

ÎN C H E I E R E

25 martie 2020

mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Ala Cobăneanu
Nicolae Craiu
Dumitru Mardari

examinând admisibilitatea recursului declarat de Bulmaga Ana, reprezentată de avocatul Lefter Stela,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Bulmaga Ana împotriva lui Ciolpan Constantin și Ciolpan Galina cu privire la rezoluțiunea contractelor de vânzare-cumpărare, restituirea prețului achitat, încasarea sumelor îmbunătățitor aduse și încasarea cheltuielilor de judecată

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 12 noiembrie 2019, prin care s-a respins apelul declarat de Bulmaga Ana și s-a menținut hotărârea Judecătoria Orhei, sediul Rezina din 5 aprilie 2019,

c o n s t a t ă :

La 01 august 2018, Bulmaga Ana s-a adresat în instanța de judecată, cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Ciolpan Constantin și Ciolpan Galina privind rezoluțiunea contractelor de vânzare – cumpărare și încasarea sumelor pentru îmbunătățirile aduse bunului imobil.

În motivarea acțiunii a reiterat că, având intenția de a procura un imobil în or. Șoldănești, prin intermediul unei persoane cunoscute în luna octombrie-noiembrie 2017, i-a fost recomandat casa pârâților. Ultima i-a transmis telefonul de contact a Galinei Ciolpan, cu care a purtat toate discuțiile și negocierile referitor la procurarea imobilului.

Astfel, prin telefon, Ciolpan Galina, a informat-o că este gata să-și cedeze casa mobilată și amenajată cu covoare la prețul de 29 000 de euro, fiindu-i transmise și niște poze cu imobilul. În timpul discuțiilor, Ciolpan Galina a asigurat-o că, casa este într-o stare ideală.

Din pozele transmise, reclamanta într-adevăr vedea o casă bine îngrijită, camerele mobilate păreau să fie reale. Ca urmare, s-a decis procure imobilul dat.

Dat fiind faptul că urma să revină în țară în luna mai 2018, Ciolpan Galina a venit cu rugămintea ca Bulmaga Ana să-i transfere suma de banii până revine în țară pentru că, se află într-o situație de extremă necesitate de bani, fiind destinați pentru intervenție chirurgicală a soțului său Ciolpan Constantin și când va reveni i-a

promis că perfectează imediat contractul de vânzare-cumpărare.

Reclamanta a menționat că, fiind de bună credință a început să-i transfere Galinei Ciolpan bani, la 6 aprilie 2014 a fost transferat suma de 5 000 euro, la 12 aprilie 2018 suma de 5000 euro; la 24 aprilie 2018 suma de 5000 euro, la 13 aprilie 2018 suma de 5000 euro, la 4 aprilie 2018 suma de 5000 euro și la 7 mai 2018 suma de 4000 euro.

Astfel, din suma de 29 000 euro, 24000 euro au fost transferați prin Porubina Viorica.

La întoarcerea în țară, Ciolpan Galina a insistat foarte repede să perfecteze contractul de vânzare-cumpărare la notar, motivând că este grăbită să plece.

La 6 mai 2018, contractul a fost autentificat notarial, potrivit căreia Ciolpan Constantin, fiind reprezentat prin procură de Ciolpan Galina, vinde, iar Bulmaga Ana cumpără teren cu nr. cadastral XXX cu S=0,1143 ha, din construcție cu nr. cadastral XXX cu S=42,9 m.p.; construcție accesorie cu nr. cadastral XXX cu S=37,0 m.p.; încăpere locativă cu nr. cadastral XXX cu S=94,1 m.p..

La inițiativa Galinei Ciolpan prețul de vânzare a gospodăriei a fost indicat de 10 000 euro, iar cu 19 000 euro s-a evaluat bunurile din casă. La 7 mai 2018 contractul a fost înregistrat la OCT Șoldănești.

În timpul predării-primirii bunului, din motiv că, unele bunuri din casă nu funcționează, Ciolpan Galina a cedat suma de 1 000 euro și au întocmit un contract de vânzare-cumpărare în formă scrisă, cu scop de a documenta suma pe care reclamanta deja o achitase.

