

Dosarul nr. 2ra-1351/21

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud. L. Mitrofan)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. A. Panov, L. Pruteanu, I. Țurcan)

DECIZIE

01 decembrie 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
Mariana Pitic

examinând recursul declarat de Chiriac Ana, reprezentată de avocatul Frecauțan Marina,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Chiriac Ana împotriva Nataliei Moisei cu privire la rezoluțiunea contractului de constituire a rentei și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 25 mai 2021 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admis apelul declarat de Moisei Natalia și a fost casată hotărârea din 07 august 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, fiind emisă o nouă hotărâre de respingere a acțiunii,

constată:

La data de 09 ianuarie 2019, Chiriac Ana a depus cerere de chemare în judecată împotriva Nataliei Moisei cu privire la anularea contractului de constituire a rentei și repararea prejudiciului moral.

În motivarea acțiunii, reclamanta a indicat că la data de 28 iulie 2004, a devenit proprietara apartamentului nr. XXXXX din XXXXX în temeiul contractului de vânzare-cumpărare transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 3968, înregistrat în registrul bunurilor imobile sub nr. XXXXX la 30 iulie 2004.

A menționat că în toți acești ani a locuit de una singură în acest apartament, a achitat personal din pensia mică pe care o are toate serviciile comunale și de întreținere a apartamentului, fără să intuiască că apartamentul este deja înscris după Moisei Natalia, care este o persoană străină pentru ea.

A susținut că este la o vârstă înaintată, nu are studii și nu poate citi, nu cunoștea despre faptul că există un oarecare contract de rentă încheiat încă din anul 2004, prin care a transmis în proprietate privată bunul imobil pe care abia îl procurase, debirentierului Moisei Natalia, în schimbul asigurării ei viagere pe perioada vieții cu acordarea spațiului locativ prin rezervarea după credirentier a dreptului de folosință viageră gratuită a întregului imobil stipulat în pct.1 al prezentului contract, asigurarea cu hrană, îmbrăcăminte, medicamente, acordare sistematică și corespunzătoare a asistenței și serviciilor uzuale, organizarea și finanțarea funeraliilor și o plată lunară în sumă de 200 de lei care urma a fi achitată la începutul lunii pentru care se face achitarea.

Reclamanta a invocat că la începutul lunii august 2018, a aflat întâmplător că imediat după înregistrarea dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile, la data de 17 august 2004 a fost încheiat contractul de rentă, pe care dânsa nu l-a semnat, deoarece niciodată nu a avut intenția să transmită unicul apartament pe care abia îl privatizaseră unei persoane străine mai ales în condițiile în care nu este singură, are copii cărora vrea să le lase moștenire.

A solicitat anularea contractului de constituire a rentei nr. 4305 din 17 august 2004, încheiat între Chiriac Ana și Moisei Natalia și încasarea din contul pârâtei în beneficiul său a sumei de 10 000 de lei cu titlu de prejudiciu moral.

În cadrul examinării cauzei, la data de 04 iulie 2019 Chiriac Ana a depus cerere de chemare în judecată modificată, prin care a solicitat rezoluțiunea contractului de constituire a rentei nr. 4305 din 17 august 2004, încheiat între Chiriac Ana și Moisei Natalia și încasarea cheltuielilor de judecată.

În cererea de chemare în judecată modificată, reclamanta a indicat că la data de 17 august 2004, părțile au semnat contractul de constituire a rentei nr. 4305, potrivit căruia credirentiera a transmis, iar debirentiera a primit în proprietate apartamentul situat pe adresa XXXXX, ultima asumându-și obligația asigurării viagere a credirentierei. Atât prin prisma Legii, cât și a prevederilor contractului, pârâta și-a asumat obligația să asigure credirentiera cu hrană, îmbrăcăminte, medicamente, acordarea sistematică și corespunzătoare a asistenței și serviciilor uzuale, inclusiv suma de 200 de lei lunar, care potrivit alin. (3) art. 851 din Codul civil, urma a fi achitată în avans pentru 3 luni.

Chiriac Ana a susținut că, din cauza vârstei sale înaintate, necesită în permanență îngrijiri corespunzătoare, suferă de XXXXX și prin urmare, pe lângă hrana corespunzătoare, are nevoie și de medicamente, însă, pârâta nu și-a executat corespunzător obligațiile asumate, dezamăgind așteptările ei.

