

prima instanță: Judecătoria Anenii Noi, sediul Central (jud: A. Mocanu)
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: I. Secrieru, V. Mihaila, Iu. Cotruță)

DECIZIE

21 aprilie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Svetlana Filincova
Ala Cobăneanu
Dumitru Mardari
Mariana Pitic
Galina Stratulat

examinând recursul declarat de Serghei Zaharcenco,
în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Galina Pogoneț
împotriva lui Serghei Zaharcenco cu privire la rezoluțiunea contractului de arvună,
încasarea arvunei și compensarea cheltuielilor de judecată,
împotriva deciziei din 17 noiembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă :

La 19 iunie 2019, Galina Pogoneț a depus cerere de chemare în judecată
împotriva lui Serghei Zaharcenco cu privire la rezoluțiunea contractului, încasarea
arvunei și cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a indicat că în temeiul recipisei din 8 decembrie 2017,
semnată de Serghei Zaharcenco și Galina Pogoneț, Serghei Zaharcenco a primit
suma de 2 000 de Euro de la Galina Pogoneț, în calitate de arvuna pentru vânzarea-
cumpărarea apartamentului nr. 22 din str. XXXXX, mun. Chișinău, la prețul de 31
500 de Euro.

A mai specificat că s-a cazat în apartamentul menționat la data de 8 decembrie
2017, unde a locuit până la 27 decembrie 2017 și i-a propus pârâtului să meargă la
notar pentru a întocmi contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului în cauză,
însă pârâtul a refuzat și a spus ca are nevoie de un termen de 30 de zile.

Reclamanta a invocat că i-a propus la data de 11 decembrie 2017 să încheie
tranzacția de cumpărare-vânzare a apartamentului la notar, însă pârâtul a comunicat
că mai are nevoie de 30 de zile.

La 28 decembrie 2017, reclamanta a fost informată să elibereze urgent
apartamentul care intenționa să-l procure ceea ce a și făcut, deși a investit în reparația
acestui apartament mijloace financiare considerabile.

Ulterior, după 10 zile l-a informat pe pârât ca să respecte prevederile recipisei
și totuși să-i vândă apartamentul la prețul convenit în recipisă, dar fără nici un
rezultat.

Astfel, reclamanta a considerat că vina pentru neexecutarea contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului, care urma să-l procure, o poartă pârâtul, deoarece până la adresarea cu acțiune în instanță nu i-a comunicat intenția în scris pentru procurarea acestui apartament, iar toate apelurile telefonice către pârât au rămas fără răspuns.

A mai notat că la 1 aprilie 2019, în scopul obligării pârâtului de a-i vinde apartamentul sus menționat, i-a expediat o notificare prin care a solicitat în baza art. 633 Cod civil, să-i restituie suma de 4 000 de Euro, dublu arvunei, sau să-i vândă apartamentul la prețul convenit de părți în recipisa întocmită la 8 decembrie 2017, însă nu i s-a răspuns. Ulterior, i s-a comunicat că după vânzarea apartamentului din litigiu, îi va restitui suma arvunei, dar și de data aceasta pârâtul nu și-a onorat obligațiunile asumate.

Galina Pogoneț a solicitat rezoluțiunea contractului de arvună încheiat la 8 decembrie 2017, încasarea arvunei în mărime de 2 000 de euro și cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea din 4 iunie 2020 a Judecătoriei Anenii Noi, sediul Central s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Galina Pogoneț împotriva lui Serghei Zaharcenco cu privire la rezoluțiunea contractului de arvună, încasarea arvunei și compensarea cheltuielilor de judecată.

Invocând netemeinicia hotărârii primei instanțe la 3 iulie 2020, avocatul Alexandru Bodrug, în interesele Galinei Pogoneț, a depus cerere de apel, solicitând casarea acesteia cu adoptarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii în sensul declarat.

