

Dosarul nr. 2ra-503/21

Prima instanță: Judecătoria Chișinău sediul Centru (jud. N. Mămăligă)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. I. Secieru, V. Mihaila, I. Cotruță)

## DECIZIE

16 iunie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
Judecătorii

Svetlana Filincova  
Galina Stratulat  
Iurie Bejenaru  
Dumitru Mardari  
Ala Cobăneanu

examinând recursul declarat de Evgheni Tronciu

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a lui Evgheni Tronciu  
împotriva Elenei Stavila cu privire la încasarea arvunei duble și a cheltuielilor de  
judecată

împotriva deciziei din 3 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin care  
a fost admis apelul declarat de Elena Stavila, reprezentată de avocatul Nadejda  
Plămădeală, casată integral hotărârea din 2 septembrie 2019 a Judecătoriei Chișinău  
sediul Centru și emisă o nouă hotărâre, prin care acțiunea a fost respinsă

constată:

La 15 iunie 2018, Evgheni Tronciu a depus cerere de chemare în judecată  
împotriva Elenei Stavila cu privire la încasarea arvunei duble și a cheltuielilor de  
judecată.

În motivarea acțiunii a invocat că la 10 februarie 2018, a încheiat cu Elena  
Stavila contractul de arvună în formă simplă scrisă, în baza căruia pârâta a primit în  
calitate de arvună suma de 1 500 de euro pentru vânzarea apartamentului nr. X din  
bd. XXXXX mun. XXXXX, cu număr cadastral XXXXX, iar prețul vânzării-  
cumpărării apartamentului a fost stabilit în mărime de 59 000 de euro.

A comunicat că, după încheierea contractului de arvună, obținând suma  
necesară pentru procurarea apartamentului, a solicitat de la pârâtă să prezinte actele  
necesare pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului în  
formă notarială.

Totodată, a precizat că potrivit contractului de arvună din 10 februarie 2018  
valoarea apartamentului ce urma a fi indicată în contract era de 59 000 de euro,  
deoarece pentru procurarea acestuia urma să contracteze un credit și să prezinte  
dovada achitării banilor anume pe apartamentul dat.

Tot atunci au apărut probleme cu pârâta, care prin toate metodele evita includerea prețului real al apartamentului în contract, solicitând includerea prețului indicat în certificatul eliberat de organul cadastral.

Ulterior, Elena Stavila i-a comunicat că nu îi vinde apartamentul, dacă va achita cu banii contractați de la instituția bancară în calitate de credit.

În astfel de situație, a găsit posibilitate să împrumute banii de la persoane fizice și a fost de acord să întocmească contractul în condițiile pârâtei, însă ultima i-a comunicat că a apărut o problemă familială și că a decis de a nu mai vinde bunul imobil, cerându-și scuze și întorcând arvuna în mărime de 1 500 de euro, dânsul neînțelegând că de fapt a fost dusă în eroare.

Peste ceva timp, a aflat că totuși Elena Stavila dorește să vândă apartamentul altor persoane.

Astfel, la 1 martie 2018, a expediat în adresa pârâtei o solicitare de a se prezenta la data de 5 martie 2018, ora 14.00, la notarul public Vitalie Pistruga, pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului, care a fost recepționată de către ultima la 2 martie 2018.

Prin răspunsul notarului nr. 02-6/26 din 29 mai 2018, se constată că la data stabilită dânsul a fost prezent în biroul notarului pentru perfectarea contractului, dar pârâta nu s-a prezentat, astfel întocmirea contractului nu a fost posibilă.

La fel, a relatat că pârâta a depus pe numele lui plângere la organele de poliție pe faptul pretinselor acțiuni de escrocherie.

Prin răspunsul din 26 aprilie 2018, a fost informat că în relațiile date persistă relații juridico-civile și că pentru soluționarea litigiului urmează să se adreseze la mediator sau în instanța de judecată.

Verificând Registrul bunurilor imobile a constatat că pârâta încă la 20 februarie 2018 a vândut apartamentul lui Serghei Pereu, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1462, fapt confirmat prin certificatul eliberat la 6 iunie 2018, de către organul cadastral.

A considerat că urmare a neexecutării contractului de arvună din 10 februarie 2018, pârâta ca parte care a primit arvuna, este obligată să plătească celeilalte părți dublul arvunei, deoarece intenționat l-a indus în eroare în privința lipsei intenției de a vinde în continuare apartamentul din cauza situației grave familiale, pentru ca ulterior să-l vândă unei persoane terțe.

Și-a întemeiat pretențiile în baza dispozițiilor art. 631, 633 Cod civil, art. 6, 7, 119, 166 CPC.

