

Dosarul nr. 2ra-580/20

Prima instanță: Judecătoria Cimișlia, sediul Leova (jud.: V. Tofan)

Instanța de apel: Curtea de Apel Comrat (jud.: G. Colev, Ș. Starciuc, L. Caraianu)

DECIZIE

08 iulie 2020

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
Judecători

Ala Cobăneanu
Dumitru Mardari
Mariana Pitic
Iurie Bejenaru
Nicolae Craiu

examinând recursul declarat de către Valentina Șevțova, reprezentată de avocatul Igor Șcheau,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de către Gheorghe Palamaru împotriva Valentinei Șevțova cu privire la încasarea arvunei și a cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 19 decembrie 2019 a Curții de Apel Comrat, prin care s-a respins apelul declarat de Valentina Șevțova și s-a menținut hotărârea din 13 august 2019 a Judecătoriei Cimișlia, sediul Leova,

c o n s t a t ă :

La 26 aprilie 2019, Gheorghe Palamaru a depus cerere de chemare în judecată împotriva Valentinei Șevțova cu privire la încasarea arvunei și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, reclamantul a indicat că, la 20 ianuarie 2017, a convenit cu pârâta să procure casa de locuit și terenul aferent, situate în or. Leova str, Doina 1, ce îi aparțin pârâtei cu drept de proprietate. În vederea confirmării încheierii contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile sus indicate și garantării executării acestui contract, i-a achitat pârâtei arvună în sumă de 7500 euro.

Gheorghe Palamaru a relatat că în prezența notarului a achitat 5000 euro, fapt confirmat prin contractul de arvună din 20 ianuarie 2017, autentificat notarial, iar după semnarea contractului de arvună pârâta a solicitat să îi mai achite încă 2500 euro, motivând că are nevoie de bani și considerând mică arvuna achitată de el, în raport cu costul imobilelor ce urmau a fi înstrăinate. Astfel, având intenții serioase de a procura imobilul propus de pârâtă, i-a achitat acesteia încă 2500 euro, despre care fapt ei au întocmit o recipisă pe care au semnat-o ambii. După această înțelegere el s-a dus la casa litigioasă unde a efectuat lucrări de îngrijire a terenului aferent casei de locuit.

Reclamantul a menționat că, la 30 iulie 2018 s-a prezentat la notar pentru a încheia contractul de vânzare-cumpărare a imobilului propus de pârâta. La notar s-a prezentat și pârâta, unde în cadrul verificării actelor de proprietate s-a constatat că aceasta deține acte de proprietate doar pe ½ cotă-parte din terenul aferent casei de locuit ce urma a fi înstrăinată, despre ce el nu a fost preîntâmpinat la ziua semnării contractului de arvună. Tot atunci a constatat că pârâta nu a instalat în casă 2 uși, care inițial erau în casă și urmau să fie instalate. Cele 2 uși, la 30 iulie 2018, nu se mai aflau în casă și Valentina Șevțova a declarat că ușile vor fi instalate numai cu condiția achitării plății suplimentare la costul convenit de ei inițial. Din aceste motive el a refuzat să încheie cu pârâta contractul de vânzare-cumpărare a casei de locuit.

Reclamantul a considerat, că pârâta l-a dus în eroare la etapa negocierii privind oferta imobilului expus de ea spre vânzare, prin ascunderea faptului că îi aparține cu drept de proprietate ½ cotă-parte din terenul aferent casei de locuit și prin schimbările efectuate în interiorul casei de locuit. Prin aceste acțiuni pârâta se face vinovată de neexecutarea contractului.

Gheorghe Palamaru a mai indicat că luând în considerare că pârâta nu și-a onorat obligațiunile asumate și până la ziua înaintării cererii de chemare în judecată nu i-a restituit arvuna primită, este nevoit de a înainta prezenta acțiune civilă. Dorind să evite o eventuală intentare a unei proceduri civile în instanțele de judecată cu privire la restituirea silită a sumei arvunei, el a încercat de mai multe ori să soluționeze problema apărută pe cale amiabilă, însă nu i-a reușit. În acest sens el a încercat de mai multe ori să ia legătura telefonică cu pârâta, însă răspunzând la apelurile sale telefonice, ultima l-a brutalizat și ulterior a deconectat telefonul. Astfel, consideră că pârâta nu și-a onorat obligațiunile contractuale, ignorând respectarea condițiilor contractului încheiat între ei, prin ce s-a manifestat ca persoană de rea-credință, încălcând condițiile prevăzute de legislația în vigoare pentru părțile actului juridic și urmează să poarte răspundere în conformitate cu prevederile legislației respective.

