

Dosarul nr. 2ra-43/22  
2-20014601-01-2ra-12012022

Prima instanță - (Judecătoria Chișinău, sediul Centru) jud: A. Sandu  
Instanța de apel - (Curtea de Apel Chișinău) jud: N. Budăi, I. Cotruță, V. Mihaila

## ÎNCHEIERE

9 februarie 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
judecătorii

Dumitru Mardari  
Mariana Pitic  
Victor Burduh

examinând admisibilitatea recursului declarat de avocatul Veaceslav Spălatu în numele și interesele Veronicăi Bolocan și lui Anton Siroteev,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Veronica Bolocan și Anton Siroteev împotriva lui Victor Nazaria și Societății cu Răspundere Limitată „Top Just”, intervenient accesoriu Biroul Notarului „Iftodi Victoria”, cu privire la rezoluțiunea contractului, repararea prejudiciului material și prejudiciului moral și compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 28 octombrie 2021 a Curții de Apel Chișinău,

### c o n s t a t ă :

La 3 februarie 2020, Veronica Bolocan și Anton Siroteev au depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Victor Nazaria și SRL „Top Just”, intervenient accesoriu Biroul Notarului „Iftodi Victoria”, solicitând încasarea în mod solidar de la SRL „Top Just” și Victor Nazaria a sumei de 34 780 de lei cu titlu de prejudiciu patrimonial, 20 000 lei cu titlu de prejudiciu moral, 1 700 lei cheltuieli pentru plata taxei de stat, 22,30 de lei trimiteri poștale și 5 000 lei cu titlu de cheltuieli de asistență juridică.

În motivarea acțiunii, reclamantei au indicat că la 27 noiembrie 2019 în incinta SRL „Top Just” cu statut de prestator de servicii, pe de o parte Victor Nazaria cu statut de promitent-vânzător și pe de altă parte Veronica Bolocan și Anton Siroteev, ambii cu statut de promitenți-cumpărători, au întocmit și semnat contractul de arvună contract prealabil de vânzare-cumpărare.

Potrivit contractului de arvună, promitentul-vânzător s-a obligat să vândă promitentului-cumpărător: afacerea sa destinată pentru spălătorie auto, toate utilajele folosite pentru spălătorie auto care activează ca SC „Morpeh” SRL, conform extrasului nr.393004 din 11 septembrie 2018 și afacerea Spălătorie Auto cu 3 posturi de deservire și suprafața de 111 m.p., conform procesului-verbal de recepție finală nr.379 din 13 iunie 2013, autorizației de construcție nr.186 din 12

mai 2010, conform autorizației nr.765 din 26 septembrie 2018, situat în xxxxx, la suma de 25 000 dolari SUA până la data de 10 decembrie 2019.

Potrivit pct.4.1 din contract, cumpărătorul s-a obligat să-i plătească vânzătorului la data semnării contractului de arvună contract prealabil de vânzare-cumpărare din 27 noiembrie 2019, suma de 1 000 dolari SUA drept arvună, iar potrivit bonului fiscal nr.0001 din 27 noiembrie 2019, pârâtul SRL „Top Just” a încasat cu titlu de garanție suma de 17 390 de lei.

Totodată, cu înțelegerea prealabilă a tuturor părților contractante s-a convenit despre posibilitatea încheierii contractului de vânzare-cumpărare la notar înainte de termenul specificat în contractul de arvună contract prealabil de vânzare-cumpărare din 27 noiembrie 2019, cu obligarea părților de a se conforma cerințelor reciproce și a ajusta actele juridice referitor la obiectul contractului de arvună, specificat în pct.2.2.

Au menționat că la prima încercare de a încheia contractul de vânzare-cumpărare în fața notarului Iftodi Victoria, pârâtul Victor Nazaria nu avea toate actele în regulă în vederea înstrăinării a bunurilor obiect al vânzării-cumpărării conform contractului de arvună contract prealabil de vânzare-cumpărare din 27 noiembrie 2019, motiv din care părțile au convenit să amâne tranzacția pentru 10 decembrie 2019 ora 12:00 tot în incinta biroului notarului Iftodi Victoria.

La 10 decembrie 2019 ora 10:00, în incinta oficiului SC „Morpheh” SRL s-a constatat faptul că Victor Nazaria nu a perfectat și nu era pregătit cu toate actele pentru tranzacția de vânzare-cumpărare și ultimul a dat asigurări reclamantei că până la ora 12:00 din aceeași dată, toate neajunsurile depistate vor fi înlăturate.

