

Dosarul nr. 2ra-122/22
2-19157102-01-2ra-01022022

Prima instanță: Judecătoria Edineț, sediul Dondușeni (jud. L. Țurcan)
Instanța de apel: Curtea de Apel Bălți (jud. S. Procopciuc, N. Chircu, E. Grumeza)

ÎNCHEIERE

02 martie 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Dumitru Mardari
Victor Burduh
Mariana Pitic

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de Lidia Tiumenteva, reprezentată de avocatul Violina Munteanu,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de către Alexandru Spînu și Doina Spînu împotriva Lidiei Tiumenteva, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Dondușeni cu privire la rezilierea contractului și repunerea părților în poziție inițială,

împotriva deciziei din 05 octombrie 2021 a Curții de Apel Bălți, prin care a fost admis apelul declarat de Lidia Tiumenteva, reprezentată de avocatul Violina Munteanu și a fost casată hotărârea din 04 februarie 2021 a Judecătoria Edineț, sediul Dondușeni, fiind pronunțată o hotărâre nouă, prin care acțiunea a fost admisă parțial,

constată:

La data de 27 septembrie 2019, Alexandru Spînu și Doina Spînu au depus cerere de chemare în judecată împotriva Lidiei Tiumenteva cu privire la rezilierea contractului și repunerea părților în poziție inițială.

În motivarea acțiunii reclamanții au invocat că în luna aprilie 2017, dorind să procure un apartament în orașul Dondușeni, au convenit cu Lidia Tiumenteva să cumpere apartamentul acesteia situat în XXXXX, pârâta susținând că dispune de toate actele necesare pe imobil.

Au indicat că la 05 mai 2017 au transmis Lidiei Tiumenteva suma de 5000 de euro cu titlu de primă tranșă din costul apartamentului, în acest sens pârâta personal întocmind o recipisă, convenind că a doua tranșă a costului apartamentului va fi achitată după întocmirea contractului de vânzare-cumpărare. Dorind încheierea contractului de vânzare-cumpărare autentificat notarial, potrivit rigorilor legii, s-au deplasat împreună

la notar, însă, notarul le-a declarat că trebuie să prezinte extras din registrul bunurilor imobile și certificatul privind valoarea bunului imobil. La organul cadastral, registratorul le-a comunicat faptul că apartamentul nu este privatizat și neavând număr cadastral nu este înregistrat în Registrul bunurilor imobile. Astfel, au depistat că apartamentul nu aparține pârâtei prin prisma Legii cadastrului bunurilor imobile și a Codului civil.

Reclamanții au menționat că au fost asigurați de către pârâtă că va remedia în cel mai scurt timp problema, însă, peste câteva zile au aflat de la vecinii acesteia că Lidia Tiumenteva a plecat în Federația Rusă. Au contactat-o la numerele de telefoane pe care le aveau, însă, pârâta nu a răspuns.

Au afirmat că la data semnării recipisei de transmitere a banilor, pârâta nu deținea actele juridice necesare încheierii tranzacției de vânzare-cumpărare fără vicii juridice. Drept urmare, contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului situat în XXXXX, nu a fost încheiat din culpa pârâtei, motiv din care solicită rezilierea antecontractului de vânzare-cumpărare a apartamentului, cu repunerea părților la poziție inițială.

Alexandru Spînu și Doina Spînu au solicitat rezilierea antecontractului de vânzare-cumpărare a apartamentului și repunerea părților la poziție inițială cu obligarea Lidiei Tiumenteva să restituie reclamanților suma de 5000 de euro.

Prin încheierea din 08 iulie 2020 a Judecătoriei Edineț, sediul Dondușeni, a fost atrasă în proces în calitate de intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Dondușeni.

Prin hotărârea din 04 februarie 2021 a Judecătoriei Edineț, sediul Dondușeni, acțiunea depusă de Alexandru Spînu și Doina Spînu a fost admisă parțial și s-a încasat de la Lidia Tiumenteva suma de 5000 de euro, după cursul existent la momentul executării hotărârii. În rest, acțiunea a fost respinsă.