Reclamantul a solicitat încasarea din contul pârâtei a arvunei în sumă de 7500 euro și dublul cesteia, ce constituie în total suma de 15000 euro, precum și încasarea din contul Valentinei Șevțova a cheltuielilor de judecată în sumă de 8964 lei și a cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 3000 lei.

Prin hotărârea din 13 august 2019 a Judecătoriei Cimișlia, sediul Leova, acțiunea înaintată de Gheorghe Palamaru s-a admis parțial.

S-a dispus încasarea din contul Valentinei Șevțova în beneficiul lui Gheorghe Palamaru a sumei de 10000 euro, ce constituie dublul arvunei și a sumei de 2500 euro, cu titlu de avans.

S-a dispus încasarea din contul Valentinei Șevțova în beneficiul lui Gheorghe Palamaru a taxei de stat în sumă de 6723 lei și a cheltuielilor pentru asistența juridică în sumă de 3000 lei (f.d. 28, 37-40).

La 04 septembrie 2019, Valentina Șevțova, reprezentată de avocatul Igor Șcheau a depus cerere de apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii contestate, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii ca neîntemeiată.

Prin decizia din 19 decembrie 2019 a Curții de Apel Comrat s-a respins cererea de apel depusă de Valentina Șevțova și s-a menținut hotărârea din 13 august 2019 a

Judecătoria Cimișlia, sediul Leova (f.d. 82-93).

La 05 februarie 2020, Valentina Șevțova, reprezentată de avocatul Igor Șcheau, prin intermediul oficiului poștal a depus cerere de recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând casarea deciziei recurate și a hotărârii din 13 august 2019 a Judecătoria Cimișlia, sediul Leova, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere acțiunii și dispunerea încasării cheltuielilor de judecată.

În motivarea recursului, Valentina Șevțova a indicat că instanța de apel a încălcat normele de drept material și procedural, care a dus la soluționarea eronată a cauzei, atunci când a ajuns la concluzia că, la caz, există temeii ca partea pârâtă să fie obligată la plata arvunei, care potrivit contractului aceasta poate fi încasată doar dacă partea care a primit arvuna refuză să încheie contractul de vânzare-cumpărare.

Totodată, recurenta a invocat că instanțele nu au aplicat art. 725-732 Cod civil, eronat au interpretat regimul juridic al arvunei, deoarece acesta nu a refuzat să încheie contractul de vânzare-cumpărare.

La 26 februarie 2020, în adresa intimatului Gheorghe Palamaru a fost expediată copia cererii de recurs depusă de Valentina Șevțova, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire anexată la materialele dosarului (f.d. 117).

La 25 martie 2020, Gheorghe Palamaru, prin intermediul poștei electronice a depus referință la cererea de recurs, solicitând respingerea recursului ca neîntemeiat.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) Cod de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Din materialele dosarului rezultă că copia deciziei recurate a fost expediată participanților la proces, la 21 ianuarie 2020, fapt confirmat prin scrisoarea de însoțire anexată la materialele cauzei (f.d. 95), fiind recepționată de avocatul Igor Șcheau, la 24 ianuarie 2020, fapt confirmat prin avizul de recepție (f.d. 97).

Astfel, instanța de recurs constată că recurenta s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul în termen.

Prin încheierea din 24 iunie 2020 a Curții Supreme de Justiție, cererea dedusă judecătoria s-a considerat admisibilă pentru examinare în fond (f.d. 126).

Verificând decizia din 12 septembrie 2019 a Curții de Apel Bălți și cererea de recurs, în limitele controlului de legalitate, în raport cu criticele invocate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că se impune respingerea recursului și menținerea deciziei contestate.

În favoarea concluziei enunțate se invocă următoarele argumente.

În conformitate cu prevederile art. 445 alin. (1) lit. a) Cod de procedură civilă, instanța de recurs, după ce judecă recursul este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și, după caz, hotărârea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) Cod 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.

