat-o.

La 4 martie 2019, Semion Domintean, reprezentat de avocatul Olesea Negru a declarat recurs suplimentar împotriva deciziei din 11 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei instanței de apel, cu menținerea hotărârii primei instanțe.

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.

Astfel, se constată că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 26 decembrie 2018 împotriva deciziei din 11 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău în termenul legal.

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 că recursul urmează a fi admis, cu casarea deciziei instanței de apel și remiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel

și să trimită cauza spre rejudecare în instanța de apel o singură dată dacă eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

În conformitate cu art. 432 alin. (4) CPC, săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a cauzei sau 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.

După cum rezultă din materialele cauzei, Semion Domintean, reprezentat de avocatul Olesea Negru s-a adresat cu prezenta cerere de chemare în judecată împotriva Aureliei Domintean și Elenei Domintean cu privire la rezoluțiunea contractului de înstrăinare a bunului imobil cu condiția întreținerii pe viață nr. 2620 din 24 mai 2017, restituirea bunului imobil compus din teren și construcții identificate cu nr. cadastrale XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX situate în XXXXX, precum și încasarea cheltuielilor de judecată.

Fiind investită cu judecarea pricinii în cauză, de către prima instanță, prin hotărârea din 9 octombrie 2018 a Judecătoriei Anenii Noi sediul central, a fost admisă acțiunea parțial, rezoluționat contractul de înstrăinare a bunului imobil cu condiția întreținerii pe viață încheiat la 24 mai 2017 cu nr. 2620 între Semion Domintean, Elena Domintean în calitate de beneficiar al întreținerii și Aurelia Domintean în calitate de dobânditor, autentificat de notarul Lilia Capațînă și restituit lui Semion Domintean bunul imobil compus din teren și construcții identificate cu nr. cadastrale XXXXX, XXXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX situate în XXXXX.

Judecând apelul declarat de către Aurelia Domintean, instanța de apel l-a admis și, casând hotărârea din 9 octombrie 2018 a Judecătoriei Anenii Noi sediul central, a emis o nouă hotărâre sub formă de încheiere prin care cererea a fost scoasă de pe rol în temeiul art. 267 lit. a) CPC, în legătură cu nerespectarea procedurii prealabile de soluționare a litigiului.

Instanța de recurs, verificând temeinicia deciziei contestate cu recurs constată că, contrar prevederilor art. 239 CPC și art. 241 alin. (5) CPC, concluziile instanței de apel sunt expuse într-o formă evazivă, incertă, neavând putere de convingere, fără a fi dată o apreciere cuvenită pretențiilor formulate în prezentul litigiu în raport cu materialul probator anexat la dosar, precum și normelor de drept.

Așadar, într-adevăr, potrivit dispozițiilor art. 737 alin. (1) Cod civil, în redacția în vigoare până la data de 1 martie 2019, ce reglementează operarea rezoluțiunii, indică că rezoluțiunea contractului operează prin declarație scrisă față de cealaltă parte.

Disponând, prin prisma normei enunțate, scoaterea de pe rol a cererii de chemare în judecată depusă de către Semion Domintean, instanța de apel a reținut ca temei faptul că reclamantul a omis să se adreseze cu o cerere (solicitare) prealabilă față de Aurelia Domintean cu scopul de a rezolva litigiul pe cale extrajudiciară, amiabilă, în acest sens invocând prevederile art. 267 lit. a) CPC, care specifică că instanța judecătorească scoate cererea de pe rol în cazul în care reclamantul nu a

respectat procedura, prevăzută prin lege sau prin contractul părților, de soluționare prealabilă a cauzei pe cale extrajudiciară, inclusiv prin mediere.

O atare rezolvare, însă, este una greșită, și asta deoarece, la caz, obiectul litigiului îl constituie rezoluțiunea contractului de înstrăinare a imobilului cu condiția întreținerii pe viață în temeiul art. 844 alin. (1) Cod civil în vigoare până la 1 martie 2019, care, alin. (1) prevede că beneficiarul întreținerii este în drept să ceară rezoluțiunea contractului în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către dobânditor.