Prin decizia din 17 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău s-a admis apelul declarat de Galina Pogoneț, reprezentată de avocatul Alexandru Bodrug. S-a casat integral hotărârea din 4 iunie 2020 a Judecătoriei Anenii Noi, sediul Central, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Galina Pogoneț împotriva lui Serghei Zaharcenco cu privire la rezoluțiunea contractului de arvună, încasarea arvunei, compensarea cheltuielilor de judecată, și s-a emis o nouă hotărâre prin care: S-a admis integral cererea de chemare în judecată depusă de Galina Pogoneț împotriva lui Serghei Zaharcenco cu privire la rezoluțiunea contractului de arvună, încasarea arvunei, compensarea cheltuielilor de judecată. S-a rezoluționat contractul de arvună din 8 decembrie 2017 încheiat de Galina Pogoneț și Serghei Zaharcenco în scopul încheierii ulterioare a contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 22 din str. XXXXX, mun. Chișinău. S-a încasat în beneficiul Galinei Pogoneț din contul lui Serghei Zaharcenco suma de 2 000 de Euro, la cursul oficial MDL la data executării hotărârii, achitată în temeiul contractului de arvună, suma de 1 300 de lei, cheltuieli de judecată pentru achitarea taxei de stat în prima instanță, suma de 5 000 de lei, cheltuieli de judecată pentru asistență juridică în prima instanță, suma de 975 de lei, cheltuieli de judecată pentru achitarea taxei de stat în instanța de apel.

Pentru a decide astfel, Colegiul a reținut că în temeiul recipisei din 8 decembrie 2017, Serghei Zaharcenco a primit suma de 2 000 de Euro de la Galina Pogoneț, în calitate de arvuna pentru vânzarea-cumpărarea apartamentului nr. 22 str. XXXXX, mun. Chișinău, la prețul apartamentului de 31 500 de Euro (f. d. 7).

Prin prisma art. 9, 195, 572 alin. (1) și (2), 631 alin. (1), 633 alin. (1) Cod civil (în redacția de până la republicare), Colegiul a reliefat că după cum rezultă din conținutul normei art. 633 alin. (1) Cod civil, arvuna are un caracter de sancțiune și este menită să asigure executarea de către părțile contractante a obligațiilor garantate

prin arvună. În dependență de partea care se face vinovată de neexecutarea contractului, aceste prevederi au ca efect, fie pierderea arvunei de către partea care a dat-o, fie restituirea arvunei în mărime dublă.

La caz, instanța de apel a reținut că deși apelanta/ reclamantă a transmis la 8 decembrie 2017, lui Serghei Zaharcenco, suma de 2 000 de euro, în calitate de arvuna pentru vânzarea-cumpărarea apartamentului nr. 22 din str. XXXXX, mun. Chișinău, la prețul apartamentului de 31 500 de Euro, contrar înțelegerii între părți, Serghei Zaharcenco nu a înstrăinat bunul imobil Galinei Pogoneț, fapt confirmat și prin informația din extrasul din Registrul bunurilor imobile (f.d. 56), care denotă că bunul imobil litigios a fost înstrăinat lui Dorin Serebrian la data de 2 martie 2018.

Prin urmare, instanța de fond greșit a apreciat că contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 22 din str. XXXXX, mun. Chișinău nu a fost încheiat în termenul stipulat în recipisă, 28 decembrie 2020, din vina reclamantei/ apelante Galina Pogoneț, dar nicidecum din culpa pârâtului/ intimat Serghei Zaharcenco, deoarece a fost anexată conversația în care pârâtul solicită de la reclamantă de a se prezenta la notar pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Prin prisma art. 117 alin. (1), 118 alin. (1), 121, 130 Cod de procedură civilă, instanța de apel a relevat că în speță, intimatul/ pârât nu a făcut dovada că a solicitat Galinei Pogoneț, încheierea contractului de vânzare-cumpărare, or la actele cauzei lipsește un aviz de recepție a notificării expediate în adresa cumpărătorului. Astfel, nu poate fi reținută ca recepționare legală a notificării anexate la dosar (f.d. 60-61), deoarece a fost restituită cu mențiunea nereclamat (f.d. 64), or, Serghei Zaharcenco urma să întreprindă toate măsurile în vederea înmânării notificării, cunoscând efectele încheierii unui contract cu privire la arvună.