Din materialele cauzei rezultă că, la 26 aprilie 2019, Gheorghe Palamaru a depus cerere de chemare în judecată împotriva Valentinei Șevțova cu privire la încasarea arvunei și a cheltuielilor de judecată.

Fiind investită cu examinarea prezentei cauze, Judecătoria Cimișlia, sediul Leova, prin hotărârea din 13 august 2019 a admis parțial acțiunea înaintată de Gheorghe Palamaru (f.d. 28, 37-40).

Prin decizia din 19 decembrie 2019 a Curții de Apel Comrat s-a respins cererea de apel depusă de Valentina Șevțova și s-a menținut hotărârea din 13 august 2019 a Judecătoria Cimișlia, sediul Leova (f.d. 82-93).

În motivarea soluției, instanța de apel a indicat că concluzia primei instanțe este justă, având la bază un cumul de dovezi administrate, cărora le-a fost dată o apreciere juridică cuvenită, iar circumstanțele ce au importanță pentru soluționarea cauzei au fost constatate și elucidate deplin.

Colegiul judiciar a relatat că deși în recipisă este indicat că Gheorghe Palamaru a transmis avans suma de 7500 euro pentru procurarea casei de locuit, în ședința de judecată, atât reclamantul cât și reprezentantul acestuia, acționând cu bună credință, au explicat că în această sumă este inclusă și suma de 5000 euro transmiși anterior pârâtei în temeiul contractului de arvună. Cât privește suma restantă de 2500 euro, indicată în recipisa din 20 ianuarie 2017, instanța de fond corect a reținut că a fost transmisă Valentinei Șevțova cu titlu de avans, or la acel moment pârâta nu a conștientizat că a primit această sumă ca arvună, neasumându-și respectiv nicio obligație.

Totodată, instanța de apel a menționat că din însăși conținutul recipisei, rezultă că această sumă a fost transmisă cu titlu de avans, însă apelantul nu a prezentat careva probe care să justifice solicitarea sa referitoare la încasarea dublei arvunei cu privire la suma de 2500 euro și din aceste motive instanța a ajuns la concluzia că această sumă a fost transmisă pârâtei cu titlu de avans.

Prin urmare, fiind constatat faptul neexecutării contractului de vânzare-cumpărare a imobilului din partea pârâtei Valentina Șevțova până la 20 iulie 2018 s-a dispus încasarea din contul acesteia în beneficiul lui Gheorghe Palamaru, suma avansului în valoarea în care a fost transmisă, adică 2500 euro.

Colegiul judiciar apreciază ca fiind corectă concluzia instanței de apel și hotărârea primei instanțe de admitere parțială a cererii de chemare în judecată depusă de Gheorghe Palamaru.

În corespundere cu art. 631 alin. (1) și (2) Cod civil (în vigoare până la 01 martie 2019) arvuna este o suma de bani sau un alt bun pe care o parte contractantă o dă celeilalte părți pentru a confirma încheierea contractului și a-i garanta executarea. În caz de dubii, suma plătită este considerată avans. Înțelegerea cu privire la arvună trebuie să fie întocmită în scris.

Prin finalitățile sale, arvuna îndeplinește două funcții principale: pe de o parte, confirmă încheierea contractului, iar pe de altă parte, garantează executarea contractului. Ca dovadă de confirmare a încheierii contractului, arvuna este de natură să probeze încheierea contractului, atunci când nu există înscrisuri sau alte dovezi în acest sens. Ca mijloc de garantare a executării contractului, arvuna este menită să tempereze interesul fiecărei părți contractante de a face tot posibilul pentru ca contractul garantat cu arvună să se execute, căci în caz de neexecutare a contractului,

partea vinovată va suporta consecințele negative, manifestate fie prin pierderea arvunei de către partea care a dat-o, fie prin plata dublului arvunei de către partea care a primit-o.

Din actele cauzei se constată că, la 20 ianuarie 2017, între Valentina Șevțova și Gheorghe Palamaru a fost încheiat contractul de arvună, prin care Gheorghe Palamaru i-a transmis Valentinei Șevțova suma de 5000 euro, pentru procurarea casei de locuit și a terenului aferent, situată în r-nul Leova, str-la Doina 1. Totodată, a fost specificat că contractul de vânzare-cumpărare va fi întocmit până la 20 iulie 2018 (f.d. 7).