Prin hotărârea din 07 august 2020 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, a fost admisă parțial acțiunea depusă de Chiriac Ana și a fost rezoluționat contractul de constituire a rentei din 17 august 2004, încheiat între Chiriac Ana și Moisei Natalia, autentificat de notarul public Bondarciuc Olga, înregistrat în Registrul actelor notariale cu nr. 4305, cu restituirea în proprietatea Anei Chiriac a apartamentului nr. XXXXX, compus dintr-o odaie, cu suprafața totală de 26,4 m.p., situat în XXXXX cu numărul cadastral XXXXX. S-a încasat din contul Nataliei Moisei în beneficiul statului suma de 330 de lei cu titlu de taxă de stat. În partea încasării cheltuielilor de asistență juridică, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

La data de 02 septembrie 2020 Moisei Natalia, reprezentată de avocatul stagiar Cociorvei Mariana, a declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii primei instanțe și pronunțarea unei noi hotărâri, prin care acțiunea să fie respinsă integral.

Prin decizia din 25 mai 2021 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de Moisei Natalia, reprezentată de avocatul stagiar Cociorvei Mariana și a fost casată hotărârea din 07 august 2020 a Judecătoria Chișinău, sediul Centru, fiind pronunțată o nouă hotărâre, prin care acțiunea depusă de Chiriac Ana a fost respinsă integral.

La data de 26 iulie 2021 Chiriac Ana, reprezentată de avocatul Frecauțan Marina, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului s-a invocat că la emiterea deciziei instanței de apel au fost încălcate și aplicate eronat normele de drept material și procedural, nu a fost aplicată legea care trebuia să fie aplicată și a fost interpretată în mod eronat legea.

Reprezentantul recurentei a menționat că instanța de apel a examinat superficial cauza, expunându-se referitor la pretenții ce nu au fost înaintate și anume, din conținutul deciziei se constată că instanța s-a expus și invocă faptul înaintării de către Chiriac Ana a unei pretenții inexistente – anularea contractului de constituire a rentei.

A susținut că în acțiune nu s-a invocat niciun temei referitor la anularea contractului supus examinării, fiind solicitată rezilierea acestuia, mai mult, nu s-au invocat erori legate de forma contractului de constituire a rentei.

A remarcat că partea constatoare a deciziei vine în contradicție cu partea dispozitivă, în toată motivarea instanța de apel s-a referit la pretenția de anulare a contractului de rentă, iar, în partea dispozitivă a respins pretenția de rezoluțiune a contractului.

Reprezentantul recurentei a afirmat că instanța de apel, la emiterea deciziei contestate, s-a bazat doar pe declarațiile intimatei Moisei Natalia, ignorând suportul probatoriu prezent la dosar, or, nicio obligație prevăzută la pct. 4 al contractului nu a fost executată integral de către ultima.

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

Materialele cauzei atestă că decizia Curții de Apel Chișinău a fost pronunțată la 25 mai 2021 și a fost expediată părților la 21 iunie 2021, conform scrisorii de însoțire nr. 11901 (f.d. 16, volumul II), însă, date care ar confirma recepționarea acesteia de către recurentă la dosar lipsesc.

Astfel, recursul declarat la data de 26 iulie 2021, este în termen.

La 09 august 2021, copia recursului a fost expediată în adresa intimatei Moisei Natalia, cu înștiințarea despre depunerea referinței (f.d. 26, volumul II).

Prin referința depusă la data de 16 septembrie 2021, Moisei Natalia a solicitat respingerea recursului și menținerea deciziei din 25 mai 2021 a Curții de Apel Chișinău, pe care o consideră legală și întemeiată. Intimata a invocat că rezilierea contractului de rentă poate avea loc doar în cazul neexecutării sau executării

necorespunzătoare de către debientier a obligațiilor, ceea ce în prezenta speță nu a fost demonstrat, contractul respectiv timp de 16 ani fiind executat în totalitate. În tot aceste timp a achitat redevența convenită de părți în mărime de 200 de lei lunar, facturile pentru serviciile comunale prevăzute în pct. 4 din contract, i-a oferit recurentei mâncare, medicamente și grijă, i-a asigurat toate condițiile necesare pentru un trai decent, a efectuat reparație cosmetică în apartament, a schimbat sistemul de apeduct și canalizare. Cât privește perioada de la depunerea acțiunii în judecată și până în prezent, Chiriac Ana refuză să primească ajutor, nu deschide ușa și nu răspunde la telefon.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) din Codul de procedură civilă, completul din 3 judecători prin încheierea din 03 noiembrie 2021 a considerat recursul admisibil și a dispus examinarea fondului de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 444 din Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recursul declarat și obiecțiile expuse în referință, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul urmează a fi admis, cu casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 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.

