

Dosarul nr.2ra-576/20

Prima instanță: Judecătoria Cimișlia, sediul Central, judecător: V. Carapirea  
Instanța de apel: Curtea de Apel Comrat, judecători: Șt. Starciuc, A. Curdov, Gr. Colev

## ÎNCHEIERE

20 mai 2020

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
Judecătorii

Svetlana Filincova  
Galina Stratulat  
Iurie Bejenaru

examinând admisibilitatea recursului declarat de Ivan Pascalov, reprezentat de avocatul Ion Holban,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată înaintată de avocatul Aliona Rozlovan în interesele Annei Pulucciu către Stepanida Pascalova, Ivan Pascalov, intervenienți accesorii Serghei Pulucciu, Nadejda Pascalova, cu privire la încasarea avansului și a cheltuielilor judiciare, și:

la acțiunea reconvențională înaintată de Stepanida Pascalova către Anna Pulucciu cu privire la recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, obligarea cumpărătorului de a achita diferența de preț și încasarea cheltuielilor judiciare,

împotriva deciziei din 13 octombrie 2019 a Curții de Apel Comrat, prin care a fost admis apelul declarat de Anna Pulucciu și casată hotărârea din 19 februarie 2019 a Judecătoriei Cimișlia, sediul Central, prin care a fost admisă acțiunea reconvențională și respinsă cererea de chemare în judecată inițială,

constată:

La 11 octombrie 2017, avocatul Rozlovan Aliona în interesele reclamantei, Pulucciu Anna, a depus cerere de chemare în judecată către Pascalova Stepanida, Pascalov Ivan, intervenienții accesorii Pulucciu Serghei, Pascalova Nadejda cu privire la încasarea avansului și a cheltuielilor judiciare.

În motivarea cererii a indicat că, în luna iunie a anului 2017, urmare a înțelegerii convenite între mama sa, Morgaciova Ana, cu Pascalova Stepanida, care vindea în bază de procură casa de locuit a fiului său, Pascalov Ivan, (care se afla în acel moment în Federația Rusă), situată în XXX, au convenit să procure acest bun imobil cu suma de 4800 de euro, cu stabilirea unui termen de achitare în avans.

La 09 iunie 2017, a achitat suma de 1000 de euro, iar la 13 iunie 2017, a achitat suma de 2800 de euro, în total achitând în calitate de avans suma de 3800 de euro din prețul total de vânzare.

La momentul înțelegerii lor de a procura casa, a întrebat-o pe Pascalova Stepanida, dacă casa are careva vicii, la care prompt i s-a răspuns că casa corespunde tuturor cerințelor și este posibil de locuit în ea.

Imediat i s-a predat și cheile de la casă, după care au început pregătirile de locuire în ea cu toată familia.

La 27 iunie 2017, urmare a ploilor torențiale, casa a fost inundată cu apă, pereții umeziți, apăruse și umiditate pe pereți. A chemat-o pe pârâta și administrația publică locală, care au constatat faptul aflării bunului într-o stare avariata, ceea ce nu-i permite de a locui în ea împreună cu două copii.

Consideră că, pârâta în mod dolosiv, a ascuns faptul că casa este supusă riscului demolării din cauza scurgerii apelor, fapt pentru care solicită restituirea avansului.

Astfel, a solicitat încasarea de la pârâți a avansului în sumă de 3800 de euro și a cheltuielilor de judecată.

La 07 februarie 2018, Pascalova Stepanida și reprezentantul său, avocatul Pavel Tarlev, au înaintat acțiune reconvențională, prin care au solicitat recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, obligarea cumpărătorului de a achita diferența de preț și încasarea cheltuielilor judiciare.

În motivarea acțiunii reconvenționale au indicat că, în fapt, ca urmare a înțelegerii care a avut loc între Pascalov Stepanida și Pulucciu Anna, acestea au convenit de a vinde și respectiv de a procura bunul imobil, care constă din teren cu nr. cadastral XXX și trei construcții cu numere cadastrale nr. XXX, XXX și XXX, amplasate în XXX la prețul de 4800 de euro, ce le aparține cu drept de proprietate privată lui Pascalov Ivan și Pascalov Nadejda.