A solicitat încasarea de la Elena Stavilă în beneficiul lui a sumei de 1 500 de euro, cu titlu de arvună dublă urmare a neexecutării contractului de arvună din 10 februarie 2018 și a cheltuielilor de judecată suportate pentru achitarea taxei de stat în mărime de 878,70 de lei, pentru asistență juridică în mărime de 2 500 de lei și cheltuielile de achitare a serviciilor cadastrale în sumă de 61,20 de lei.

Prin hotărârea din 2 septembrie 2019 a Judecătoriei Chișinău sediul Centru, a fost admisă acțiunea.

Au fost încasate de la Elena Stavila în beneficiul lui Evgheni Tronciu suma de 1 500 de euro cu titlu de arvună, convertiți în lei moldovenești conform cursului

valutar al BNM la data executării hotărârii și cheltuielile de judecată în mărime de 3 439,90 de lei.

Prin decizia din 3 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de Elena Stavila, reprezentată de avocatul Nadejda Plămădeală, casată integral hotărârea din 2 septembrie 2019 a Judecătoriei Chișinău sediul Centru și emisă o nouă hotărâre, prin care a fost respinsă acțiunea ca fiind neîntemeiată.

Au fost încasate de la Evgheni Tronciu în beneficiul Elenei Stavila cheltuielile de judecată și anume suma de 2 000 de lei, pentru asistență juridică în prima instanță și suma de 659,03 de lei, taxa de stat în instanța de apel.

La 2 februarie 2021, prin intermediul oficiului poștal, Evgheni Tronciu a declarat recurs împotriva deciziei din 3 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei instanței de apel cu menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu decizia recurată, considerând-o neîntemeiată și pasibilă de a fi casată, deoarece instanța de apel nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată și a interpretat în mod eronat legea.

A menționat că instanța de apel a dat interpretare absolut eronată prevederilor art. 212 și 213 alin. (1) Cod civil (în redacția până la 1 martie 2019), or legiuitorul destul de clar a stabilit că forma autentică a actului juridic este necesară dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile.

Însă, la data de 10 februarie 2018, între el și intimată a fost încheiat un contract de arvună, care are ca obiect asigurarea încheierii în viitor a unui contract de vânzare-cumpărare.

În acest sens în mod evident sunt aplicabile prevederile art. 631 Cod civil (în redacția la data încheierii contractului de arvună), or reieșind din prevederile legale menționate contractul de arvună (indiferent de obiect) urma să fie întocmit în scris, condiția respectată întocmai de către părți la încheierea contractului de arvună la data de 10 februarie 2018.

Mai mult ca atât, însuși Elena Stavilă în referința la cerere de chemare în judecată și în pct. 10 a cererii de apel a recunoscut că părțile au încheiat anume contractul de arvună și nu antecontract de vânzare-cumpărare a bunului imobil, sau contractul prealabil de vânzare-cumpărare cum a constatat instanța de apel.

A accentuat că, reieșind din circumstanțele cauzei, anume intimata a fost vinovată în încălcarea condițiilor contractului de arvună din 10 februarie 2018, or la data de 20 februarie 2018 a încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 1462 cu persoana terță, deși contractul de arvună din 10 februarie 2018 a fost în vigoare și producea efecte juridice.

Totodată, restituindu-i suma de 1 500 de euro la data de 21 februarie 2018, intimata a recunoscut direct că anume din cauza acțiunilor ei contractul de vânzare-cumpărare nu a fost încheiat.

Anume Elena Stavila a fost cointerесată să nu-i vândă apartamentul la prețul real de 59 000 de euro, deoarece urma să achite în urma vânzării impozitul de venit, astfel a întreprins acțiuni în vederea inducerii lui în eroare. Intimata avea intenție de a include în contractul notarial de vânzare-cumpărare prețul nereal al vânzării-

cumpărării pentru a evita achitarea impozitului pe venit și a cheltuielilor de autentificare a contractului.

Acest fapt se confirmă și prin conținutul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1462 din 20 februarie 2018 încheiat cu Serghei Pereu, pe care intimata a refuzat să-l prezinte instanțelor de judecată.

La 29 martie 2021, Elena Stavila a depus referință la recursul declarat de Evgheni Tronciu, solicitând declararea recursului ca fiind inadmisibil.

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.

Din materialele dosarului rezultă că copia deciziei recurate a fost expediată în adresa părților la 3 decembrie 2020, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire (f. d. 176), însă careva date care ar confirma recepționarea acesteia de către recurent la materialele dosarului lipsesc.

Astfel, se constată că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 2 februarie 2021 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 recursul întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și menținerea în vigoare a hotărârii primei instanțe din considerentele ce urmează.

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

În conformitate cu art. 432 alin. (2) lit. a) și c) CPC, se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată și a interpretat în mod eronat legea.