La fel, Colegiul a considerat întemeiată și pasibilă de a fi admisă pretenția cu privire la rezoluțiunea contractului de arvună din 8 decembrie 2017, constatând că în speță contractul de arvună din 8 decembrie 2017 încheiat de Galina Pogoneț și Serghei Zaharcenco în scopul încheierii ulterioare a contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 22 din str. XXXXX, mun. Chișinău nu a fost executat din culpa lui Serghei Zaharcenco.

La 15 ianuarie 2021, Serghei Zaharcenco a declarat recurs, prin care a solicitat casarea deciziei instanței de apel cu menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului a indicat că instanța de apel a dat o apreciere eronată materialului probator, precum și a aplicat eronat legea, iar ca consecință a emis o decizie neîntemeiată.

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.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 17 noiembrie 2020, copia deciziei motivate fiind expediată participanților la proces prin scrisoarea de însoțire din 10 decembrie 2020 (f.d. 125), or, la actele cauzei nu se regăsește dovada de recepționare a acesteia de către recurent.

Astfel, recursul, declarat la 15 ianuarie 2021, este în termen.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) Cod de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copiei de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia. În cazul neprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa acesteia.

La 23 februarie 2021, prin scrisoarea de însoțire nr. 2ra-485/21, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa intimă copia cererii de recurs cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței timp de o lună de la data recepționării (f.d. 148), or, până la data examinării cauzei careva referinței în adresa instanței nu au parvenit.

Prin încheierea din 31 martie 2021 a Curții Supreme de Justiție recursul declarat de Serghei Zaharcenco a fost considerat admisibil și a fost fixat spre examinare într-un complet de 5 judecători, în vederea examinării fondului recursului.

În conformitate cu articolele 441 și 444 din Codul de procedură civilă, recursurile s-au examinat de un complet de 5 judecători, fără înștiințarea participanților la proces, însă data și ora ședinței a fost plasată pe pagina web a Curții Supreme de Justiție. Astfel, Colegiul a decis inoportună invitarea acestora, întrucât argumentele expuse în cererea de recurs și referință au fost formulate cu suficientă precizie pentru a permite instanței verificarea legalității hotărârii atacate. Totodată, toate punctele de drept care puteau exista în această cauză pot fi cercetate și soluționate în mod adecvat pe baza înscrisurilor prezente la dosar. În esență, recurenta și intimata au avut posibilitate să își prezinte poziția în scris și să răspundă la concluziile părții adverse.

Verificând decizia instanței de apel și, după caz, hotărârea primei instanțe, 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 admiterea recursului cu casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe, pentru motivele ce succed.

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

Colegiul judiciar consideră necesar să menționeze că nu va formula un răspuns detaliat pentru fiecare argument al recurentului, ci va analiza doar motivele decisive pentru soluționarea prezentei cauze (a se vedea cauza Garda Ruiz vs Spania (Marea Cameră), 21 ianuarie 1999, parag. 26; Moreira Ferreira vs Portugalia (nr. 2) (Marea Cameră); 11 iulie 2017, parag. 84, 98).

În vederea respectării articolului 432 alin. (5) din Codul de procedură civilă, Colegiul lărgit nu a identificat niciun indiciu care, la prima vedere, ar putea ridica probleme de drept specificate la alin. (3) din articolul citat. Mai mult, recurenta nu au prezentat obiecții în privința acestui aspect procedural.