Distinct de aceste constatări, este indubitabil că declarația scrisă, prevăzută la art. 737 alin. (1) Cod civil, constituie o condiție specială a exercitării dreptului la acțiune în justiție, care necesită a fi întrunită doar în anumite cazuri în funcție de natura litigiului, nu și în situația contractului de înstrăinare a imobilului cu condiția întreținerii pe viață, unde este exprimat clar că beneficiarul întreținerii este *în drept să ceară* rezoluțiunea contractului în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către dobânditor, fapt ce exclude, în cazul dat, obligativitatea respectării procedurii de notificare, prevăzută de art. 737 alin. (1) Cod civil

Or, contractul de înstrăinare a bunului imobil cu condiția întreținerii pe viață este un contract oneros, în temeiul căruia una din părți transmite celeilalte proprietatea uneia sau mai multor bunuri în schimbul obligației pe care aceasta și-o asumă de a-i presta, în natură, cele necesare traiului în tot timpul vieții. Prestarea întreținerii reprezintă, în sarcina dobânditorului (debitorului), o obligație strict ce rezultă din contract, iar în caz de neexecutare, determină rezoluțiunea contractului respectiv.

Ca consecință, în cazul din speță, rezoluțiunea contractului este efectul condițiilor contractului de înstrăinare a imobilului cu condiția întreținerii pe viață și a clauzei acestuia la care părțile au convenit la încheierea lui, fiind cert că pct. 7 din contract la fel prevede că, în cazul încălcării obligațiilor de către dobânditor, beneficiarul va avea dreptul *de a cere* rezoluțiunea contractului.

Nu mai puțin important la acest capitol este de menționat că, la categoria de cauze ce vizează rezoluțiunea contractului de înstrăinare a bunului imobil cu condiția întreținerii pe viață, de către Curtea Supremă de Justiție a fost formată deja o practică judiciară constantă, conform căreia adresarea în instanța de judecată cu o astfel de acțiune nu este generată de depunerea în mod obligatoriu a declarației scrise față de cealaltă parte cu privire la rezoluțiunea contractului.

În acest sens se va nota că accesul liber la justiție se materializează în prerogativele pe care le implică dreptul la acțiune, ca aptitudine legală ce este recunoscută de ordinea juridică oricărei persoane fizice sau juridice care pretinde un drept împotriva unei alte persoane ori are un interes pentru constatarea existenței sau inexistenței unui drept.

Distinct de cele menționate, instanța de recurs constată că, prin decizia din 11 decembrie 2018, instanța de apel, prin aplicarea eronată a art. 267 lit. a) CPC, a scos de pe rol cererea de chemare în judecată depusă de Semion Domintean din motiv că reclamantul nu a respectat procedura prealabilă, pe când, în virtutea

caracterului devolutiv al apelului, era obligată să se expună pe marginea pretențiilor invocate de reclamant.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere faptul că instanța de apel neîntemeiat a scos de pe rol cererea de chemare în judecată depusă de Semion Domintean din motiv că acesta nu a respectat procedura de soluționare prealabilă a cauzei pe cale extrajudiciară, nu a examinat și nu s-a expus asupra fondului cauzei, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, de a casa integral decizia instanței de apel și de a trimite cauza în instanța de apel pentru judecarea apelului în fond.

Or, eroarea judiciară a instanței de apel nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

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

decide:

Se admite recursul declarat de Semion Domintean, reprezentat de avocatul Olesea Negru.

Se casează integral decizia din 11 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a lui Semion Domintean, reprezentat de avocatul Olesea Negru împotriva Aureliei Domintean și Elenei Domintean cu privire la rezoluțiunea contractului de înstrăinare a bunului imobil cu condiția întreținerii pe viață, restituirea bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată, cu remiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, pentru judecarea apelului în fond, de un alt complet de judecători.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul

Oleg Sternioală

Judecătorii

Svetlana Filincova

Galina Stratulat

Dumitru Mardari

Ala Cobăneanu