La data de 10 februarie 2021 Lidia Tiumenteva, reprezentată de avocatul Violina Munteanu, a declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a hotărârii din 04 februarie 2021 a Judecătoriei Edineț, sediul Dondușeni și emiterea unei noi hotărâri, prin care acțiunea să fie respinsă integral, cu încasarea din contul lui Alexandru Spînu și Doina Spînu în beneficiul Lidiei Tiumenteva a cheltuielilor de judecată.

Prin decizia din 05 octombrie 2021 a Curții de Apel Bălți, a fost admis apelul declarat de Lidia Tiumenteva, reprezentată de avocatul Violina Munteanu și a fost casată integral hotărârea din 04 februarie 2021 a Judecătoriei Edineț, sediul Dondușeni, fiind pronunțată o hotărâre nouă, prin care acțiunea a fost admisă parțial și s-a încasat de la Lidia Tiumenteva în beneficiul lui Alexandru Spînu și Doina Spînu suma de 5000 de euro, echivalentul în valută națională la cursul oficial al BNM la momentul executării hotărârii, precum și cheltuielile de judecată în sumă de 100 de lei. În rest, acțiunea depusă de Alexandru Spînu și Doina Spînu a fost respinsă.

Prin încheierea din 06 octombrie 2021 a Curții de Apel Bălți, a fost corectată, din oficiu, eroarea strecurată în partea dispozitivă a deciziei din 05 octombrie 2021 și anume, prin înlocuirea cheltuielilor de judecată în sumă de 100 de lei, corect cu cheltuieli de judecată în sumă de 2850 de lei.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a reținut că în speță, recipisa/înțelegerea dintre Spînu Alexandru, Spînu Doina și Tiumenteva Lidia nu reprezintă un antecontract, deoarece antecontractul este nu numai un simplu act de schimb de valori economice, ci și un act de previziune, de proiecție în viitor, de o organizare în avans a unui alt contract pe care părțile la acel moment nu-l pot încheia din variate motive obiective. La modul general, un contract, înainte de a fi încheiat, parcurge mai multe etape precontractuale, care pot îmbrăca diferite forme: negocieri asupra clauzelor esențiale, oferta de a contracta, ulterior acceptarea ofertei și nu în ultimul rând, antecontractul. Prin urmare, pretenția cu privire la rezilierea antecontractului de vânzare-cumpărare a apartamentului între Spînu Doina și Spînu Alexandru în calitate de cumpărători și Tiumenteva Lidia în calitate de vânzător, este neîntemeiată.

Instanța de apel a indicat că la 05 mai 2017, Spînu Alexandru și Spînu Doina au transmis Lidiei Tiumenteva suma de 5000 de euro în scopul procurării apartamentului situat în XXXXX. Prin recipisă părțile au stabilit că prețul integral al bunului este de 13 000 de euro, familia Spînu obligându-se să achite a doua tranșă după întocmirea contractului de vânzare-cumpărare.

Curtea de Apel Bălți a menționat că, din materialele cauzei se constată că apartamentul nr. XXXXX, situat în XXXXX, se află în clădire tip „cămin”, acesta la rândul său fiind construit din două apartamente, apartamentul nr. XXXXX, situate vizavi. Potrivit extraselor din Registrul bunurilor imobile pentru efectuarea tranzacțiilor eliberate la 26 aprilie 2018 și 27 aprilie 2018, Tiumenteva Lidia este proprietara apartamentelor nr. XXXXX din XXXXX. Conform declarațiilor registratorului șef al Serviciului Cadastral Teritorial Dondușeni, în planul cadastral sunt menționate două bunuri: apartamentul XXXXX, care i-au aparținut lui Tiumenteva Lidia, Tiumentev Serghei, Tiumentev Elena și Tiumentev Leonid. Din partea Lidiei Tiumenteva au fost încercări de a forma aceste apartamente ca bun comun, însă, nu s-a ajuns la o soluție, deoarece ultima nu a prezentat actele necesare.