Odată cu încheierea contractului de arvună, părțile și-au asumat și obligații, prin care Valentina Șevțova, în caz de nerespectare a prevederilor contractului, s-a obligat să-i restituie lui Gheorghe Palamaru, mărimea dublă a arvunei în sumă de 10000 euro. Iar Gheorghe Palamaru, în caz de nerespectare a prevederilor contractului s-a obligat să nu pretindă restituirea sumei arvunei, achitată Valentinei Șevțova. La aceeași dată, Gheorghe Palamaru a semnat o recipisă, în care a fost indicat că i-a transmis Valentinei Șevțova cu titlul de avans suma de 7500 euro (f.d. 12).

Instanța de recurs menționează că prin prisma art. 631 Cod civil (în vigoare până la 01 martie 2019) coroborat cu alin. (3) al art. 679, contractul de arvună nominalizat reprezintă de fapt un antecontract de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile, adică o obligație a părților de a încheia contractul de vânzare-cumpărare până la data de 20 iulie 2018, acest fapt fiind accentuat în pct. 3 din contractul de arvună.

În conformitate cu art. 633 alin. (1) Cod civil, (în vigoare până la 01 martie 2019) dacă, pentru neexecutarea contractului, răspunde partea care a dat arvuna, aceasta rămîne celeilalte părți. Dacă pentru neexecutarea contractului răspunde partea care a primit arvuna, ea este obligată să plătească celeilalte părți dublul arvunei.

Astfel, la 12 iulie 2018, avocatul Gheorghe Bordea, acționând în interesele lui Gheorghe Palamaru a expediat în adresa Valentinei Șevțova a cerere, prin care și-a exprimat acordul de a încheia contractul de vânzare-cumpărare și i-a solicitat recurenteii până la 20 iulie 2018 să-i comunice la care notar urmează să se prezinte pentru a fi încheiat contractul de vânzare-cumpărare (f.d. 12).

În context, instanța de recurs apreciază justă concluzia instanței de apel cu privire la faptul că din conținutul solicitării menționate mai sus, Gheorghe Palamaru și-a manifestat acordul de a încheia contractul de vânzare-cumpărare. Or, în conformitate cu art. 572 alin. (2) Cod civil (în vigoare până la 01 martie 2019) obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

În corespundere cu art. 753 alin. (1) Cod civil (în vigoare până la 01 martie 2019) 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.

Articolul 764 Cod civil (în vigoare până la 01 martie 2019), stabilește că vânzătorul este obligat să predea bunul fără vicii de natură juridică (liber de drepturile unui terț asupra lui), cu excepția cazului când cumpărătorul a consimțit să încheie contractul cunoscând drepturile terțului asupra bunului. Se consideră viciu de natură

juridică și situația în care în registrul bunurilor imobile este înscris un drept inexistent.

Așadar, din materialele cauzei se atestă că, la 30 iulie 2018, de către notarul Veaceslav Slutu a fost autentificată declarația lui Gheorghe Palamaru, prin care acesta refuză încheierea contractului de vânzare-cumpărare, deoarece s-a descoperit un viciu juridic și anume faptul că Valentina Șevțova deține în proprietate doar ½ cotă-parte din terenul expus spre vânzare și nu a fost informat despre acest fapt la data semnării contractului de arvună (f.d. 11).

În context, din conținutul certificatului din 23 octombrie 2019, eliberat de Serviciul cadastral teritorial Leova se constată că, la 10 octombrie 2008, după Valentina Șevțova a fost înregistrat ½ cotă-parte din bunul imobil cu nr. cadastral XXXXXX și XXXXXX, în temeiul contractului de înstrăinare nr. 4362 din 09 octombrie 2008, iar ½ cotă-parte din bunul imobil cu nr. cadastral XXXXXX a rămas în proprietatea orașului Leova. Ulterior, ½ cotă-parte din bunul imobil cu nr. cadastral XXXXXX a fost înregistrată după Valentina Șevțova la 22 noiembrie 2017, în temeiul certificatului de moștenitor nr. 6344 din 22 noiembrie 2017 (f.d. 75-76).