Esența articolelor 432 și 442 alin. (1) din Codul de procedură civilă oferă instanței de recurs competența de a efectua un control al legalității deciziei atacate, nu și a temeiniciei acesteia. Astfel, se vor reține circumstanțele de fapt, privite în ansamblu, care au fost prezentate de părți și stabilite de instanțele de judecată în fazele procesual anterioare, cu excepția situației în care constatările lor pot fi considerate arbitrare sau vădit nerezonabile.

În debut, Colegiul atestă că înaintând acțiune în instanță împotriva lui Serghei Zaharcenco, Galina Pogoneț a solicitat rezoluțiunea contractului de arvună încheiat la 8 decembrie 2017, încasarea arvunei în mărime de 2 000 de euro și cheltuielilor de judecată.

Fiind investită cu examinarea prezentei cauze prima instanță prin hotărârea din 4 iunie 2020 a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de

Galina Pogoneț împotriva lui Serghei Zaharcenco cu privire la rezoluțiunea contractului de arvună, încasarea arvunei și compensarea cheltuielilor de judecată.

Verificând legalitatea hotărârii primei instanțe, Curtea de Apel Bălți prin decizia din 17 noiembrie 2020 a admis apelul declarat de Galina Pogoneț, reprezentată de avocatul Alexandru Bodrug. A casat integral hotărârea din 4 iunie 2020 a Judecătorei Anenii Noi, sediul Central, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Galina Pogoneț împotriva lui Serghei Zaharcenco cu privire la rezoluțiunea contractului de arvună, încasarea arvunei, compensarea cheltuielilor de judecată, și a emis o nouă hotărâre prin care: A admis integral cererea de chemare în judecată depusă de Galina Pogoneț împotriva lui Serghei Zaharcenco cu privire la rezoluțiunea contractului de arvună, încasarea arvunei, compensarea cheltuielilor de judecată. A rezoluționat contractul de arvună din 8 decembrie 2017 încheiat de Galina Pogoneț și Serghei Zaharcenco în scopul încheierii ulterioare a contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 22 din str. XXXXX, mun. Chișinău. A încasat în beneficiul Galinei Pogoneț din contul lui Serghei Zaharcenco suma de 2 000 de Euro, la cursul oficial MDL la data executării hotărârii, achitată în temeiul contractului de arvună, suma de 1 300 de lei, cheltuieli de judecată pentru achitarea taxei de stat în prima instanță, suma de 5 000 de lei, cheltuieli de judecată pentru asistență juridică în prima instanță, suma de 975 de lei, cheltuieli de judecată pentru achitarea taxei de stat în instanța de apel.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție analizând materialele anexate la dosar, în raport cu legislația în vigoare ce guvernează raportul juridic litigios, a ajuns la concluzia că soluția instanței de apel este neîntemeiată, deoarece a admis o examinare superficială și arbitrară a litigiului dedus judecătii.

În conformitate cu art. 432 alin. (4) din Codul de procedură civilă, 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.

În conformitate cu art. 5 alin. (1) Cod de procedură civilă, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-și apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime.

În temeiul art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale, iar conform art. 130 Cod de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblu și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la relevanța, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei.

Conform art. 7 alin. (1) Cod civil, legea civilă nu are efect retroactiv. Ea nu modifică și nici nu suprimă condițiile de constituire a unei situații juridice constituite anterior, nici condițiile de stingere a unei situații juridice stinse anterior. De

asemenea, legea nouă nu modifică și nu desființează efectele deja produse ale unei situații juridice stinse sau în curs de realizare.

Conform art. 514 Cod civil (în vigoare până la 1 martie 2019), obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

Art. 572 Cod civil (în vigoare până la 1 martie 2019), statuează că temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

Art. 602 alin. (2) Cod civil (în vigoare până la 1 martie 2019), stabilește că neexecutarea include orice încălcare a obligațiilor, inclusiv executarea necorespunzătoare sau tardivă

Conform art. 631 Cod civil (în vigoare până la 1 martie 2019), arvuna este o sumă 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.