Bulmaga Ana a indicat că, neajunsurile au început să apară când a început să folosească de obiectele de uz casnic și mai ales când a început să facă curățenie generală scoțând covoarele, draperiile, cuverturile de pe paturi.

La acest moment a înțeles că bunurile din casă nu au nici o valoare, iar pe pereții din casă au fost depistate fisuri, sistemul de încălzire foarte veche, țevile fiind ruginite, crăpături în afara construcțiilor.

Ca urmare, a început să repare ferestrele din termopan: a schimbat plasele și mânerele, a reparat pervazurile, în valoare de 168 euro; a dus la spălătorie covoarele unde a achitat 1 500 lei; a cusut draperii noi în sumă de 550 euro, având intenție să pregătească casa de sfințenie, însă la aceasta nu s-a ajuns, pentru că au început ploile.

Reclamanta a invocat că, astfel au și ieșit în evidență toate neajunsurile casei, acoperișul era într-atât de deteriorat, că în casă ploua ca afară, toate colțurile la toate camerele s-au udat, în beci s-a adunat apă.

În asemenea circumstanțe, nu mai este de acord să păstreze bunurile procurate cu așa vicii serioase, care necesită cheltuieli foarte mari pentru a le înlătura.

Reclamanta pretinde ca pârâții să-i restituie suma de 29 000 euro, care au încasat-o cu calitate de preț al bunurilor vândute, suplimentar să-i achite pentru cele deja investite în gospodărie: 168 euro achitate pentru reparația ferestrelor și pervazurilor, 550 euro pentru draperiile noi cusute, 1500 lei pentru spălatura covorilor din casă.

Reclamanta a solicitat rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile: 1/2 din terenul cu nr. cadastral XXX, 1/2 din construcțiile: cu nr. cadastral XXX; construcție accesorie cu nr. cadastral XXX cu

8=37,0 m.p; încăpere locativă cu nr. cadastral XXX cu S=94,1 m.p, din or. Șoldănești, str. Păcii XXX, încheiat la 6 mai 2018 între Ciolpan Constantin, Ciolpan Galina, în calitate de vânzători și Ana Bulmaga în calitate de cumpărător ;

încasarea în mod solidar de la Ciolpan Constantin și Ciolpan Galina a sumei de 28 000 (douăzeci și nouă mii) euro (sau echivalentul în lei MD la momentul executării hotărârii potrivit cursului valutar), ceia ce constituie suma pe care a încasat-o potrivit contractelor de vânzare-cumpărare;

încasarea în mod solidar de la Ciolpan Constantin și Ciolpan Galina a sumei de 718 euro și 1500 lei cu titlu de îmbunătățiri aduse bunului imobil.

Prin hotărârea Judecătorei Orhei, sediul Rezina din 5 aprilie 2019, cererea de chemare în judecată înaintată Bulmaga Ana împotriva lui Ciolpan Constantin și Ciolpan Galina cu privire la rezoluțiunea contractelor de vânzare-cumpărare, a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.

Pentru a hotărî astfel instanța de fond a constatat că, în speță nu sunt întrunite condițiile art. 735 alin.(2), 769 din Codul civil.

Reclamanta nu a specificat prin ce s-a manifestat neexecutarea esențială a părților, ci doar s-a axat pe presupusele vicii a bunurilor din casa de locuit.

La momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare reclamanta nu a înaintat careva pretenții referitor la starea bunurilor mobile din casa de locuit.

De asemenea, instanța a reținut că, reclamanta nu a solicitat remedierea viciilor, condiție obligatorie prevăzută de art. 769 din Codul civil, pentru a putea fi operată rezoluțiunea contractului.

Cu referire la capătul de cerere privind încasarea sumelor pentru îmbunătățirile aduse bunului, instanța a conchis că, acestea nu sunt probate.

Prin hotărârea suplimentară a Judecătorei Orhei, sediul Rezina din 22 mai 2019, cererea de chemare în judecată înaintată de Bulmaga Ana împotriva lui Ciolpan Constantin și Ciolpan Galina cu privire la restituirea prețului achitat, încasarea sumelor îmbunătățirilor aduse și încasarea cheltuielilor de judecată, a fost respinsă.