Din suportul probator prezent la materialele cauzei rezultă că la 17 august 2004, Chiriac Ana, în calitate de credentier și Moisei Natalia - debientier, au încheiat contractul de constituire a rentei, autentificat de notarul public Olga Bondarciuc, înregistrat în Registrul actelor notariale cu nr. 4305 (f.d. 5, volumul I), în temeiul căruia credentierul a transmis debientierului în proprietate privată bunul imobil - apartamentul nr. XXXXX, compus dintr-o odaie, cu suprafața totală de 26,4 mp, situat în XXXXX, cu numărul cadastral XXXXX, iar, debientierul și-a asumat obligația asigurării viagere a credentierului.

Conform pct. 4 din contract, asigurarea viageră a credentierului va fi executată în natură și în bani, care va cuprinde următoarele:

- acordarea spațiului locativ prin rezervarea după credentier a dreptului de folosință viageră gratuită a întregului imobil stipulat în pct. 1 al prezentului contract;
- asigurarea cu hrană, îmbrăcăminte, medicamente;
- acordarea sistematică și corespunzătoare a asistenței și serviciilor uzuale;
- organizarea și finanțarea funeraliilor;
- plată lunară în sumă de 200 de lei, care urma a fi achitată la începutul lunii pentru care se face achitarea.

În pct. 5 părțile au stabilit că debientierul își asumă obligația de a achita datoriile ce țin de serviciile comunale, energia electrică și impozitele pe imobil, în timpul valabilității contractului. Până la semnarea contractului, debientierul a transmis credentierului suma de 10 000 de lei.

Înaintând prezenta acțiune, Chiriac Ana a solicitat rezoluțiunea contractului de

constituire a rentei nr. 4305 din 17 august 2004 și încasarea cheltuielilor de judecată, invocând că Moisei Natalia nu și-a executat corespunzător obligațiile asumate, dezamăgind așteptările ei.

Prima instanță, fiind investită cu judecarea prezentei cauze, a ajuns la concluzia temeiniciei parțiale a acțiunii și a rezoluționat contractul de constituire a rentei din 17 august 2004, încheiat între Chiriac Ana și Moisei Natalia, autentificat de notarul public Bondarciuc Olga, înregistrat în Registrul actelor notariale cu nr. 4305, cu restituirea în proprietatea Anei Chiriac a apartamentului nr. XXXXX, compus dintr-o odaie, cu suprafața totală de 26,4 m.p., situat în XXXXX cu numărul cadastral XXXXX. Totodată, s-a încasat din contul Nataliei Moisei în beneficiul statului suma de 330 de lei cu titlu de taxă de stat, iar, în partea încasării cheltuielilor de asistență juridică, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Pentru a hotărî astfel, prima instanță a constatat că nu au fost prezentate probe care să demonstreze executarea obligației sistemice și succesive de asigurare cu hrană, îmbrăcăminte și medicamente, obligații importante și vitale, în contextul în care reclamanta este pensionară și bolnavă, se mișcă greu, având nevoie de ajutor și îngrijire permanentă.

Ulterior, instanța de apel, fiind investită cu judecarea apelului declarat de Moisei Natalia, a ajuns la concluzia temeiniciei acestuia și a casat hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre, prin care acțiunea depusă de Chiriac Ana a fost respinsă integral.

În susținerea soluției sale, instanța de apel a reținut că este neîntemeiată cerința reclamantei cu privire la rezoluțiunea contractului de constituire a rentei încheiat cu Moisei Natalia la data de 17 august 2004, deoarece nu a fost invocat niciun temei legal de nulitate a acestuia, contractul corespunzând formei legale, a fost autentificat notarial și înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

Totodată, instanța de apel a reținut că rezilierea contractului de rentă poate avea loc doar în cazul neexecutării sau executării necorespunzătoare de către debirentier a obligațiilor, fapt ce în speță nu a fost demonstrat, or, timp de 16 ani contractul respectiv a fost executat în totalitate de către Moisei Natalia.