Din cauză că pârâtul Victor Nazaria, cât și SRL „Top Just” au întârziat cu prezența sa în fața notarului Iftodi Victoria, fapt confirmat prin mesajele SMS expediate la nr. de telefoane a pârâților și din cauză că Victor Nazaria nu a asigurat perfectarea juridică a tuturor actelor ce țin de SC „Morpheh” SRL, cât și de spălătoria auto și a bunurilor aflate în spălătorie, reclamanta să părăsit oficiul notarului.

Ulterior, la 13 decembrie 2019 prin intermediul rețelelor de socializare a transmis pârâților declarația privind rezoluțiunea contractului de arvună contract prealabil de vânzare-cumpărare din 27 noiembrie 2019, cu solicitarea restituirii dublei arvune și a prejudiciului moral cauzat.

Reclamantii au invocat că pârâtul Victor Nazaria i-a dus în eroare referitor la posibilitatea încheierii contractului de vânzare-cumpărare conform prevederilor contractului prealabil, or acesta cunoștea că actele deținute nu-i permitea ca la data de 10 decembrie 2019 să poată fi înstrăinată spălătoria auto, iar prin aceasta a le-a cauzat un prejudiciu patrimonial și moral considerabil.

Prin hotărârea din 22 iunie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, s-a respins ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Veronica Bolocan și Anton Siroteev împotriva lui Victor Nazaria și SRL „Top Just”, intervenient accesoriu Biroul Notarului „Iftodi Victoria”, cu privire la rezoluțiunea contractului, repararea prejudiciului material și prejudiciului moral și compensarea cheltuielilor de judecată.

La 29 iunie 2021, avocatul Veaceslav Spalatu, acționând în numele și interesele Veronicăi Bolocan, Anton Siroteev, a declarat apel împotriva hotărârii,

solicitând casarea acesteia și emiterea unei hotărâri noi de admitere integrală a acțiunii.

Prin decizia din 28 octombrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, s-a respins apelul declarat de reprezentantul Veronicăi Bolocan și Anton Siroteev, avocatul Veaceslav Spalatu și s-a menținut hotărârea din 22 iunie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

În motivarea deciziei emise, Colegiul instanței de apel a conchis că este întemeiată concluzia primei instanțe care a reținut că versiunea reclamanților că vânzătorul ar fi prezentat informații greșite despre obiectul contractului și referitor la lipsa de pregătire a setului de acte pentru semnare la data de 10 decembrie 2019, nu poate fi luată în considerare, or careva probe în acest sens nu au fost prezentate.

În context, a respins argumentele invocate în cererea de chemare în judecată și în cererea de apel precum că tranzacția nu a avut loc în termenul prevăzut de contract din vina părților/intimaților Nazaria Victor și SRL „Top Just”.

A menționat că din cumulul probelor administrate la dosar rezultă cu certitudine că motivul invocat pentru rezoluțiunea contractului constă în neexecutarea de către părți a obligațiilor privind încheierea contractului de vânzare-cumpărare. La concret, s-a invocat că neonorarea obligațiilor prevăzute de contractul de arvună se datorează lipsei vânzătorului în locația biroului notarial pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

A reținut că potrivit pct.2.3 al contractului de arvună-contract prealabil de vânzare-cumpărare din 27 noiembrie 2019, părțile s-au obligat să încheie contractul de vânzare-cumpărare până la data de 10 decembrie 2019.

În acest sens, având în susținere prevederile art. 388 alin. (4) din Codul civil, reieșind din explicațiile părților și materialele cauzei, Colegiul instanței de apel a constatat că, la caz promitentul-cumpărător (Bolocan Veronica și Siroteev Anton) au refuzat semnarea contractului, în termenul stabilit care expira la finele orarului de lucru al notarului, dar nu promitentul-vânzător (Nazaria Victor), care a încercat împreună cu intermediarul SRL „Top Just” să identifice soluții la impedimentele apărute și să înlăture toate eventualele impedimente la semnarea actului juridic, fapt confirmat prin constatarea din 12 decembrie 2019, invitația pentru reclamanți, adresarea la notarul public și procesul verbal de rezoluțiune din 16 decembrie 2019.

La 24 decembrie 2021, prin intermediul poștei, avocatul Veaceslav Spălatu, acționând în numele și interesele Veronicăi Bolocan și lui Anton Siroteev, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei din 28 octombrie 2021 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 22 iunie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, cu emiterea unei hotărâri noi de admitere a acțiunii.

În motivarea recursului a invocat că decizia este neîntemeiată, pasibilă de a fi casată integral, în temeiul prevederilor art. 432 alin. (1), (2) lit. a), b) și c) din Codul de procedură civilă.