Materialele cauzei atestă că prin recipisa din 8 decembrie 2017, părțile au confirmat faptul transmiterii de către Galina Pogoneț și acceptării de către Serghei Zaharcenco cu titlu de arvună suma de 2 000 de euro, pentru asigurarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului 22 din str. XXXXX, mun. Chișinău.

Prețul apartamentului a fost stabilit în sumă de 31 500 de euro, iar încheierea contractului de vânzare-cumpărare urma a fi efectuată până la data de 28 decembrie 2017.

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

Astfel, la caz, prim instanță în vederea soluționării obiective a litigiului de drept, întemeiat a supus aprecierii temeinicia pretențiilor înaintate de reclamantă cu privire la rezoluțiunea contractului de arvună, cât și restituirea arvunei prin prisma existenței sau inexistenței probelor ce confirmă neexecutarea contractului de partea care a primit arvuna.

În speță, reclamanta/ intimată în calitate de probă a pretențiilor sale a anexat la cererea de chemare în judecată doar copia recipisei din 8 decembrie 2017, copia notificării din 1 aprilie 2019, cât și copia certificatului nr. 2790 din 11 martie 2019 eliberat de IP „Agenția Servicii Publice”.

Analizând înscrisurile în cauză, prima instanță corect a ajuns la concluzia că acestea nu confirmă faptul de neexecutare a contractului de vânzare-cumpărare se face responsabil anume persoana vânzătorului, Serghei Zaharcenco, or, prin recipisa din 8 decembrie 2017, se confirmă doar faptul că Serghei Zaharcenco a primit arvună în mărime de 2 000 de euro de la Galina Pogoneț în vederea confirmării încheierii și garantării executării contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil, apartamentul nr. 22 din str. XXXXX, mun. Chișinău la prețul total de 31 500 de euro, iar tranzacția de vânzare-cumpărare urma a fi efectuată până la 28 decembrie 2017.

La caz, corect prima instanță a reținut că Galina Pogoneț personal a recunoscut în cererea de chemare în judecată faptul că după ce i-a dat părâtului arvuna de 2 000 de euro, s-a cazat în apartamentul respectiv și a locuit în acesta până la 27 decembrie

2017, însă chestiunea potrivit căruia a propus pârâtului să meargă la notar pentru a întocmi contractul de vânzare-cumpărare, iar pârâtul ar fi refuzat efectuarea tranzacției, de către reclamantă nu au fost prezentate instanței nici o probă pertinentă, astfel încât notificarea din 1 aprilie 2019 nu doar că a fost expediată pârâtului în afara termenului convenit de părți în cadrul recipisei din 8 decembrie 2017, ci și demonstrează faptul contrar, că anume Galina Pogoneț nu și-a executat obligația scadentă de a încheia contractul de vânzare-cumpărare cu Serghei Zaharcenco până la data de 28 decembrie 2017, deși cunoștea cu certitudine faptul că termenul pentru efectuarea tranzacției a fost stabilit de comun acord la data limită de 28 decembrie 2017.

De altfel, se reține că alegațiile Galinei Pogoneț precum că la data de 11 decembrie 2017 a propus lui Serghei Zaharcenco să încheie tranzacția de vânzare-cumpărare a apartamentului la notar, nu este însoțită de nici un înscris concludent și pertinent, din care considerent prima instanță corect l-a apreciat ca nefondat.

În speță, se impune a menționa că Serghei Zaharcenco în ședință de judecată a relatat că după achitarea sumei arvunei în mărime de 2 000 de euro de către Galina Pogoneț, ultimei i s-a oferit în posesie și folosință apartamentul nr. 22 din str. XXXXX, mun. Chișinău, însă la data scadenței de 28 decembrie 2017, data limită de perfectare a contractului, Galina Pogoneț a fost în imposibilitate să achite prețul integral contractual în mărime de 31 500 de euro, constituit inclusiv din suma arvunei acordate, din care motiv întocmirea contractului de vânzare-cumpărare nu a avut loc, iar Galina Pogoneț a părăsit apartamentul benevol.