La 8 aprilie 2019, Bulmaga Ana, reprezentată de avocatul Lefter Stela a declarat apel împotriva hotărârii Judecătorei Orhei, sediul Rezina din 5 aprilie 2019 solicitând admiterea apelului și emiterea unei noi decizii de admitere a acțiunii.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 12 noiembrie 2019 a fost respins apelul declarat de Bulmaga Ana și a fost menținută hotărârea Judecătorei Orhei, sediul Rezina din 5 aprilie 2019.

La 4 februarie 2020, Bulmaga Ana, reprezentată de avocatul Lefter Stela a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi decizii de admitere a acțiunii.

În motivare a invocat că, instanțele ierarhic inferioare au emis hotărâri neîntemeiate, încălcând drepturile unei persoane cu dizabilitate severă, care a fost indusă în eroare, folosindu-se de încrederea acesteia și de momentul că aceasta din cauza difidențelor fizice a procurat bunurile fără să le inspecteze, contând pe buna diligență.

Atât instanța de fond cât și cea de apel au interpretat eronat poziția părții reclamante, interpretată în exclusivitate în folosul intimatei, ceia ce pune la dubii

respectarea principiului imparțialității.

Acțiunea a fost depusă în temeiul art.753 din Codul civil) în redacția de până la 01 martie 2019), însă la examinarea cauzei instanța s-a condus de norma art. 763 din Codul civil) în redacția de până la 01 martie 2019).

În vederea demonstrării pretențiilor formulate au fost prezentate probe și anume, fotografiile făcute în momentul negocierilor, în care lipsesc careva vicii, prin ce se dă dovadă că recurenta a acceptat oferta în starea în care i-a fost propusă, însă instanța nu le-a dat nici o apreciere.

Concluzia instanței de apel precum că, reclamanta nu a demonstrat prezența viciilor ascunse, este eronată, acest fapt fiind demonstrat prin probe scrise, proba cu martori și a specialistului care a efectuat raportul de evaluare a bunurilor.

Instanța eronat a apreciat circumstanțele de fapt aplicând arbitrar legislația vis-a-vis de raportul de evaluare a bunurilor, în care expertul-evaluator a menționat că casa este locuibilă, dacă vor fi lichidate viciile.

Instanța eronat a concluzionat că, starea bunurilor corespund cerințelor odată ce n-au fost obiecții la momentul încheierii contractelor, fără

Nu a ținut cont de prevederile art. 783 din Codul civil) în redacția de până la 01 martie 2019) care dă posibilitatea cumpărătorului să înainteze pretenții vânzătorului îndată ce a descoperit viciile bunului, nedecarate de aceasta până la vânzare, dispoziție aplicabilă în speță.

Viciile invocate de către recurentă nici nu puteau fi observate la momentul predării bunurilor, însă erau cunoscute intimitei la momentul vânzării, circumstanțe stabilite în cadrul cercetării judecătorești, aceasta cu calitatea sa de vânzător trecând sub tăcere în mod dolosiv existența acestor vicii.

Viciile au fost constatate în raportul de evaluare a bunurilor de către specialiști pe domeniu, asupra cărăruia instanța nu s-a expus. Instanța de apel vădit prin decizia sa a dat dovadă de o lipsă de imparțialitate totală pe cauza dată, invocând argumente din partea noastră care nici n-au existat, depășindu-și limitele în efectuarea unei judecăți în mod echitabil, iar ca urmare, a fost lipsită de o judecată în mod echitabil, de către o instanță imparțială, drept prevăzut de Art.6 § 1 CEDO.

De asemenea, instanța de apel, nu a aplicat normele materiale care urmau să fie aplicate, n-au dat o motivare clară și n-a argumentat poziția sa în coraport cu motivele invocate în cererea de apel, nu s-a expus deloc asupra probelor prezente de reclamant.

Ca temei de drept recurentul a invocat prevederile art. 432 alin.(2) lit. a) din Codul de procedură civilă.