Instanța de apel a mai stabilit că reclamanții, inițial, au dorit să procure un singur apartament și anume: apartamentul nr. XXXXX, situat pe adresa XXXXX. Ulterior, aflând de la OCT despre existența a două proiecte, reclamanții s-au răzgândit să procure acest apartament, solicitând restituirea sumei de 5000 euro cu titlu de avans.

În circumstanțele expuse, instanța de apel a conchis că suma de 5000 de euro, transmisă de Spînu Alexandru și Spînu Doina Lidiei Tiumenteva, constituie o plată în avans (prima tranșă din costul apartamentului), or, avansul constituie o plată preventivă, însă nu este în stare să confirme încheierea contractului și să garanteze executarea obligației, căci partea care a efectuat o plată în avans este în drept să pretindă restituirea, practic în toate cazurile de neexecutare a contractului. Prin urmare, reclamanții sunt în drept să pretindă restituirea sumei de 5000 de euro, în condițiile în care bunul imobil nu corespunde bunului înregistrat juridic.

Totodată, Curtea de Apel Bălți a respins ca neîntemeiat argumentul Lidiei Tiumenteva precum că suma pretinsă de reclamanți constituie arvună, or, conform art. 631 alin. (1) din Codul civil, 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. Astfel, din conținutul recipisei din 05 mai 2017, Spînu Alexandru și Spînu Doina i-au transmis Lidiei Tiumenteva suma de 5000 euro, ca prima tranșă din costul apartamentului, dar nu ca arvună.

La data de 12 ianuarie 2022, prin intermediul oficiului poștal, Lidia Tiumenteva, reprezentată de avocatul Violina Munteanu, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului și casarea integrală a deciziei instanței de apel, cu restituirea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată.

În motivarea recursului s-a invocat că, la judecarea cauzei în apel, instanța de apel a depășit limitele judecării cererii de apel, fapt care contravine normelor de drept, or, instanța de apel a admis cerințe ce nu au fost indicate în cererea de chemare în judecată. La fel, instanța de apel a ignorat probele prezentate de Lidia Tiumenteva în apărarea poziției sale și a interpretat eronat circumstanțele cauzei, precum și a aplicat eronat legea la soluționarea cauzei, motiv din care decizia este pasibilă casării.

Reprezentantul recurentei a menționat că dreptul de proprietate al Lidiei Tiumenteva asupra apartamentelor ce urmau a fi vândute se confirmă prin extrasele din registrul bunurilor imobile și a fost înregistrat în anii 1999 și 2000 pentru ambele apartamente cu numere cadastrale XXXXX.

A susținut că, respectivele extrase din Registrul bunurilor imobile au fost eliberate de Serviciul Cadastral Dondușeni la 27 aprilie 2018 și 26 aprilie 2018. Tot la data de 26 aprilie 2018 au fost eliberate și certificate privind valoarea bunurilor imobile a acestor apartamente. Mai mult de atât, Tiumenteva Lidia deținea și certificat de arhivă cu nr. 204 din 26 aprilie 2018, precum și procură de la soț și fiică cu împuterniciri de a vinde aceste apartamente. La fel, recurenta mai avea și certificat privind lipsa restanțelor la bugetul de stat, care data cu ziua de 26 aprilie 2018.

A relevat că, atât în anul 2017, cât și în prezent, familia Tiumentev dețin aceste două apartamente ce au fost unite în unul singur și acestea urmau a fi procurate de către intimați ca o unică locuință. În luna aprilie anul 2018, Lidia Tiumenteva avea toate actele necesare pentru tranzacția privind vânzarea-cumpărarea apartamentelor în litigiu, fapt confirmat prin înscrisurile prezentate instanței și menționate supra. Aceste acte confirmă cu certitudine dreptul de proprietate asupra acestei locuințe al Lidiei Tiumenteva, fiind eronat argumentul instanței precum că ultima nu ar fi avut privatizat acest apartament.