Reprezentantul recurenților a susținut că Colegiul în mod arbitrar și greșit a concluzionat că promitenții-cumpărători Veronica Bolocan și Anton Siroteev neîntemeiat și sub diferite pretexte, au părăsit biroul notarului până la prezentarea vânzătorului.

Totodată, consideră că Colegiul instanței de apel eronat a reținut faptul că, în acțiune s-a invocat că neonorarea obligațiilor prevăzute de contractul de arvună se datorează anume lipsei prezentei vânzătorului Nazaria Victor în locația biroului notarial pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare, ceea ce este total incorect. Or, neonorarea obligațiilor prevăzute de contractul de arvună expuse în cererea de chemare în judecată au fost altele, și anume, unul substanțial a fost imposibilitatea încheierii contractului de vânzare-cumpărare pe motivul că, intimatul Nazaria Victor cu statut de promitent-vânzător, nu deținea și nu avea cum să dețină acte de proprietate asupra utilajelor folosite pentru spălătoria auto, a boxei spălătorie auto cu 3 posturi de deservire și a terenului pentru construcții cu suprafața de 111 m.p., teren care aparținea cu totul unei alte persoane juridice, cea ce direct și nemijlocit a dus la neonorarea executării punctului 4.1 al contractului de arvună de către intimatul Victor Nazaria.

Prin urmare, a invocat că instanța de apel, făcând referință la prevederile art.388 alin. (4) din Codul civil, greșit, în mod arbitrar și eronat a reținut că promitenții-cumpărători au refuzat semnarea contractului în termenul stabilit (adică la data și ora stabilită - 10 decembrie 2019) care expira la finele orarului de lucru al notarului, dar nu promitentul-vânzător (Nazaria Victor) a refuzat și se face vinovat.

Corespunzător, instanța în mod arbitrar, analizând doar explicațiile intimaților, materialele cauzei, fără a lua în considerare declarațiile recurenților și a intervenientului accesoriu notarul Iftodi Victoria, a concluzionat greșit că reclamanții/apelanții s-au eschivat de la încheierea tranzacției la care s-a obligat conform contractului de arvună.

La fel, a invocat că atât instanța de fond cât și instanța de apel neîntemeiat nu au analizat legalitatea contractului de arvună din data de 27 noiembrie 2019, motivând că acest contract de arvună nu mai produce efecte din momentul rezoluțiunii acestuia de către părți.

De asemenea, consideră că atât instanța de fond și de apel în mod arbitrar au luat în considerare doar declarațiile intimaților, fără a lua în calcul declarațiile recurenților și declarațiile notarului Iftodi Victoria, care în declarațiile sale a explicat faptul că la 12 decembrie 2019 nu a fost pregătit încă un proiect al contractului de vânzare-cumpărare în corespundere cu prevederile pct.2.1.-2.2. al contractului de arvună contract prealabil de vânzare-cumpărare din 27 noiembrie 2019, pe motivul că, intimatul Nazaria Victor nu au prezentat notarului actele juridice necesare în acest sens, pentru că nu le deținea la acel moment.

În context, a conchis că la prezenta speță instanța de fond și instanța de apel urmau să constate neexecutarea obligației garantate de către intimatul Nazaria Victor și sa aplice prevederile art. 915-919, 921, 925 din Codul civil, precum prevederile art. 955-956 din Codul civil.

Prin urmare, a susținut că atât instanța de fond cât și instanța de apel la pronunțarea hotărârilor contestate nu au aplicat legea care trebuia să fie aplicată, or, contractul de arvună din data de 27 noiembrie 2019 a fost actul juridic de bază valabil de care urmau să se călăuzească recurenții și intimatul pentru întocmirea și semnarea contractului de vânzare-cumpărare preconizată până la data de 10 decembrie 2019, inclusiv și pentru acea zi, acel contract de arvună producea efecte juridice pentru data preconizată a vânzării-cumpărării, iar în acest caz, la pronunțarea hotărârilor contestate instanța de fond și instanța de apel era obligată

să analizeze toate circumstanțele cauzei și să aplice legal și corect legea materială aplicabilă în acest sens.

În conformitate cu art. 434 din Codul 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. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Materialele cauzei atestă că copia deciziei integrale a instanței de apel a fost expediată reprezentantului recurenților la 8 noiembrie 2021, prin intermediul poștei electronice (vol. I, f.d.232-233). Iar, din acest motiv, Colegiul consideră că recursul expediat instanței prin intermediul poștei la 24 decembrie 2021, este depus în termen.