Mai mult, arvuna ca mijloc de garantare a executării contractului, menține și sporește interesul părților contractante de a face tot posibilul 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.

Astfel, este cert că contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului 22 din str. XXXXX, mun. Chișinău nu a fost încheiat în termenul stipulat în recipisă, 28 decembrie 2020, din vina Galinei Pogoneț, dar nicidecum din culpa lui Serghei Zaharcenco, fapt confirmat și prin conversația anexată la actele cauzei, în care recurentul a solicitat intimatei de a se prezenta la notar și a încheia contractului de vânzare-cumpărare.

Reieșind din cele relatate, prima instanță întemeiat a concluzionat că în temeiul art. 633 alin. (1) Cod civil (în vigoare până la 1 martie 2019), suma care a fost oferită drept arvună urmează să rămână la Serghei Zaharcenco.

Cu referire la pretenția reclamantului Galina Pogoneț privind rezoluțiunea contractului de arvună convenită în recipisa din 8 decembrie 2017, se reține că arvuna nu reprezintă un contract, ci conform art. 631 alin. (1) Cod civil (în vigoare până la 1 martie 2019), o sumă de bani sau un alt bun pe care o parte contractantă o dă celeilalte părți anume pentru a confirma încheierea unui contract precum și a-i garanta executarea, fiind inaplicabilă instituția rezoluțiunii față de arvună.

Arvuna, pe lângă cele două funcții de bază pe care le îndeplinește de a confirma încheierea contractului de vânzare-cumpărare și a garanta executarea contractului, îndeplinește și funcția de plată parțială, or suma oferită cu titlu de arvună urmează a fi luată în considerare la achitarea imobilului în ziua tranzacției.

Astfel la caz, pentru neexecutarea obligației de a încheia contractul de vânzare-cumpărare, nu poate fi cerută rezoluțiunea arvunei fiindcă nu are ca efect o

desființare retroactivă, ci este direct determinat de efectul reținerii sau restituirii arvunei conform dispoziției art. 633 Cod civil (în vigoare până la 1 martie 2019), ce-i condiționată de partea răspunzătoare de neexecutarea obligației de a contracta.

Subsecvent, prin prisma 96 alin. (1) și (1¹) Cod de procedură civilă, prima instanță corect a considerat a dispune încasarea parțială din contul Galinei Pogoneț în beneficiul lui Serghei Zaharcenco a cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 2 000 de lei, în situația în care suma cheltuielilor de asistență juridică acordată de avocatul Avramov Veaceslav în mărime de 9 500 de lei este una exagerată.

În speță, Colegiul reține ca fiind întemeiate argumentele recurentului privind temeinicia și legalitatea hotărârii primei instanțe, argumente ce nu pot fi combătute.

Astfel, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că concluzia primei instanțe este justă, având la bază un cumul de dovezi administrate, cărora le-a fost dată o apreciere juridică cuvenită.

În conexiunea celor enunțate, instanța de recurs constată că instanța de apel nu a calificat corect din punct de vedere juridic acțiunea cu care a fost investită fapt ce a dus la emiterea unei soluții greșite în acest sens, pe când prima instanță corect a concluzionat asupra netemeinicii acțiunii înaintate de Galina Pogoneț.

Distinct de cele relatate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Serghei Zaharcenco urmează a fi admis cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În conformitate cu prevederile art. 442, art. 444, art. 445 alin. (1) lit. f) și alin. (3) Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de Serghei Zaharcenco.

Se casează integral decizia din 17 noiembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău și se menține hotărârea din 4 iunie 2020 a Judecătoriei Anenii Noi, sediul Central, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Galina Pogoneț împotriva lui Serghei Zaharcenco cu privire la rezoluțiunea contractului de arvună, încasarea arvunei și compensarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Svetlana Filincova

judecătorii

Ala Cobăneanu

Dumitru Mardari

Mariana Pitic

Galina Stratulat