Instanța de apel a apreciat ca fiind irelevante argumentele instanței de fond precum că reclamanta este bolnavă, se mișcă greu, are nevoie de ajutor și îngrijire permanentă, deoarece Chiriac Ana refuză primirea ajutorului din partea debirentierului.

În concluzie, instanța de apel a calificat comportamentul reclamantei drept o modalitate juridică de desființare a raporturilor juridice constituite legal, ultima nedemonstrând existența niciunui motiv de nulitate.

Verificând legalitatea deciziei atacate prin prisma argumentelor invocate în recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că instanța de apel a apreciat eronat circumstanțele importante pentru soluționarea justă a cauzei.

În conformitate cu art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

În conformitate cu art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărîrii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.

Conform art. 514 din Codul civil (în redacția până la 01 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.

Conform art. 572 alin. (2) din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019), obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit.

Art. 847 alin. (1) și (2) din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019) stipulează că renta se constituie printr-un contract în baza căruia o parte (debirentier) se obligă să plătească periodic, cu titlu gratuit sau oneros, o redevență celeilalte părți (credirentier). Renta poate fi plătită în bani sau în natură.

Potrivit art. 849 din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019), pentru valabilitatea unui contract prin care se promite o rentă este necesară formularea în scris a promisiunii și autentificarea ei notarială. Dacă, în temeiul contractului de rentă, debirentierului i se dă un bun imobil, contractul urmează a fi înscris în registrul bunurilor imobile.

Iar, art. 856 din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019) prevede că atât debirentierul, cât și credirentierul are dreptul de a cere rezilierea contractului de rentă dacă, în urma neexecutării obligațiilor sau din alte motive temeinice, continuarea acestor raporturi nu mai este posibilă. În urma rezilierii contractului de rentă, bunul transmis în legătură cu constituirea rentei este restituit. Prestația efectuată de debirentier nu este restituită dacă în contract nu este prevăzut altfel.

Din normele citate rezultă că, contractul de rentă este acel contract în baza căruia o parte asigură întreținere altei părți contractuale. Totodată, prin contractul de rentă are loc transmisiunea unor drepturi, de regulă, asupra bunurilor de către credirentier debirentierului.

Părțile în contractul de rentă sunt debirentierul și credirentierul. Debirentierul este partea contractuală care în contractul de rentă se obligă să achite periodic o redevență, iar credirentierul este partea care beneficiază de plata periodică a redevenței.

Contractul de rentă poate fi reziliat în cazul neexecutării sau executării necorespunzătoare a obligațiilor de către una din părți la contract. Această neexecutare sau executare necorespunzătoare poate aparține cât credirentierului (întârzierea transmiterii bunului sau netransmiterea acestuia), atât și debirentierului (achitarea cu întârziere a rentei, achitarea incompletă a cuantumului rentei, neachitarea rentei, înstrăinarea bunului primit de la credirentier fără acordul acestuia etc.).

Efectul principal al rezilierii contractului constituie încetarea executării obligațiilor contractuale de către părți.

În ce privește rezilierea contractului de rentă, aceasta este o reziliere cu efecte rezolutorii. Astfel, prestațiile oferite credirentierului de către debirentier nu se restituie, iar bunul transmis de către credirentier debirentierului se restituie credirentierului.

La cazul prezentei spețe, contractul de rentă a fost cu titlu oneros, renta fiind instituită asupra apartamentului nr. XXXXX, compus dintr-o odaie, cu suprafața totală de 26,4 m.p., situat în XXXXX.

Astfel, în temeiul contractului de rentă din 17 august 2004, Chiriac Ana a transmis în proprietate Nataliei Moisei bunul imobil menționat, iar, ultima s-a obligat să acorde spațiu locativ prin rezerva după credentier a dreptului de folosință viageră gratuită a întregului imobil, să o asigure pe Chiriac Ana cu hrană, îmbrăcăminte, medicamente, să acorde sistemic și corespunzător asistența și serviciile uzuale, să organizeze și finanțeze funerariile, să îi achite lunar suma de 200 de lei, precum și să achite datoriile la serviciile comunale, energia electrică și impozitele pe imobilul stipulat în pct. 1 al contractului.