În conformitate cu art. din 439 alin. (2) și (3) din Codul 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.

Judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin. (2).

Curtea Supremă de Justiție a comunicat intimaților cererea de recurs la 12 ianuarie 2022, informându-i despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței la recurs.

Prin referința depusă la 27 ianuarie 2022, reprezentantul intimaților Victor Nazaria și SRL „Top Just”, avocatul Valeriu Bargan, a solicitat declararea recursului depus de avocatul Veaceslav Spălatu în numele și interesele Veronicăi Bolocan și lui Anton Siroteev, drept inadmisibil și încasarea cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 3 000 lei.

Examinând temeiurile recursului, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține următoarele.

Temeiurile de declarare a recursului sunt prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art. 433 lit. a) din Codul de procedură civilă, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4).

Astfel, instanța de recurs reține că examinarea chestiunii privind admisibilitatea recursului presupune verificarea conformității temeiurilor invocate în cererea de recurs cu temeiurile prevăzute la art. 432 din Codul de procedură civilă.

La caz, Colegiul constată că argumentele invocate în cererea de recurs nu se încadrează în limitele stabilite de norma indicată, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate, or, motivele recursului sunt similare celor invocate în cadrul judecării cauzei, asupra căror instanța de apel s-a pronunțat.

Dezacordul recurentului cu decizia instanței de apel, nu constituie temei de casare a deciziei recurate, or, recursul exercitat conform Secțiunii a II-a din Capitolul XXXVIII Codul de procedură civilă, are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

Totodată, Colegiul reține că, potrivit regulilor din Secțiunea a II-a din Capitolul XXXVIII Codul de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanța de fond și de apel. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs.

Prin prisma art. 432 alin. (4) din Codul de procedură civilă, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural, și anume, dacă se invocă că instanța judecătorească a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 Codul de procedură civilă, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Din recursul declarat nu rezultă că instanța a apreciat arbitrar probele.

În acest sens CtEDO în jurisprudența sa constantă statuează că, dreptul de acces la instanța de judecată nu este absolut. Există limitări implicit admise [cauza Golder împotriva Regatului Unit, pct. 38; Stanev împotriva Bulgariei (MC), pct. 230]. Acesta este în special cazul condițiilor de admisibilitate a unui recurs, întrucât prin însăși natura sa necesită o reglementare din partea statului, care se bucură în această privință de o anumită marjă de apreciere (Luordo împotriva Italiei, pct. 85). Condițiile de admisibilitate ale unui recurs pot fi mai stricte decât pentru un apel (Levages Prestations Services împotriva Franței, pct. 45).

Curtea a mai reiterat că, modul de aplicare a articolului 6 CEDO procedurilor în fața instanțelor ierarhic superioare depinde de caracteristicile speciale ale procedurilor respective; trebuie ținut cont de totalitatea procedurilor în sistemul de drept național și de rolul instanțelor ierarhic superioare în acest sistem. (a se vedea Botten împotriva Norvegiei, hotărâre din 19 februarie 1996, Reports 1996-I, p. 141, § 39).

La fel, conform jurisprudenței Curții, procedurile cu privire la admisibilitatea căii de atac și procedurile care implică doar chestiuni de drept, și nu chestiuni de fapt, pot fi conforme cu cerințele articolului 6 § 1 (Helmens împotriva Suediei 9 octombrie 1991, § 31, Seria A, nr. 212-A).

În conformitate cu art. 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului.

Încheierea se emite conform prevederilor art. 270 și nu conține nici o referire cu privire la fondul recursului.

Având în vedere cele expuse, Colegiul consideră că recursul declarat de avocatul Veaceslav Spălatu în numele și interesele Veronicăi Bolocan și lui Anton Siroteev nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă și, drept urmare, este inadmisibil.

Totodată, referitor la cererea intimațiilor privind compensarea cheltuielilor de asistență juridică suportate de SRL „Top Just”, pentru apărarea drepturilor și intereselor în cadrul instanței de apel și recurs și încasarea cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 3 000 lei, Colegiul menționează că la etapa admisibilității recursului cauza nu se soluționează în fond și este în imposibilitate de a se expune asupra cererii intimațiilor prin emiterea unei încheieri de inadmisibilitate a recursului.

În conformitate cu art. 270, art. 433 lit. a) și art. 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e:

Se declară inadmisibil recursul înaintat de avocatul Veaceslav Spălatu în numele și interesele Veronicăi Bolocan și lui Anton Siroteev.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Dumitru Mardari

judecătorii

Mariana Pitic

Victor Burduh