Reprezentantul recurentei a afirmat că intimații Spînu Alexandru și Spînu Doina, pe parcursul acestui an, în care urmau să achite a doua tranșă, au locuit în apartamentele ce urmau să le procure și s-au folosit inclusiv de mobilierul din interior, precum și de alte obiecte de uz casnic ce aparțineau Lidiei Tiumenteva. Însă, din motive necunoscute recurentei, intimații au refuzat să cumpere apartamentele, prin urmare, este cert că anume ultimii se fac vinovați de neîncheierea contractului de vânzare-cumpărare.

A declarat că potrivit cererii de chemare în judecată, Spînu Alexandru și Spînu Doina au solicitat rezilierea antecontractului de vânzare-cumpărare, cu repunerea părților în poziție inițială și anume, obligarea Lidiei Tiumenteva să restituie suma de

5000 de euro. În cazul rezilierii părțile sunt eliberate doar de obligația de a presta în viitor, toate prestațiile care au fost efectuate anterior rezilierii în conformitate cu prevederile contractului rămân valabile. Nici partea care a declarat rezilierea și nici cealaltă parte, nu au dreptul de a cere restituirea prestațiilor anterioare. Deci, în cazul rezilierii antecontractului de vânzare-cumpărare, Lidia Tiumenteva nu poate fi obligată să restituie intimaților suma de 5000 de euro.

Prin urmare, reprezentantul recurenteii consideră că instanța de apel a admis pretenții ce nu au fost înaintate de către intimați, or, ultimii nu a solicitat încasarea sumei sau avansului din contul recurenteii.

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.

Curtea de Apel Bălți a pronunțat decizia contestată la data de 05 octombrie 2021.

Potrivit scrisorii nr. 25547, decizia motivată a instanței de apel a fost expediată în adresa Lidiei Tiumenteva și a avocatului Violina Munteanu la 16 noiembrie 2021 și a fost recepționată la 24 noiembrie 2021 (f.d. 210, 213, volumul I).

Astfel, recursul, declarat la 12 ianuarie 2022, este în termen.

La data de 01 februarie 2022, copia recursului a fost expediată în adresa intimaților Alexandru Spînu, Doina și Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Dondușeni (f.d. 13, 15-17, volumul II), cu înștiințarea despre depunerea referinței.

Referințe nu au fost depuse.

Examinând temeiurile recursului în raport cu materialele cauzei civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul este inadmisibil din următoarele motive.

În conformitate cu art. 432 din Codul de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească:

- a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată;
- b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată;
- b¹) a aplicat o lege care a fost declarată neconstituțională;
- c) a interpretat în mod eronat legea;
- d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care:

- a) cauza a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei;

- b) cauza a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată;

c) în judecarea cauzei au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului;

d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces;

e) în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată;

f) hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

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.

Temeiurile prevăzute la alin. (3) se iau în considerare de către instanță din oficiu.

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).

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Lidia Tiumenteva, reprezentată de avocatul Violina Munteanu, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

Prin urmare, argumentele invocate în recurs nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural de către instanța de apel, respectiv, nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că recursul exercitat asupra deciziilor instanțelor de apel are caracter nedevalidativ și controlul judiciar se circumscrie doar asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se în exclusivitate doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție menționează și faptul că, procedura admisibilității constă în verificarea faptului dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

Totodată, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție relevă că, conform jurisprudenței CEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Rebai și alții contra Franței, 25 februarie 1995), pe când în recursul declarat de Lidia Tiumenteva, reprezentată de avocatul Violina Munteanu, asemenea aspecte nu se regăsesc.

Astfel, din considerentele menționate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de Lidia Tiumenteva, reprezentată de avocatul Violina Munteanu, ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 431 alin. (2), 433 lit. a) și 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

dispune:

Recursul declarat de Lidia Tiumenteva, reprezentată de avocatul Violina Munteanu, se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Dumitru Mardari

judecătorii

Victor Burduh

Mariana Pitic