Instanța de recurs reține că obligațiile asumate sunt succesive, ce urmează a fi executate în timp, pe tot parcursul valabilității contractului de rentă.

Materialele cauzei atestă că, recurenta Chiriac Ana și-a executat obligația conform contractului de rentă și a transmis în proprietatea intimitei bunul imobil cu numărul cadastral XXXXX, pe când Moisei Natalia nu a executat sistematic și corespunzător obligațiile ce îi revin conform contractului.

Într-adevăr, intimata a executat obligația de achitare a sumei de 200 de lei lunar, în acest sens fiind prezentate copiile ordinelor de încasare a numerarului (f.d. 143-171, 199-204, volumul I).

La fel, Moisei Natalia a prezentat probe care confirmă achitarea impozitelor pe bunul imobil ce formează obiectul contractului de rentă (f.d. 88-91, volumul I).

Însă, deși intimata susține că a efectuat sistematic plata pentru serviciile comunale, din înscrisurile prezentate în acest sens nu rezultă cert executarea acestei obligații de către Moisei Natalia, întrucât toate facturile sunt eliberate pe numele Anei Chiriac (f.d. 111-114, 123-128, volumul I) și în ordinele de încasare a serviciilor comunale (gaz, apă, servicii TV) este menționat expres că sumele de bani sunt încasate de la Chiriac Ana (f.d. 115-122, volumul I).

Prin urmare, la dosar nu au fost prezentate probe care să demonstreze faptul că serviciile comunale au fost achitate de către Moisei Natalia, or, în conformitate cu art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Nu poate fi reținut argumentul instanței de apel precum că executarea obligației de achitare a serviciilor comunale se demonstrează prin lipsa datoriilor la aceste servicii, or, faptul că nu sunt înregistrate datorii nu denotă că acestea au fost achitate anume de către Moisei Natalia, mai mult, în chitanțe este indicată în calitate de plătitor doar Chiriac Ana.

De asemenea, nu au fost prezentate probe care să confirme executarea integrală, sistematică, corespunzătoare și după necesitate a obligației de asigurare cu hrană, îmbrăcăminte și medicamente, circumstanță apreciată corect de către prima instanță ca neexecutare parțială a obligațiilor asumate, în condițiile în care aceste obligații sunt importante și vitale, în contextul în care recurenta este pensionară și bolnavă, fapt confirmat prin fișele medicale, se mișcă greu, având nevoie de ajutor și îngrijire

permanentă.

În circumstanțele expuse, instanța de recurs consideră întemeiată și legală concluzia instanței de fond de a rezoluționa contractul de constituire a rentei din 17 august 2004, încheiat între Chiriac Ana și Moisei Natalia, autentificat de notarul public Bondarciuc Olga, înregistrat în Registrul actelor notariale cu nr. 4305, cu restituirea în proprietatea Anei Chiriac a apartamentului nr. XXXXX, compus dintr-o odaie, cu suprafața totală de 26,4 m.p., situat în XXXXX cu numărul cadastral XXXXX.

Totodată, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție nu poate reține argumentele instanței de apel cu privire la lipsa temeiurilor de nulitate a contractului de rentă, or, în prezenta acțiune nu s-a invocat nulitatea contractului de rentă, fiind solicitată rezoluțiunea acestuia ca urmare a neexecutării obligațiilor de către debirentier.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că hotărârea primei instanțe este legală și întemeiată, decizia instanței de apel fiind emisă cu aprecierea eronată a circumstanțelor cauzei, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, a casa integral decizia instanței de apel și a menține hotărârea primei instanțe.

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

decide:

Se admite recursul declarat de Chiriac Ana, reprezentată de avocatul Frecauțan Marina.

Se casează integral decizia din 25 mai 2021 a Curții de Apel Chișinău și se menține hotărârea din 07 august 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Chiriac Ana împotriva Nataliei Moisei cu privire la rezoluțiunea contractului de constituire a rentei și încasarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Svetlana Filincova

judecătorii

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru

Dumitru Mardari

Mariana Pitic