Înțelegerea se confirmă prin întocmirea, la 09.06.2017 și 13.06.2017, a recipiselor în formă scrisă și semnate de către Pascalova Stepanida și Pulucciu Ana, care atestă faptul că Pulucciu Ana a transmis, iar Pascalova Stepanida a primit suma de 1000 de euro cu titlu de arună și suma de 2800 de euro, în total 3800 de euro.

Ca urmare a achitării de către Pulucciu Ana mai mult de 50% din suma convenită de 4800 de euro, la 13.06.2017, Pascalova Stepanida a predat cheile de la bunul imobil și respectiv acesta fiind preluat în posesie și folosință de către pârât.

Pârâtul după primirea cheilor a efectuat lucrări de reconstrucție și replanificare internă a bunului imobil. Astfel, este cert și evident faptul că pârâtul a făcut cunoștință cu starea tehnico-constructivă a bunului imobil și nu a invocat existența oricăror vicii, acceptându-l în starea existentă.

La 27.06.2017, a avut loc o ploaie puternică (fapt confirmat prin actul întocmit de reprezentanții administrației publice locale, care a fost întocmit la solicitarea pârâtului), în urma căreia au fost inundate mai multe locuințe, inclusiv și bunul imobil amplasat în XXX, proprietatea Anei Pulucciu.

La 12.09.2017, în adresa reclamantului a parvenit cererea prealabilă, prin care pârâtul comunică, că în luna iulie 2017, a constatat că bunul dat nu corespunde exigențelor prevăzute de lege pentru vânzarea acestuia, adică conține vicii ascunse. Totodată, pârâtul a solicitat restituirea avansului în mărime de 3800 de euro.

Astfel, raportând circumstanțele descrise supra, la prevederile legale, necomunicarea în termen rezonabil a viciilor depistate reclamantului, duc la inexistența viciilor ascunse a bunului imobil menționat mai sus, or, pârâta urma să

invoce existența acestora până la 27.06.2017 sau inițial începerii demolării și/sau reconstrucției bunului imobil.

La 24.11.2017, reclamantul a expediat în adresa pârâtului un comunicat, prin care a informat pârâtul despre locul, data și ora încheierii contractului de vânzare-cumpărare în forma autentică și necesitatea achitării diferenței de sumă în mărime de 1000 euro. În acest scop, reclamantul a pregătit toate actele solicitate pentru autentificarea notarială a contractului de vânzare-cumpărare și anume: certificatul nr.26/5-11-1553 din 29.11.2017 privind lipsa sau existența restanțelor față de bugetul public național, eliberat de Serviciul Fiscal de Stat Basarabeasca, certificat nr. 1201/17/9798 din 29.11.2017 cu privire la valoarea bunului imobil, eliberat de IP „Agenția Servicii Publice”, extras din registrul bunurilor imobile nr.1201/17/9798 din 29.11.2017, eliberat de IP „Agenția Servicii Publice”.

Prin răspunsul din 06.12.2017, pârâtul a refuzat încheierea contractului de vânzare-cumpărare, motivând existența litigiului.

Reclamantul și-a onorat integral obligațiile unui vânzător de bună-credință și a transmis bunul.

Astfel, a solicitat recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, încheiat între Pascalova Stepanida și Pulucciu Ana, privind vânzarea bunului imobil, care constă din terenul cu numărul cadastral: XXX și trei construcții cu numere cadastrale: XXX, XXX, XXX, amplasate în XXX, obligarea cumpărătorului Pulucciu Ana să achite diferența de preț pentru bunul imobil procurat în sumă de 1000 de euro și încasarea de la pârât a cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea din 19 februarie 2019 a Judecătoriei Cimișlia, sediul Central, cererea de chemare în judecată depusă de avocatul Aliona Rozlovan în interesele Pulucciu Anna către Pascalova Stepanida, Pascalov Ivan, intervenienții accesorii Pulucciu Serghei, Pascalova Nadejda privind încasarea avansului și a cheltuielilor judiciare a fost respinsă.