Cu referire la termenul de depunere a recursului, instanța de recurs menționează că Curtea de Apel Chișinău a pronunțat dispozitivul deciziei la 12 noiembrie 2019.

Conform art.434 din Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Cererea de recurs împotriva a fost declarată la 4 februarie 2020, respectiv în termenul prevăzut de art.434 din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art.439 alin. (2) și (3) din Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copieii de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre

necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia.

Judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin. (2).

Astfel, prin prisma art. 439 alin. (2) din Codul de procedură civilă, la 24 februarie 2020 instanța de recurs a comunicat intimatului recursul, informând despre necesitatea depunerii referinței în termen de o lună de la data primirii scrisorii (f. d. 68 VOL.II).

Până la data examinării recursului, referință asupra recursului intimatul nu a depus.

Examinând temeiurile recursului completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție reține următoarele.

Temeiurile de declarare a recursului sunt prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art. 433 lit. a) din Codul de procedură civilă, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4).

Instanța de recurs reține, că examinarea chestiunii privind admisibilitatea recursului presupune verificarea conformității temeiurilor invocate în cererea de recurs cu temeiurile prevăzute în art. 432 din Codul de procedură civilă.

La caz, Colegiul constată că argumentele invocate în cererea de recurs nu se încadrează în limitele stabilite de norma indicată, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate, or, motivele recursului sunt similare celor invocate în cadrul judecării pricinii, asupra căror instanța de apel s-a pronunțat.

Dezacordul recurentului cu decizia instanței de apel, relatarea situației nu constituie un temei de casare a deciziei recurate, or, recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

Totodată, Colegiul reține că potrivit regulilor din Secțiunea a II-a din Capitolul XXXVIII Codul de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanțele de fond și de apel. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs.

Prin prisma art. 432 alin. (4) Cod de procedură civilă, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural și anume dacă se invocă că instanța de apel a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând în mod flagrant regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 din Codul de procedură civilă.

Din recursul declarat nu rezultă că instanța a apreciat arbitrar probele.

În acest sens CtEDO în jurisprudența sa constantă statuează că, dreptul de acces la instanțe nu este absolut. Există limitări implicite admise [Golder împotriva Regatului Unit, pct. 38; Stanev împotriva Bulgariei (MC), pct. 230]. Acest este în special cazul condițiilor de admisibilitate a unui recurs, întrucât prin însăși natura sa necesită o reglementare din partea statului, care se bucură în această privință de o anumită marjă de apreciere (Luordo împotriva Italiei, pct. 85). Condițiile de admisibilitate ale unui recurs pot fi mai stricte decât pentru un apel (Levages

Prestations Services împotriva Franței, pct. 45).

Curtea a mai reiterat că, modul de aplicare a articolului 6 procedurilor în fața instanțelor ierarhic superioare depinde de caracteristicile speciale ale procedurilor respective; trebuie ținut cont de totalitatea procedurilor în sistemul de drept național și de rolul instanțelor ierarhic superioare în acest sistem. (a se vedea Botten v. Norway, hotărâre din 19 februarie 1996, Reports 1996-I, p. 141, § 39).

La fel, conform jurisprudenței Curții, procedurile cu privire la admisibilitatea căii de atac și procedurile care implică doar chestiuni de drept, și nu chestiuni de fapt pot fi conforme cu cerințele articolului 6 § 1 (a se vedea Helmers c. Suediei 9 octombrie 1991, § 31, Seria A, nr. 212-A).

Potrivit art. 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului.

Încheierea se emite conform prevederilor art. 270 și nu conține nici o referire cu privire la fondul recursului.

Având în vedere cele expuse mai sus, recursul declarat de Bulmaga Ana, reprezentată de avocatul Lefter Stela, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art.432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă și drept urmare, este inadmisibil.

În conformitate cu art. 270, art. 433 lit. a) și art. 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e :

Se declară inadmisibil recursul înaintat de Bulmaga Ana, reprezentată de avocatul Lefter Stela.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Ala Cobăneanu

Nicolae Craiu

Dumitru Mardari