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, Evgheni Tronciu înaintând acțiunea în judecată împotriva Elenei Stavila, a solicitat încasarea de la Elena Stavilă în beneficiul lui a sumei de 1 500 de euro, cu titlu de arvună dublă urmare a neexecutării contractului de arvună din 10 februarie 2018 și a cheltuielilor de judecată suportate pentru achitarea taxei de stat în mărime de 878,70 de lei, pentru asistență juridică în mărime de 2 500 de lei și cheltuielile de achitare a serviciilor cadastrale în sumă de 61,20 de lei.

Fiind investită cu judecarea cauzei, prima instanță a ajuns la concluzia temeiniciei acțiunii pe care a admis-o și a încasat de la Elena Stavila în beneficiul lui Evgheni Tronciu suma de 1 500 de euro cu titlu de arvună, convertiți în lei

moldovenești conform cursului valutar al BNM la data executării hotărârii și cheltuielile de judecată în mărime de 3 439,90 de lei.

Judecând apelul declarat de Elena Stavila, reprezentată de avocatul Nadejda Plămădeală, instanța de apel a admis apelul, a casat hotărârea primei instanțe și a emis o nouă hotărâre, prin care a respins acțiunea ca fiind neîntemeiată. A încasat de la Evgheni Tronciu în beneficiul Elenei Stavila cheltuielile de judecată și anume suma de 2 000 de lei, pentru asistență juridică în prima instanță și suma de 659,03 de lei, taxa de stat în instanța de apel.

La adoptarea unei asemenea soluții, instanța de apel a conchis că contractul prealabil de vânzare-cumpărare asigurat prin arvună din 10 februarie 2018 a fost încheiat cu încălcarea prevederilor art. 679 Codul civil, or acesta urma să îmbrace forma stabilită pentru contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil, adică forma autentică a actului juridic, care este obligatorie dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile.

Instanța de recurs constată, însă, că instanța de apel la adoptarea deciziei a interpretat eronat legea și a dat o apreciere greșită materialului probator anexat la dosar, pe când prima instanță, justificat, pronunțându-se asupra aspectelor importante, având în susținere cadrul legal aplicabil în speță, a ajuns la concluzia temeiniciei acțiunii lui Evgheni Tronciu.

În susținerea opiniei enunțate, instanța de recurs reține prevederile art. 631 alin. (1) Cod civil, în vigoare până la 1 martie 2019, potrivit cărora 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 interpretarea corectă a normei de drept enunțate este de înțeles că prin arvună pot fi garantate doar obligațiile născute din contracte. Mărimea arvunei nu este limitată după valoare, însă este evident, că aceasta constituie doar o parte din prestația pe care trebuie s-o execute partea care dă arvuna.

Prin prisma acestor prevederi legale, instanța de recurs reține la caz că, prin recipisa din 10 februarie 2018, întocmită și semnată de Elena Stavila și Evgheni Tronciu, părțile au convenit la faptul transmiterii de către Evgheni Tronciu și acceptării de către Elena Stavila, cu titlu de arvună, a sumei de 1 500 de euro, pentru asigurarea încheierii contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. X din bd. XXXXX mun. XXXXX, la prețul stabilit prin înțelegere comună de 59000 de euro (f. d. 32).

Incidență directă speței au și prevederile art. 631 alin. (2) Cod civil, în vigoare până la 1 martie 2019, potrivit cărora înțelegerea cu privire la arvună trebuie să fie întocmită în scris.

Din conținutul normei citate rezultă că înțelegerea cu privire la arvună trebuie să fie întocmită în formă scrisă, indiferent de faptul dacă o asemenea formă este obligatorie pentru contractul garantat prin arvună.

Astfel fiind, la caz, este incontestabil că forma scrisă a înțelegerii cu privire la arvună a fost respectată, prin întocmirea și semnarea de către Elena Stavila și Evgheni Tronciu a recipisei din 10 februarie 2018.

În acest context, instanța de apel într-un mod eronat concluzionând că contractul de arvună nu a fost autentificat notarial, a invocat din oficiu nulitatea absolută a actului juridic, prin prisma art. 217 alin. (1) Cod civil, în vigoare până la 1 martie 2019.

Și asta deoarece, după cum a fost constatat mai sus, pentru înțelegerea cu privire la arvună este cerută doar respectarea formei scrise, întrunită de altfel în prezenta speță.

Or, legislația civilă în vigoare la acel moment nu impunea forma autentică a înțelegerii cu privire la arvună, aceasta fiind limitată doar la forma scrisă.

Drept urmare, instanța de recurs va purcede la examinarea temeiniciei cerinței cu privire la restituirea dublei arvune, prin prisma dispozițiilor art. 633 alin. (1) Cod civil, în vigoare până la 1 martie 2019, care prevăd că, 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.

Așadar, se va nota că, norma dată, prin natura ei, 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.