Cererea reconvențională înaintată de Pascalova Stepanida către Pulucciu Anna privind recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, obligarea cumpărătorului de a achita diferența de preț și încasarea cheltuielilor judiciare a fost admisă.

A fost declarat valabil contractul de vânzare-cumpărare, încheiat între Pascalova Stepanida (care acționează din numele lui Pascalov Ivan conform procurii din 05.05.2017, autentificată de notarul public Natalia Stati sub nr.1473) și Pulucciu Anna din 09.06.2017 privind vânzarea-cumpărarea bunului imobil: terenului cu numărul cadastral: XXX și a casei de locuit și a construcțiilor auxiliare cu numerele cadastrale:XXX, XXX, XXX, amplasate în XXX.

S-a dispus încasarea de la cumpărătorul Pulucciu Anna în beneficiul vânzătorului Pascalova Stepanida (care acționează din numele lui Pascalov Ivan conform procurii din 5.05.2017, autentificată de notarul public Natalia Stati sub nr.1473) diferența de preț în sumă de 1000 (una mie) de euro în valută națională conform cursului valutar al Băncii Naționale a Moldovei la data de executării și a cheltuielilor judiciare suportate în sumă de 4960 (patru mii nouă sute șaiszeci) de lei 79 bani.

La 18 martie 2019, Pulucciu Anna a declarat apel împotriva hotărârii sus menționate, prin care a solicitat casarea hotărârii, cu emiterea unei noi hotărâri prin

care cererea de chemare în judecată depusă de către avocatul Rozlovan Aliona în interesele reclamantei Pulucciu Anna privind încasarea avansului și cheltuielilor judiciare să fie admisă, iar cererea reconvențională depusă de către Pascalova Stepanida să fie respinsă ca fiind neîntemeiată.

Prin decizia din 13 noiembrie 2019 a Curții de Apel Comrat, a fost admis apelul declarat de Pulucciu Anna și s-a casat hotărârea primei instanțe din 19 februarie 2019, cu pronunțarea unei hotărâri noi, prin care a fost admisă acțiunea inițială și respinsă acțiunea reconvențională.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a indicat că, faptul inundării casei de locuit în urma ploilor mari a fost confirmat și prin declarațiile martorilor audiți pe cauză – Efremova Maria, care a declarat că locuiește pe strada XXX din anii 1998 și că, în urma inundațiilor au de suferit mai multe gospodării a vecinilor, Rotari Liudmila, care este primarul com. XXX și care a menționat că sectorul de pe strada menționată este problematic și că pe porțiunea dată este necesară o scurgere, precum și faptul că casa menționată a fost inundată, Caldararu Roman, care a declarat că locuiesc în casa lor din anul 2010 și că în urma inundațiilor suferă neapărat câteva gospodării.

Totodată, instanța de apel a mai menționat că, potrivit normelor de drept menționate supra, vânzătorul poartă răspundere numai dacă viciile existau în momentul vânzării.

La caz, reieșind din circumstanțele relatate, a fost stabilit cert că viciul menționat de către reclamantă exista la momentul vânzării, iar pârâtul nu a demonstrat prin probe veridice și pertinente nici în instanța de fond și nici în instanța de apel faptul că, nu a cunoscut despre faptul că casa de locuit nu suferea în urma inundațiilor, or, materialele cauzei nu conțin nicio confirmare în acest sens, ci dimpotrivă denotă contrariul.

La 07.02.2020, Ivan Pascalov, reprezentat de avocatul Ion Holban, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel.

În motivarea recursului a indicat că instanța de apel a examinat cauza cu încălcarea normelor de drept material.

Astfel, a solicitat admiterea cererii de recurs, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu scoaterea de pe rol a cererii de chemare în judecată depusă de Pulucciu Anna.