În astfel de situație, se atestă temeinicia concluziei instanței de apel despre faptul că s-a constatat neexecutarea contractului de către Valentina Șevțova. Or, chiar dacă recurenta nu a refuzat încheierea contractului, faptul că a scos la vânzare un bun imobil asupra căruia nu deține în totalitate dreptul de proprietate și nu a comunicat această informație cumpărătorului, nu-i poate fi imputată vina cumpărătorului că a refuzat încheierea contractului.

Prin urmare, luând în considerare prevederile pct. 4 din contractul de arvună din 20 ianuarie 2017 și prevederile art. 633 alin. (1) Cod civil, Valentina Șevțova se face vinovată de neexecutarea contractului și din contul acesteia urmează a fi încasată dublul arvunei achitate.

Mai mult, Colegiul judiciar atestă că la, 20 ianuarie 2017, Gheorghe Palamaru a semnat o recipisă, prin care i-a acordat Valentinei Șevțova cu titlu de avans 7500 euro (f.d. 12). În ședința de judecată din 12 decembrie 2019 din cadrul instanței de apel, avocatul Igor Șcheau acționând în interesele Valentinei Șevțova a declarat că nu este clar dacă este avans sau arvună, iar avocatul Gheorghe Bordea acționând în interesele lui Gheorghe Palamaru a menționat că atât 5000 euro, cât și 2500 euro au fost arvună și urmează a fi încasată din toată suma dublul arvunei (f.d. 78-verso).

Aici, instanța de recurs consideră justă concluzia instanței de apel că urmează a fi încasat din contul Valentinei Șevțova, dublul arvunei din 5000 euro, iar 2500 euro cu titlu de avans, deoarece prevederile art. 631 alin. (1) Cod civil, stabilește că arvuna este o suma de bani sau un alt bun pe care o parte contractantă o dă celeilalte părți pentru a confirma încheierea contractului și a-i garanta executarea. În caz de dubii, suma plătită este considerată avans.

În conformitate cu art. 572 alin. (1) și (2) Cod civil (în vigoare până la 01 martie 2019) Temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

Buna-credință este o cerință legală, potrivit căreia părțile contractante trebuie să-și execute obligațiile asumate astfel încât efectele contractului să corespundă, în cel mai înalt grad, voinței lor reale. Ea se manifestă printr-o activitate onestă, loială și de totală încredere reciprocă pe întreaga perioadă de existență a obligației, inclusiv și la

momentul executării.

Cu referire la pretenția reclamantei cu privire la compensarea cheltuielilor de judecată, prin prisma art. 94, art. 96 Cod de procedură civilă, instanța de recurs constată netemeinicia acestei cerințe, având în vedere că atât cererea de apel cât și cererea de recurs au fost respinse.

În consecință, Colegiul judiciar conchide că instanța ierarhic inferioară corect a concluzionat asupra temeiniciei parțiale a acțiunii și menținerea hotărârii primei instanțe, rezultând din probele administrate la speță în raport cu circumstanțele cauzei și normele de drept material și procedural aplicabile litigiului dedus judecării, iar argumentele invocate de recurentă nu pot fi reținute, deoarece alegațiile esențiale pentru soluționarea corectă a litigiului au fost apreciate în raport cu normele de drept aplicabile speței, în corelare cu circumstanțele cauzei și suportul probatoriu prezentat în acest sens.

Astfel, instanța de recurs reține că în cadrul judecării cauzei, instanța de apel a creat participanților la proces, condiții obiective și echitabile, pentru exercitarea drepturilor și obligațiilor procedurale, fapt ce se încadrează în asigurarea părților dreptului la un proces echitabil, garantat și asigurat prin art.6 CEDO.

Din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție va respinge recursul declarat de către Valentina Șevțova, reprezentată de avocatul Igor Șcheau și va menține decizia din 19 decembrie 2019 a Curții de Apel Comrat.

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

d e c i d e:

Se respinge recursul declarat de către Valentina Șevțova, reprezentată de avocatul Igor Șcheau.

Se menține decizia din 19 decembrie 2019 a Curții de Apel Comrat, în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de către Gheorghe Palamaru împotriva Valentinei Șevțova cu privire la încasarea arvunei și a cheltuielilor de judecată.

Decizia este irevocabilă.

Președintele completului, judecătorul

Ala Cobăneanu

Judecători

Dumitru Mardari

Mariana Pitic

Iurie Bejenaru

Nicolae Craiu