Respectiv, coroborând prevederile normei enunțate la materialului probator administrat în speță, instanța de recurs constată că contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. X din bd. XXXXX mun. XXXXX nu a fost încheiat între Elena Stavila și Evgheni Tronciu, în condițiile stabilite de aceștia în recipisa din 10 februarie 2018.

Or, la 20 februarie 2018, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 1462, Elena Stavila a vândut apartamentul nr. X din bd. XXXXX mun. XXXXX unei persoane terțe - Serghei Pereu.

În confirmarea concluziei date vine certificatul eliberat la 6 iunie 2018 de către Serviciul cadastral teritorial Chișinău, potrivit căruia la 21 februarie 2018, Serghei Pereu a înregistrat dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. X din bd. XXXXX mun. XXXXX, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1462 din 20 februarie 2018 (f. d. 8).

În speță, se impune a menționa și faptul că la 21 februarie 2018, adică imediat după încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu un terț, Elena Stavila a restituit lui Evgheni Tronciu suma de 1 500 de euro.

Astfel, potrivit art. 123 alin. (6) CPC, faptele invocate de una din părți nu trebuie dovedite în măsura în care cealaltă parte nu le-a negat.

Instanța de recurs notează că arvuna ca mijloc de garantare a executării contractului 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.

Drept urmare, circumstanțele statuate în cauză conturează cert faptul că contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. X din bd. XXXXX mun. XXXXX nu a fost încheiat între Evgheni Tronciu și Elena Stavila, din vina ultimei și nu din culpa lui Evgheni Tronciu, fapt ce demonstrează obligația Elenei Stavila la restituirea dublei arvune către Evgheni Tronciu.

La acest capitol, instanța de recurs consideră că instanța de apel într-un mod ambiguu a reținut argumentele Elenei Stavila precum că Evgheni Tronciu nu deținea suma integrală pentru procurarea apartamentului.

Or, reieșind din obligația probațiunii în judecată, se constată că acesta este un raționament declarativ, în acest sens nefiind prezentate probe justificative.

Mai mult că vânzarea apartamentului nr. X din bd. XXXXX mun. XXXXX de către Elena Stavila unui terț a avut loc într-un termen destul de scurt, 10 zile de la semnarea recipisei de arvună.

Față de aceste considerente, instanța de recurs constată justetea concluziei primei instanțe cu privire la temeinicia cererii de chemare în judecată a lui Evgheni Tronciu împotriva Elenei Stavila cu privire la încasarea sumei de 1500 de euro cu titlu de arvună dublă, urmare a neexecutării obligației garantată prin arvună, convertiți în lei moldovenești conform cursului valutar al Băncii Naționale a Moldovei la data executării hotărârii, prin urmare netemeinicia deciziei instanței de apel.

Instanța de recurs constată că la caz, nu este relevantă practica judiciară invocată de către Elena Stavila în cererea de apel, reținută de altfel și de către instanța de apel, or, obiectul și temeiul litigiului invocat ca practică de către intimată sunt diferite, decât cele vizate în prezenta speță.

În conformitate cu dispozițiile art. 94 alin. (1) CPC, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

Iar în conformitate cu dispozițiile art. 96 alin. (1), (1<sup>1</sup>) CPC, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile.

Cheltuielile menționate la alin. (1) se compensează părții care a avut câștig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat.

În corespundere cu aceste prevederi legale, instanța de recurs atestă și temeinicia soluției primei instanțe cu privire la încasarea de la Elena Stavila în beneficiul lui Evgheni Tronciu a sumei de 878,70 de lei, cu titlu de taxă de stat achitată la depunerea cererii de chemare în judecată în baza bonului de plată nr. 617 din 30 mai 2018, a sumei de 61,20 de lei cu titlu de cheltuieli achitate la 5 iunie 2018 pentru eliberarea informației din Registrul bunurilor imobile și a sumei de 2500 de lei, cu titlu de cheltuieli de asistență juridică, acordată de către avocatul Andrei Beruceașvili, confirmată prin bonul de plată seria PL nr. 280762 din 13 iunie 2018, ca fiind reală necesară și rezonabilă (f. d. 5, 9, 14).

Pentru motivele expuse, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat, care urmează a fi admis cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) CPC, art. 445 alin. (3) Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

decide:

Se admite recursul declarat de Evgheni Tronciu.

Se casează integral decizia din 3 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău și se menține hotărârea din 2 septembrie 2019 a Judecătoriei Chișinău sediul Centru, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a lui Evgheni Tronciu împotriva Elenei Stavila cu privire la încasarea arvunei duble și a cheltuielilor de judecată.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,  
judecătorul  
Judecătoria

Svetlana Filincova

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru

Dumitru Mardari

Ala Cobăneanu