La 04.03.2020, Stepanida Pascalova a depus referință la cererea de recurs, prin care a solicitat admiterea recursului.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) al Codului de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Din materialele dosarului rezultă că decizia recurată a fost pronunțată la 13 noiembrie 2019 și comunicată participanților la proces la 19 decembrie 2019 (f. d. 217, vol. I), iar recursul a fost declarat la 07 februarie 2020. Astfel, se constată că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul împotriva deciziei din 13 noiembrie 2019 a Curții de Apel Cahul, în termen.

Examinând temeiurile invocate în cererea de recurs în raport cu materialele cauzei și prevederile legale, Completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul declarat de către Ivan

Pascalov, reprezentat de avocatul Ion Holban, neîntemeiat și care urmează a fi declarat inadmisibil, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) al Codului de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sunt 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 prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) al Codului de procedură civilă.

În conformitate cu art. 433 lit. a) al Codului 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) al Codului de procedură civilă.

În conformitate cu art. 440 alin. (1) al Codului 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.

Dat fiind faptul că temeiurile de declarare a recursului împotriva deciziei curții de apel, prin prisma prevederilor secțiunii a 2-a a capitolului XXXVIII al Codului de procedură civilă, sunt strict delimitate de art. 432, Completul reține că reieșind din prevederile art. 437 alin.(1) lit. f) al Codului de procedură civilă, în sarcina recurentului este impusă obligația delimitării esenței, temeiului și argumentării acelei/acelor încălcări esențiale și/sau a acelor circumstanțe ce indică la aplicarea eronată a normelor de drept material sau procedural, și care ar dicta necesitatea declarării recursului ca fiind admisibil.

În speță, însă criticile invocate de Ivan Pascalov, reprezentat de avocatul Ion Holban, nu pot duce la admisibilitatea recursului, ori acestea nu pot fi reținute prin prisma art. 432 al Codului de procedură civilă, în condițiile în care se insistă în mod exclusiv asupra reaprecierii circumstanțelor cauzei, în detrimentul evidențierii ilegalității soluției instanței de apel.

Acest fapt denotă caracterul declarativ al recursului, fiind lipsit de esență, care evidențiază simplul fapt al dezacordului recurentului cu soluția dată de instanța de apel, precum și lipsa temeiurilor legale de declarare a recursului, având în vedere faptul că, rolul exclusiv al recursului este de a asigura efectuarea unui control de legalitate a deciziei atacate în baza temeiurilor legale de declarare a recursului strict prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) al Codului de procedură civilă.

Or, nu este suficientă simpla expunere a circumstanțelor factice ale cauzei, fiind necesară motivarea recursului cu indicarea amănunțită a motivelor de nelegalitate pe care se întemeiază, precum și dezvoltarea lor. Motivarea recursului înseamnă nu doar exprimarea nemulțumirii față de actul de dispoziție pronunțat în apel, ci expunerea tuturor motivelor pentru care, din punctul de vedere al părții, instanța a pronunțat o hotărâre neîntemeiată. Aderent, recursul nu se poate limita la o simplă indicare a textelor de lege, condiția legală a dezvoltării motivelor de recurs implicând determinarea greșelilor anume imputate instanței de apel, o minimă argumentare a criticii în fapt și în drept, precum și indicarea probelor pe care se bazează.

Abordarea recurentului, în speță, însă evidențiază în mod clar dezacordul acestuia cu soluția dată de instanța de apel, iar argumentele recursului nu permit

identificarea omisiunilor sau erorilor care ar impune declararea recursului ca fiind admisibil.

Prin prisma jurisprudenței CtEDO, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri, trăsătură distinctivă care nu este evidențiată în cererea de recurs depusă de către Ivan Pascalov, reprezentat de avocatul Ion Holban.

Astfel, Completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție constată lipsa temeiurilor care ar dicta necesitatea declarării recursului ca fiind admisibil.

În conformitate cu art. 270, 431 alin. (2), art. 433 lit. a) și art. 440 alin. (1) ale Codului de procedură civilă, Completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e:

Se consideră inadmisibil recursul declarat de către Ivan Pascalov, reprezentat de avocatul Ion Holban.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru