

prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud: O. Dvornic)
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: Iu. Cotruță, O. Cojocaru, I. Dutca)

DECIZIE

13 aprilie 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Svetlana Filincova
Maria Ghervas
Dumitru Mardari
Victor Burduh
Galina Stratulat

examinând recursul declarat de Inga Brăescu (Chiriac), reprezentată de
avocații Ruslan Berzoi și Dorin Cojocaru,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Inga Brăiescu
(Chiriac) împotriva Elenei Revencu, lui Oleg Revencu, intervenienți accesorii
notarul public Sorelia Șova, Societatea pe Acțiuni „Mobiasbanca-OTP Group” și
Galina Chiriac cu privire la rezolvirea contractului de arvună, încasarea dublei
arvune, încasarea cheltuielilor de oformare la notar și compensarea cheltuielilor de
judecată,

împotriva deciziei din 14 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă :

La 01 aprilie 2016, Inga Brăiescu (Chiriac) a depus cerere de chemare în
judecată împotriva Elenei Revencu, intervenienți accesorii Oleg Revencu și notarul
Sorelia Șova cu privire la anularea contractului de arvună și restituirea mijloacelor
financiare.

În motivarea acțiunii a indicat că la data de 12 septembrie 2014, a încheiat cu
pârâta Elena Revencu contract de arvună, autentificat de notarul Sorelia Șova, în
temeiul căruia i-a transmis pârâtei arvună în sumă de 50 000 de euro, pentru
procurarea apartamentului nr. 4 din mun. Chișinău, or. Codru, str. XXXXX 31.

A menționat că conform prevederilor pct. 1 din contractul de arvună,
contractul de vânzare-cumpărare urma să fie perfectat până la data de 12
septembrie 2016, iar prețul total fiind indicat la pct. 2 al contractului de arvună, în
sumă de 120 000 de euro.

Reclamanta a susținut că la pct. 3 din contractul menționat, pârâta a
recunoscut că a primit suma de 50 000 de euro, echivalent a 922 885 de lei,
obligându-se să restituie suma dublă a arvunei, în caz de nerespectare a cauzelor
contractului.

A relatat că ulterior a aflat că imobilul pe care dorea să îl procure, aparține
atât pârâtei Elena Revencu, cât și soțului acesteia, Oleg Revencu, care nu și-a dat

acordul în scris la încheierea unui astfel de contract, fiind impuse mai multe interdicții de înstrăinare asupra apartamentului în cauză, fiind aplicate sechestre și urmărit de mai mulți creditori.

În circumstanțele expuse, a considerat că contractul de arvună este lovit de nulitate și nu poate fi executat pe viitor, fiind încheiat în lipsa acordului celuilalt proprietar, prin inducerea sa în eroare în privința gajării acestui bun și a interdicțiilor aplicate asupra bunului imobil.

Reclamanta a solicitat anularea contractului de arvună din 12 septembrie 2014 încheiat între Inga Brăiescu (Chiriac) și Elena Revencu, înregistrat sub nr. 1366 la notarul Sorelia Șova pentru procurarea bunului imobil, apartamentul nr. 4 din mun. Chișinău, or. Codru, str. XXXXX 31, cu repunerea părților în situația inițială prin obligarea Elenei Revencu să restituie suma de 50 000 de euro și cheltuielile de oformare la notar în sumă de 1 845 de lei; încasarea prejudiciului material și moral în sumă de 50 000 de euro; compensarea cheltuielilor de judecată cu titlu de taxă de stat în sumă de 1 000 de lei și compensarea cheltuielilor de asistență juridică.

La 20 septembrie 2016, Inga Brăiescu (Chiriac) a depus cerere de completare a pretențiilor, fiind modificată calitatea procesuală a intervenientului accesoriu Oleg Revencu, în copârât, solicitând rezolvirea contractului de arvună din 12 septembrie 2014, încheiat între Inga Brăiescu (Chiriac) și Elena Revencu, încasarea în mod solidar de la Elena Revencu și Oleg Revencu, a dublei arvune în sumă de 100 000 de euro și a sumei de 1 845 de lei cu titlu de cheltuieli de oformare a contractului de arvună și compensarea cheltuielilor de judecată.

În cadrul examinării cauzei, a fost atrasă în calitate de intervenient accesoriu Galina Chiriac.

Prin hotărârea din 04 iulie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediu Centru s-a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de Inga Chiriac împotriva lui Oleg Revencu și Elena Revencu, intervenienți accesorii notarul Sorelia Șova și BC „Mobiasbanca Groupe Societe Generale” SA cu privire la rezolvirea contractului de arvună, încasarea arvunei duble, a cheltuielilor de oformare la notar și compensarea cheltuielilor de judecată, fiind declarat nul contractul de arvună încheiat la data de 12 septembrie 2014 între Inga Brăiescu (Chiriac) și Elena Revencu, autentificat de notarul Sorelia Șova cu nr. de înregistrare 1366, cu repunerea părților în situația anterioară; s-a încasat în mod solidar din contul lui Oleg Revencu și Elena Revencu în beneficiul Ingăi Chiriac suma de 50 000 de euro, taxa de stat în sumă de 13 050 de lei și suma de 1 845 de lei cu titlu de cheltuieli de oformare pentru serviciile notariale, totodată s-a încasat în mod solidar de la Oleg Revencu și Elena Revencu în beneficiul statului taxa de stat în mărime de 11 950 de lei, în rest, cerințele au fost respinse ca nefondate.

Prin decizia din 06 martie 2019 a Curții de Apel Chișinău s-a casat hotărârea din 04 iulie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, cauza fiind remisă la rejudecare.

Prin hotărârea din 19 martie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru s-a respins integral acțiunea depusă de Inga Brăiescu (Chiriac), fiind încasate cheltuielile de asistență juridică în sumă de 3 000 de lei în beneficiul Elenei Revencu și lui Oleg Revencu.

Nefiind de acord cu soluția instanței de fond, la data de 06 aprilie 2020, Inga Brăiescu (Chiriac) a declarat apel împotriva hotărârii din 19 martie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, solicitând casarea hotărârii menționate cu

emiterea unei noi hotărâri, prin care cererea de chemare în judecată să fie admisă integral.

Prin decizia din 14 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău s-a respins apelul declarat de avocatul Berzoi Ruslan, în interesele apelantei Inga Brăiescu (Chiriac). S-a menținut hotărârea din 19 martie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Inga Brăiescu (Chiriac) împotriva Elenei Revencu și lui Oleg Revencu, intervenienți accesorii notarul public Sorelia Șova, BC „Mobiasbanca-OTP Group” SA și Galina Chiriac cu privire la rezolvirea contractului de arvună, încasarea dublei arvune, încasarea cheltuielilor de oformare la notar și compensarea cheltuielilor de judecată. S-a încasat de la Inga Brăiescu (Chiriac) în beneficiul lui Oleg Revencu cheltuielile de asistență juridică, suportate în instanța de apel în sumă de 2 000 de lei. S-a încasat de la Inga Brăiescu (Chiriac) în beneficiul Elenei Revencu cheltuielile de asistență juridică, suportate în instanța de apel în sumă de 2 000 de lei.

Pentru a decide astfel, Colegiul a constatat că, instanța de fond corect a stabilit raportul juridic dedus judecății, circumstanțele importante pentru justa soluționare a cauzei fiind stabilite și elucidate pe deplin, iar probelor prezentate li s-a dat o apreciere completă, obiectivă și sub toate aspectele, hotărârea fiind una legală și întemeiată, adoptată cu respectarea drepturilor și intereselor legale a participanților la proces.

Colegiul a reținut că la data de 12 septembrie 2014, între Inga Brăiescu (Chiriac) și Elena Revencu a fost semnat contractul de arvună, autentificat de către notarul Sorelia Șova (f.d. 12-13, Vol. I), în acord cu pct. 1 al căruia reclamanta a transmis, iar pârâta a primit arvuna în sumă de 50 000 de euro, în vederea perfectării ulterioare a tranzacției de vânzare-cumpărare a bunului imobil - apartamentul nr. 4, nr. cadastral XXXXX.02.004, situat în mun. Chișinău, or. Codru, str. XXXXX 31, care urma a fi încheiat până la data de 12 septembrie 2016.

Conform extrasului din registrul bunurilor imobile, la momentul încheierii contractului de arvună din 12 septembrie 2014, bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX.208.02.004 aparținea cu cota-parte de 1.00 Elenei Revencu și lui Oleg Revencu, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 7348 din 24 aprilie 2012 (f.d. 20, vol. I).

Totodată, instanța de apel a constatat că la încheierea contractului de arvună, Oleg Revencu a depus la notar declarația din 12 septembrie 2014, prin care și-a exprimat acordul referitor la încheierea contractului de arvună, în vederea perfectării ulterioare a tranzacției de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 4, din mun. Chișinău, or. Codru, str. XXXXX 31, cu Inga Brăiescu (Chiriac), tranzacția urmând a fi încheiată până la data de 12 septembrie 2016, contra sumei de 120 000 de euro, condițiile contractului fiindu-i aduse la cunoștință și ultimul fiind de acord cu ele (f.d. 60, Vol. I).

Instanța a învederat că reclamanta considerând că pârâta Elena Revencu nu a respectat clauzele contractului de arvună, la data de 01 februarie 2016 a înaintat o cerere prealabilă în adresa pârâtei, solicitând anularea și rezilierea contractului de arvună, încheiat în vederea perfectării ulterioare a contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului menționat supra și restituirea arvunei în mărime de 50 000 de euro.

Pe parcursul examinării cauzei, la data de 14 septembrie 2016, Inga Brăiescu (Chiriac) a expediat repetat o notificare în adresa Elenei Revencu și lui Oleg

Revencu, solicitând restituirea dublului arvunei în sumă de 100 000 de euro (f.d. 88, Vol. I), ultima fiind lăsată fără răspuns.

Reieșind din pretențiile formulate de către reclamantă și temeiurile de drept invocate, Colegiul a conchis că raportul juridic litigios este aferent materiei răspunderii civile contractuale.

În acest sens, Colegiul a remarcat că în corespundere cu art. 199 Cod civil (în redacția de până la 01.03.2019), prin consimțământ se subînțelege manifestarea exteriorizată, de voință a persoanei de a încheia un act juridic. Consimțământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenția de a produce efecte juridice și nu este viciat.

Reținând prevederile art. 631, 666 alin. (1), 667, 668 alin. (1), 753 Cod civil, Colegiul a considerat că prima instanță corect a menționat că instanța de judecată nu poate interveni în discreția decizională a părților și nu poate impune încheierea unui contract, aceasta fiind o prerogativă exclusivă a părților, potențiali contractanți, impusă de reglementări care au la bază acordul de voință și principiul libertății contractului, aceasta urmând să corespundă exigențelor de validitate, or, altfel actul juridic va fi lovit de nulitate.

Colegiul a notat că Inga Brăiescu (Chiriac) prin acțiunea depusă a solicitat rezolvirea contractului de arvună, indicând drept temei în acest sens, încheierea contractului menționat supra de către Elena Revencu fără acordul soțului acesteia, Oleg Revencu, precum și neexecutarea obligațiilor asumate prin contractul de arvună și existența unor interdicții aplicate asupra imobilului, despre care nu ar fi avut cunoștință.

La caz, Colegiul a considerat necesar a menționa, că în acord cu art. 733 Cod Civil (în vigoare la momentul încheierii tranzacției), contractul nu poate fi altfel rezolvit, reziliat sau revocat decât în temeiuri prevăzute de lege sau prin acordul părților.

Posibilitatea părților de a desființa contractul rezultă din principiul libertății contractului. Cine a încheiat contractul trebuie să aibă și dreptul și de a-l modifica sau de a-l desființa.

Din textul normelor juridice citate supra, instanța de apel a reținut că, prin voința uneia dintre părțile contractante, actul juridic poate fi desființat doar în cazurile și cu respectarea procedurii stabilite de lege, or, contractul în sine, reprezintă acordul de voință al ambelor părți și în acest context, doar în cazurile prevăzute de lege una dintre părți poate cere desființarea contractului, fiind suficient să se constate că debitorul nu și-a executat obligația sau că există dreptul de a desființa contractul în lipsa unei neexecutări și faptul că se întrunesc alte condiții de care depinde dreptul creditorului de a desființa contractul.

Colegiul a notat că în cazul în care contractul se desființează din cauza neexecutării de către una dintre părți a obligațiilor contractuale, desființarea contractului poate fi făcută doar cu respectarea regulilor cu privire la punerea în întârziere a debitorului.

Astfel, în corespundere cu prevederile art. 735 Cod civil, o parte poate rezolvi contractul dacă există o neexecutare esențială din partea celeilalte părți. Prin neexecutare se înțelege orice încălcare a obligațiilor contractuale, inclusiv executarea necorespunzătoare sau cu întârziere.

Subsecvent, Colegiul a remarcat că în cazul în care ambele părți nu au executat în mod corespunzător obligațiile contractuale, nici una dintre ele nu are dreptul de a cere rezolvirea contractului.

Actele cauzei denotă că, contractul, a cărui rezolvire se solicită, a fost autentificat notarial, în conformitate cu legislația în vigoare, iar părților semnatare li s-a explicat sensul acestor acte, fiind verificată conformitatea conținutului actelor notariale cu intențiile reale ale părților, identitatea și capacitatea de exercițiu a părților contractuale, discernământul, fiind anexate atât actele de proprietate, cât și celelalte acte necesare în acest sens.

Prin urmare, Colegiul a atestat că la încheierea contractului de arvună din 12 septembrie 2014, înregistrat cu nr. 366 și autentificat de către notarul Sorelia Șova, între Inga Brăiescu (Chiriac) și Elena Revencu, Oleg Revencu semnând declarația notarială, ultimul și-a exprimat acordul la încheierea contractului de arvună, în sumă de 50 000 de euro, echivalentul a 922 885 lei, în contul vânzării apartamentului nr. 4, din mun. Chișinău, or. Codru, str. XXXXX 31 (f.d. 60, Vol. I).

În acest context Colegiul a remarcat că probă în acest sens, servește și recipisa eliberată de către Oleg Revencu din data de 09 septembrie 2014, în care se indică că ultimul a convenit cu Inga Chiriac în privința perfectării tranzacției de vânzare-cumpărare a imobilului situat în mun. Chișinău, or. Codru, str. XXXXX 31, ap. 4, care îi aparține cu drept de proprietate acestuia și soției sale, Elena Revencu, la prețul de 120 000 de euro, cu achitarea în prealabil a arvunei în sumă de 50 000 de euro (f.d. 87, Vol. I).

Pornind de la conținutul declarației și recipisei menționate supra, Colegiul a considerat justă concluzia instanței de fond, conform căreia, la momentul semnării contractului de arvună și autentificării notariale a acestuia, Inga Brăiescu (Chiriac), cunoștea cu certitudine că imobilul reprezintă proprietate comună al soților Revencu și că cel de al doilea proprietar și-a exprimat acordul la vânzarea acestuia.

Reieșind din cele menționate supra, Colegiul a considerat că prima instanță, corect a concluzionat că argumentele invocate de Inga Brăiescu (Chiriac) precum că pârâtul Oleg Revencu nu și-ar fi exprimat acordul la vânzarea imobilului și la încheierea contractului de arvună din 12 septembrie 2014 sunt neîntemeiate, or, odată cu încheierea contractului de arvună, notarul a verificat inclusiv și actele ce confirmă dreptul de proprietate asupra imobilului în litigiu, iar în acest sens la actele cauzei a fost prezentată și copia extrasului din registrul bunurilor imobile.

Colegiul a notat și prevederile art. 36 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, care stabilesc că înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil se confirmă prin extrasul din registrul bunurilor imobile sau prin certificatul privind înscrierile în registrul bunurilor imobile.

Reținând prevederile art. 290 alin. (1) și (2), 508 alin. (1) și (2) Cod civil, Colegiul a considerat neîntemeiate argumentele apelantei conform căreia, ultima nu ar fi cunoscut despre interdicțiile aplicate asupra imobilului care constituie obiect al litigiului, or, în cadrul examinării cauzei în instanța de fond, s-a constatat cu certitudine că, împreună cu intimata Elena Revencu, Inga Brăiescu (Chiriac) s-a prezentat la sediul BC „Mobiasbanca” SA, în luna ianuarie 2015, solicitând eliberarea informației cu privire la posibilitatea de tranzacționare a bunului imobil ipotecat de către intimați, fiindu-i comunicat despre existența interdicțiilor aplicate asupra bunului imobil, precum și despre faptul că, Banca va emite permisiunea de comercializare, părțile convenind ca Galina Chiriac să facă achitățile corespunzătoare, prin intermediul fiicei Inga Brăiescu (Chiriac).

În acest context Colegiul a reținut că Galina Chiriac a fost de acord cu preluarea datoriei la creditul beneficiat de Elena Revencu, fapt ce se confirmă prin

cererea adresată BC „Mobiasbanca Groupe Societe Generale” SA din 22 ianuarie 2015, precum și prin scrisoarea nr. CI/18/01-390 din 31 martie 2015 eliberată de BC „Mobiasbanca Groupe Societe Generale” SA, prin care se informează despre acceptarea ofertei de procurare în rate a imobilului ipotecat - apartamentul nr. 4, din mun. Chișinău, or. Codru, str. XXXXX 31, precum și prin certificatul privind confirmarea plăților din 07 iulie 2017 (f.d. 153, 155-156, vol. I).

Totodată, s-a reținut că la data de 07 august 2015, Galina Chiriac (mama reclamantei) a adresat o cerere BC „Mobiasbanca Groupe Societe Generale” SA, prin care a solicitat restituirea în regim de urgență a tuturor sumelor depuse pe contul special deschis pentru procurarea apartamentului nr. 4, indicând drept motiv că apartamentul litigios nu este proprietatea băncii (f.d. 157-158, vol. I), și în aceeași zi, banca i-a restituit suma totală de 1 039 423,40 de lei, fapt confirmat prin extrasul de cont din 07 august 2015 (f.d. 159, vol. I).

Suplimentar, Colegiul a remarcat că conform contractului de arvună din 12 septembrie 2014, tranzacția de vânzare-cumpărare a bunului imobil în litigiu urma a fi perfectată până la data de 12 septembrie 2016, la caz reținându-se că, intimații/pârâți nu au întreprins careva impedimente în realizarea obligațiilor asumate, apelanta adresându-se în instanța de judecată cu acțiune în judecată până la expirarea termenului prevăzut în contractul de arvună pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Instanța de apel a considerat justă concluzia instanței de fond conform căreia, la caz nu sunt aplicabile prevederile art. 735 Cod civil, or, intimații sunt în continuare dispuși de a înstrăina bunul imobil, respectiv nefiind constatată careva încălcare a obligațiilor contractuale de către aceștia.

În același context fiind menționat că Inga Brăiescu (Chiriac) nu a fost lipsită de posibilitatea de a procura imobilul, pentru care a achitat Elenei Revencu și lui Oleg Revencu arvuna în sumă de 50 000 de euro, ultimii locuind în apartamentul pe care intenționau să îl vândă, dispun de acesta, fără careva restricții din partea băncii, fapt confirmat și de reprezentantul Băncii în cadrul ședinței de judecată, tranzacția de vânzare-cumpărare a imobilului în cauză fiind posibilă oricând, la discreția părților.

Nu în ultimul rând Colegiul a reținut că instanța de fond a menționat asupra faptului că, reclamanta pe parcursul examinării cauzei și-a schimbat pozițiile și motivele pentru rezolvirea contractului de arvună, fiind în incertitudine, cum ar fi că, la semnarea contractului soțul intimatei nu și-ar fi exprimat acordul, că asupra bunului imobil sunt aplicate interdicții, sau că acest bun nu le aparține intimaților, și în final că intimații nu execută obligațiile indicate în contractul de arvună.

Reieșind din cele expuse, Colegiul a apreciat critic alegațiile apelantei Inga Brăiescu (Chiriac) privind necunoașterea despre existența interdicțiilor asupra bunului imobil în litigiu, acestea având caracter declarativ și fiind în contradicție cu circumstanțele cauzei și probele administrate la dosar, or, nici în cadrul examinării cauzei în fond, și nici în cadrul examinării cauzei în ordine de apel, apelanta nu a probat că Elena Revencu și Oleg Revencu ar fi dus-o în eroare, că i-ar fi pus impedimente la realizarea bunului și se eschivează de la îndeplinirea obligațiilor contractuale.

Prin urmare, pretenția formulată de Inga Brăiescu (Chiriac) privind rezolvirea contractului de arvună înregistrat cu nr. 1366 din 12 septembrie 2014 este neîntemeiată.

Cât privește pretenția privind încasarea în mod solidar de la Oleg Revencu și Elena Revencu a dublei arvune în sumă de 100 000 de euro și a sumei de 1 845 de lei cu titlu de cheltuieli de oformare la notar a contractului de arvună, Colegiul a reținut că conform pct. 4 din contractul de arvună, a cărei rezolvire s-a solicitat, părțile contractuale au stabilit că, în caz de nerespectare a prevederilor contractului (refuzul procurării bunului imobil indicat în pct. 1 al prezentului contract), eventualul cumpărător (la caz apelanta Inga Brăiescu (Chiriac) nu va pretinde la restituirea arvunei achitate (f.d. 12, vol. I).

Cu atât mai mult fiind o pretenție subsecventă celei cu privire la rezolvirea contractului de arvună din 12 septembrie 2014, astfel, instanța de fond corect a conchis că aceasta nu poate fi admisă separat de pretenția de bază din acțiune, fără a fi probată prin prisma încălcării acestui drept.

La 09 noiembrie 2021 și la 13 noiembrie 2021, Inga Brăiescu (Chiriac), reprezentată de avocații Ruslan Berzoi și Dorin Cojocaru, a depus cerere de recurs, prin care a solicitat casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu adoptarea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii concretizate.

În motivarea recursului s-a indicat că instanțele de judecată ierarhic inferioare la examinarea cauzei nu au constatat just și au dat o apreciere incorectă situației de fapt, mai mult nu au examinat cauza sub toate aspectele și nu au stabilit cu certitudine raportul juridic litigios, circumstanțele de fapt caracteristice raportului juridic.

Totodată, s-au invocat aceleași argumente și circumstanțe factologice care au fost invocate pe parcursul examinării cauzei în instanțele ierarhic inferioare.

În contextul prevederilor 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, dacă legea nu prevede altfel.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 14 iulie 2021 și a expediat-o participanților la proces la 14 septembrie 2021 (f.d. 98, Vol. III), la materialele cauzei lipsind dovada de recepționare a acesteia de către participanții la proces.

Astfel, recursul declarat la 09 noiembrie 2021 și la 13 noiembrie 2021, este în termen.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) și (3) din Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copieii 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).

Prin prisma art. 439 alin. (2) din Codul de procedură civilă, la 14 decembrie 2021 instanța de recurs a comunicat intimaților recursurile, informând despre necesitatea depunerii referinței.

Astfel, la 24 ianuarie 2022, Elena Revencu și Oleg Revencu au depus referință, prin care au solicitat respingerea recursului cu menținerea deciziei instanței de apel.

În conformitate cu art. 441 Cod de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

Prin încheierea din 26 ianuarie 2022 a Curții Supreme de Justiție completul din 3 judecători a considerat recursul admisibil și a decis examinarea acestuia în fond de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) Cod de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

În conformitate cu art. 444 Cod de procedură civilă, 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 necesar de a admite recursul, de a casa decizia instanței de apel și a restitui cauza spre rejudecare în instanța de apel din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită cauza spre rejudecare în instanța de apel în toate cazurile în care eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

Colegiul judiciar consideră necesar să menționeze că nu va formula un răspuns detaliat pentru fiecare argument al recurenteii, 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 a 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 conformitate cu art. 432 alin. (4) Cod 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. 118 alin. (3) Cod de procedură civilă, circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

Art. 239 Cod de procedură civilă, statuează că 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 sensul art. 240 alin. (3) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.

În conformitate cu art. 373 alin. (1), (2), (5) Cod de procedură civilă, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță. În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanța de apel de către participanții la proces. Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

În debut, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar a menționa că instanța de apel adoptând soluția pe caz, nu a verificat circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, nu a elucidat toate circumstanțele esențiale ale cauzei, ceea ce a dus la adoptarea unei soluții premature, prin ce se impune casarea deciziei cu trimiterea acesteia spre rejudecare în instanța de apel.

Din recursul declarat rezultă că recurenta își exprimă dezacordul cu soluția adoptată de către instanțele de judecată, invocând că concluziile instanței sunt în contradicție cu materialele cauzei, mai mult fără a se expune asupra tuturor argumentelor din apel.

Astfel, Colegiul învederează că înaintând acțiune în instanță împotriva Elenei Revencu, lui Oleg Revencu, intervenienți accesorii notarul public Sorelia Șova, Societatea pe Acțiuni „Mobiasbanca-OTP Group” și Galina Chiriac, Inga Brăiescu (Chiriac) a solicitat rezolvirea contractului de arvună, încasarea dublei arvune, încasarea cheltuielilor de oformare la notar și compensarea cheltuielilor de judecată.

Fiind investită cu examinarea prezentei cauze, prima instanță prin hotărârea din 19 martie 2020 a respins integral acțiunea depusă de Inga Brăiescu (Chiriac), fiind încasate cheltuielile de asistență juridică în sumă de 3 000 de lei în beneficiul Elenei Revencu și lui Oleg Revencu.

Verificând legalitatea hotărârii primei instanțe, Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 14 iulie 2021 a respins apelul declarat de avocatul Berzoi Ruslan, în interesele apelantei Inga Brăiescu (Chiriac). A menținut hotărârea din 19 martie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Inga Brăiescu (Chiriac) împotriva Elenei Revencu și lui Oleg Revencu, intervenienți accesorii notarul public Sorelia Șova, BC „Mobiasbanca-OTP Group” SA și Galina Chiriac cu privire la rezolvirea contractului de arvună, încasarea dublei arvune, încasarea cheltuielilor de oformare la notar și compensarea cheltuielilor de judecată. A încasat de la Inga Brăiescu (Chiriac) în beneficiul lui Oleg Revencu cheltuielile de asistență juridică, suportate în instanța de apel în sumă de 2 000 de lei. A încasat de la Inga Brăiescu (Chiriac) în beneficiul Elenei Revencu cheltuielile de asistență juridică, suportate în instanța de apel în sumă de 2 000 de lei.

Or, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție învederează că instanța de apel a adoptat decizia prematur, fără o apreciere a argumentelor și probelor invocate atât de apelantă cât și de intimată în coroborare cu cumul de probe prezent la dosar, iar faptul dat indică incontestabil la încălcarea de către instanța de apel a normelor de drept procedural, precum și la examinarea superficială și evazivă atât a apelului, cât și a cauzei deduse judecării, fără a fi verificată, în condițiile legii, legalitatea hotărârii contestate.

La caz, precum rezultă din actele cauzei, la data de 12 septembrie 2014, Inga Chiriac a încheiat cu Elena Revencu un contract de arvună, autentificat notarial de notarul Sorelia Șova, pentru procurarea unui bun imobil.

Conform pct. 1 al contractului de arvună, Inga Chiriac a transmis Elenei Revencu arvună în sumă de 50 000 de euro, pentru procurarea apartamentului nr. 4, amplasat în mun. Chișinău, or. Codru 4, str. XXXXX 31. Contractul de vânzare-cumpărare urma să fie perfectat până la data de 12 septembrie 2016, prețul total fiind negociat și reflectat în pct. 2 din contractul de arvună, la suma de 120 000 de euro.

Conform pct. 3 din contractul de arvună, Elena Revencu a recunoscut că a primit arvuna în mărime de 50 000 de euro, echivalentul a 922 885 de lei, la ziua semnării contractului, și s-a obligat să restituie suma dublă a arvunei în valoare de o sută mii euro, în caz de nerespectare a prevederilor contractului de arvună, refuz de la întocmirea contractului de vânzare-cumpărare.

În speță, Colegiul ține să învedereze că instanțele de judecată la soluționarea speței nu au reținut spre examinare toate argumentele reclamantei/ recurente, în special afirmația acesteia prin care a indicat că consideră contractul de arvună ca fiind lovit de nulitate, care nu va putea fi executat în viitor, fiind încheiat de către intimați cu depășirea competenței, fără acordul celui alt coproprietar, prin inducerea recurente în eroare, prin dol în privința gajării bunului imobil și a altor circumstanțe, cum ar fi interdicțiile de înstrăinare a bunului, aplicate de executorii judecătorești.

Totodată, instanțele ierarhic inferioare premature au concluzionat în vederea netemeinicii argumentului recurente prin care a indicat că la încheierea contractului de arvună intimații a dat dovadă de un comportament dolosiv și viclean, prin tănuirea faptului că bunul ar avea vicii juridice, este gajat la bancă, are interdicții de înstrăinare, iar valoarea datoriilor este mai mare decât valoarea bunului imobil urmărit, în situația în care la actele cauzei nu se regăsesc dovezi concludente despre informarea acesteia cu referire la gajul aplicat bunului, cum ar fi extras din Registrul bunurilor imobile din data contractului, sau o anumită mențiune cu referire la acest aspect în contractul de arvună etc.

Astfel, în speță, instanțele de judecată au omis a se expune asupra argumentului reclamantei/ recurente cu referire la prevederile art. 115 alin. (9) Cod de executare, care statuează că despre aplicarea sechestrului asupra bunurilor supuse înregistrării de stat executorul judecătoresc informează neîntârziat organele care efectuează înregistrarea de stat pentru a se face în registrul respectiv o mențiune cu privire la interdicția de înstrăinare a bunului sau de aplicare a sechestrului. Contractul de înstrăinare a bunului încheiat după introducerea interdicției de înstrăinare a bunului sau după întocmirea procesului-verbal de sechestr este nul.

Mai mult, nu s-au reținut prevederile art. 26 alin. (1)-(2) din Legea cu privire la ipotecă nr. 142-XVI din 26 iunie 2008, în vigoare până la 01 martie 2019, care statuează că, debitorul ipotecar nu are dreptul să dispună de proprietatea ipotecată fără acordul scris al creditorului ipotecar. Actul juridic prin care este transmis dreptul de proprietate asupra bunului imobil ipotecat fără consimțământul scris al creditorului ipotecar este nul.

De altfel, fără răspuns a rămas și afirmația recurente prin care a indicat că circumstanțele esențiale ce au servit ca temei de neîncheiere a contractului de

vânzare-cumpărare au fost inclusiv faptul că obiectul vânzării era sub interdicția înstrăinării, fapt ascuns de intimați la momentul întocmirii contractului de arvună.

Îndeosebi, indiferent de solicitările reclamantei puse la baza acțiunii, instanțele de judecată urmau să pună în discuție din oficiu nulitatea actului juridic, în cazul în care stabilea cu certitudine că la momentul încheierii contractului de arvună obiectul contractului era pus sub sechestru și/ sau ipotecat.

Mai mult, instanțele nu au constatat și elucidat comportamentul intimaților până la data scadentă de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare, pentru a dovedi buna-credință, cum ar fi înlăturarea tuturor viciilor materiale și/ sau juridice ale bunului și soluționarea oricăror litigii, ori, la actele cauzei nu se regăsesc dovezi cu privire la intenția intimaților de a stinge datoriile pe contractual de ipotecă, precum și acțiuni în vederea ridicării celorlalte sechestre aplicate de executorii judecătorești.

La fel nu s-a elucidat pe deplin circumstanța că Galina Chiriac, mama recurenteii, nu este parte a contractului de arvună, aceasta nu are nici o obligație față de părți și acțiunile acesteia în raport cu Banca sunt niște relații separate, careva obligații tripartite neexistând.

Colegiul, consider necesar a relief că la actele cauzei nu există nici o probă care ar demonstra că recurenta a refuzat să procure bunul imobil contractat, ori, faptul că ultima a înaintat cereri prelabile cu de anulare sau rezolvire a contractului de arvună și restituirea banilor, este un drept al acesteia.

În atare condiții, instanța ierarhic inferioară avea obligația rezultând din prevederile art. 373 alin. (2) Cod de procedură civilă, de a verifica circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei. Mai mult, instanța de apel era obligată de a da un răspuns cert referitor la relevanța unui înscris sau altuia. Or, instanța de judecată este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe și respingerea altor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele, rezultând din prevederile art. 130 alin. (4) Cod de procedură civilă.

În cazul în care instanța de judecată se abține de a da un răspuns special și explicit în cele mai importante întrebări, fără a acorda părții care a formulat-o posibilitatea de a ști dacă acest mijloc de apărare a fost neglijat sau respins, acest fapt se va considera o încălcare a art. 6 § 1 CEDO (cauza Hiro Balani vs. Spania, 1994). CEDO reiterează că, deși articolul 6 § 1 obligă instanțele să își motiveze hotărârile, acesta nu poate fi interpretat ca impunând un răspuns detaliat pentru fiecare argument (Van de Hurk împotriva Țărilor de Jos, 19 aprilie 1994, pct. 61, seria A nr. 288). Instanțele trebuie să răspundă la argumentele esențiale ale părților, dar măsura în care se aplică această obligație poate varia în funcție de natura hotărârii și, prin urmare, trebuie apreciată în baza circumstanțelor cauzei (Hiro Balani împotriva Spaniei, 9 decembrie 1994, pct. 27).

Tot aici, este de menționat că în cadrul soluționării cauzei, probele din dosar se cercetează doar în ansamblul și în interconexiunea acestora, or, instanța de judecată este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe și respingerea altor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele.

În conformitate art. 390 alin. (1) lit. e), f) Cod de procedură civilă, decizia instanței de apel trebuie să conțină motivele concluziilor instanței de apel și

referirea la legea guvernantă și concluziile instanței de apel în urma examinării apelului.

În sensul art. 6 CEDO, instanțele de judecată trebuie să indice, cu suficientă claritate, motivele pe care se întemeiază hotărârile, iar având în vedere caracterul determinant al concluziilor sale, noțiunile ce implică o apreciere a faptelor supuse examinării. CEDO, în cauza *Suominen vs. Finlanda*, a reținut că „... o funcție a unei decizii motivate este să demonstreze părților că ele au fost auzite. Mai mult ca atât, o hotărâre motivată oferă părții posibilitatea să o conteste, precum și posibilitatea de a revedea decizia de către instanța de recurs. Doar prin adoptarea unei decizii motivate poate avea loc un control public a administrării justiției”.

Totodată, în cauza *Van de Hurk v. Olandei*, hotărârea din 19 aprilie 1994, și cauza *Dulaurans v. Franței*, Hotărârea din 21 martie 2000, paragraful 33, CEDO a statuat că dreptul la un proces echitabil nu poate fi considerat efectiv decât dacă cererile și observațiile părților sunt într-adevăr „auzite”, adică examinate conform normelor de procedură de către tribunalul sesizat.

Altfel spus, art. 6 impune „tribunalului” obligația de a proceda la o examinare efectivă a mijloacelor, argumentelor și al elementelor de probă ale părților, cel puțin pentru a le aprecia relevanța”. CEDO nu își propune să garanteze drepturi teoretice sau iluzorii, ci drepturi concrete și efective (cauza *Artico v. Italiei*, Hotărârea din 13 mai 1980, seria A nr. 37, p. 16, paragraful 33).

Prin urmare, instanța de apel nu și-a executat în deplină măsură obligația legală de a motiva hotărârea adoptată.

Dreptul de a fi auzit, a fost încălcat, or dreptul în cauză include nu doar posibilitatea de a aduce argumente instanței, dar de asemenea o obligație corespunzătoare a instanței de a arăta, în motivarea sa, motivele pentru care anumite argumente au fost acceptate sau respinse, ceea ce nu a fost îndeplinit de instanța de apel.

În consecință, Colegiul, verificând conținutul deciziei contestate, în raport cu materialele dosarului, argumentele invocate în recurs, conchide că instanța de apel, s-a referit în mod declarativ la normele dreptului material pe care le-a considerat aplicabile speței, fără să se expună asupra circumstanțelor concrete ale cauzei și probelor administrate în cadrul judecării cauzei pe care se întemeiază concluziile privitoare la aceste circumstanțe și fără a indica motivele pentru care anumite argumente invocate de părți nu au fost reținute, nefiind nici supuse aprecierii.

Este de menționat că actul judecătoresc trebuie să corespundă tuturor normelor de drept, să fie clar, înțeles de părțile implicate în litigiu și să răspundă în mod sigur și expres la toate cererile și obiecțiile formulate de către părți.

Mai mult, hotărârea trebuie să se fondeze pe lege, trebuie să rezolve, într-o manieră certă, explicit sau implicit, toate cererile invocate de părți, conform principiului nr. 6 al Recomandării nr. 5 din 1984, adoptată la de Comitetul Miniștrilor al Consiliului European, privind principiile de procedură civilă menite pentru ameliorarea funcționării justiției, ceea ce în speță lipsește.

Or, în sensul principiului procesului echitabil, garantat de art. 6 CEDO, motivarea hotărârilor este o garanție pentru părți că cererile lor au fost analizate cu atenție și oferă posibilitatea exercitării controlului judiciar.

Analiza pe care judecătorul o face în legătură cu motivele de fapt și de drept care i-au format convingerea, în sensul unei anumite soluții trebuie să fie clară și simplă, precisă, concisă și fermă, să aibă putere de convingere. Nemoțivarea hotărârii sau o motivare necorespunzătoare vor atrage casarea ei.

Din considerentele menționate, pornind de la faptul că această eroare admisă la judecarea cauzei în instanța ierarhic inferioară nu poate fi corectată de instanța de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul și a casa integral decizia instanței de apel, cu trimiterea cauzei la rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată.

La rejudecarea cauzei, instanța de apel, pentru a concluziona sub aspectul temeiniciei/ netemeiniciei acțiunii, urmează să verifice conformitatea înscrisurilor cu originalul, precum și să verifice cerințele prin prisma argumentelor și probelor atât a părții reclamante, cât și a părții pârâte, rezultând din prevederile art. 130 alin. (1) Cod de procedură civilă, conform cărora instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege, ca în consecință soluția adoptată să fie certă și coerentă. Caracterul peremptoriu al concluziei instanței de judecată, urmează a fi stabilit în coraport cu circumstanțele cauzei, probele administrate și cercetate și normele de drept material aplicabile raportului litigios.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c), art. 445 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 Inga Brăescu (Chiriac), reprezentată de avocații Ruslan Berzoi și Dorin Cojocaru.

Se casează decizia din 14 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Inga Brăiescu (Chiriac) împotriva Elenei Revencu, lui Oleg Revencu, intervenienți accesorii notarul public Sorelia Șova, Societatea pe Acțiuni „Mobiasbanca-OTP Group” și Galina Chiriac cu privire la rezolvirea contractului de arvună, încasarea dublei arvune, încasarea cheltuielilor de oformare la notar și compensarea cheltuielilor de judecată, cu trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul

Svetlana Filincova

judecătorii

Maria Ghervas

Dumitru Mardari

Victor Burduh

Galina Stratulat