

Dosarul nr. 2ra-405/2022
2-20093948-01-2ra-06042022

Prima instanță: Judecătoria Drochia, sediul Glodeni (A. Țihonschi)
Instanța de apel: Curtea de Apel Bălți (I. Grosu, A. Garbuz, A. Ciobanu)

ÎNCHEIERE

15 iunie 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecători

Dumitru Mardari
Mariana Pitic
Victor Burduh

examinând admisibilitatea recursului declarat de Stepan Bîrliga, reprezentant de avocatul Constantin Stănilă,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Stepan Bîrliga împotriva Olgăi Zigheli cu privire la declararea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile, ca fiind translativă de proprietate, împotriva deciziei din 02 decembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă :

La 05 august 2020, Stepan Bîrliga a depus cerere de chemare în judecată împotriva Olgăi Zigheli cu privire la declararea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile, ca fiind translativă de proprietate.

În motivarea acțiunii a invocat că, la începutul lunii aprilie 2020 a fost telefonat de Olga Zigheli care i-a propus să cumpere imobilul situat în or. Xxxx, format din: 14% din terenul pentru construcții, cu numărul cadastral xxxx, 4,75% din construcția cu numărul cadastral xxxx și încăperea nelocativă cu numărul cadastral xxxx.

Anterior a mai cumpărat de la Olga Zigheli o parte din acest imobil și având dreptul preferențial de procurare, a dat acordul la tranzacție, convenind asupra prețului imobilului de 3500 Euro.

La 10 aprilie 2020, la notarul din or. Glodeni, Jernovaia Tatiana, au încheiat contractul de arvună nr.1347, conform căruia Stepan Bîrliga a transmis, iar Zigheli Olga a primit arvuna în sumă de 1500 Euro, care conform cursului Băncii Naționale a Moldovei, la data semnării contractului, constituia suma de 29769,75 de lei, pentru a confirma încheierea contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil supra, care urma să fie întocmit în termen de până la 10 august 2020. Acest fapt se confirmă prin copia contractului de arvună.

La 04 mai 2020, neavând dreptul de a intra în or. Glodeni din motivul plasării orașului în carantină, a rugat feciorul Vitalie, domiciliat în or. xxxx, să transmită

pârâtei, în contul prețului pentru imobil, suma de 300 Euro. Pârâta a primit acești bani, confirmând faptul dat pe versul xerocopiei buletinului ei de identitate, asigurând că imobilul va fi dat în folosință la 01 iunie 2020.

La 22 iunie 2020, a mai transmis pârâtei în contul prețului pentru imobil suma de 15 000 de lei, pârâta similar confirmând pe versul xerocopiei buletinului său de identitate. Având suma necesară pentru procurarea imobilului, a telefonat pârâta pentru a conveni asupra datei întocmirii și semnării contractului de vânzare-cumpărare a imobilului, la care dânsa a refuzat să discute.

La 24 iunie 2020, de către notarul Jemovaia Tatiana a fost autentificată și expediată pârâtei notificare, prin care a solicitat insistent prezentarea la biroul notarial pentru întocmirea și semnarea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului.

La această notificare Zigheli Olga nu a reacționat. În aceeași zi, la 24 iunie 2020, de către notarul Jemovaia Tatiana a fost expediată pârâtei notificare, prin care a solicitat prezentarea la biroul notarial cu toate actele necesare pentru întocmirea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului supra, fiind avertizată că pentru neexecutarea obligației garantate va fi obligată să repare prejudiciul neacoperit prin plata arvunei, iar creditorul obligației, poate opta pentru executarea silită a acesteia.

La notificarea notarială din 24 iunie 2020 Zigheli Olga, la fel, nu a reacționat.

În situația creată, a fost nevoit să expedieze pârâtei la 20 iulie 2020 notificare prealabilă adresării în instanța de judecată, prin care a solicitat prezentarea la biroul notarial pentru întocmirea și semnarea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului supra până la 01 august 2020, preîntâmpinând-o că în caz de neprezentare și refuz neîntemeiat, va fi nevoit să se adreseze instanței de judecată pentru executarea silită și repararea prejudiciului și a cheltuielilor de judecată. Zigheli Olga nu a reacționat nici la notificarea prealabilă, din care motiv înaintează prezenta cerere de chemare în judecată.

A menționat că până în prezent Zigheli Olga nu și-a respectat promisiunea de a încheia contractul de vânzare-cumpărare a imobilului supra, la adresările reclamantului de a legaliza tranzacția, dânsa nu dorește să discute, prin ce se eschivează de la întocmirea acestui contract.

A subliniat reclamantul că din acest motiv nu poate să înregistreze dreptul de proprietate asupra imobilului, la care a mizat și de care nu poate să dispună, dar de care are nevoie în activitatea sa.

A solicitat pronunțarea unei hotărâri, care să înlocuiască contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil, situat în or. Xxxx, format din: 14% din terenul pentru construcții cu numărul cadastral xxxx, 4,75% din construcția cu numărul cadastral xxxx și încăperea nelocativă cu numărul cadastral xxxx, încheiat între Bîrliga Stepan și Zigheli Olga, încasarea din contul reclamantului în beneficiul pârâtei diferența neachitată de 935 Euro de la prețul imobilului de 3 500 Euro, convenit prin contractul de arvună nr.1347 din 10 aprilie 2020, încasarea din contul pârâtei Zigheli Olga în beneficiul reclamantului Bîrliga Stepan cheltuielile de judecată în sumă de 5568,50 de lei.

La 24 martie 2021, reclamantul a depus cererea de concretizare a pretențiilor, indicând că solicită de a declara valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare menționat mai sus și a pledat pentru admiterea integrală a cererii inițiale depuse la 05 august 2020.

Prin încheierea din 10 martie 2021 a Judecătoriei Drochia, sediul Glodeni, s-a admis cererea înaintată de Bîrliga Stepan cu privire la aplicarea măsurilor de asigurare a cererii de chemare în judecată.

S-a aplicat interdicția de înstrăinare a bunurilor imobile și anume: 14% din teren pentru construcții cu numărul cadastral xxxx și 4,75% din construcția cu numărul cadastral xxxx, încăpere nelocativă cu număr cadastral xxxx, care se află în or. Xxxx, înregistrate cu drept de proprietate după Zigheli Olga.

Prin hotărârea din 27 mai 2021 a Judecătoriei Drochia, sediul Glodeni, a fost respinsă ca neîntemeiată, cererea de chemare în judecată formulată de Bîrliga Stepan împotriva Olgăi Zigheli cu privire la declararea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile, ca fiind translativă de proprietate. Măsurile anterioare de asigurare a acțiunii, aplicate prin încheierea din 10 martie 2021 a Judecătoriei Drochia, sediul Glodeni, au fost menținute până când hotărârea judecătorească devine definitivă.

Prin decizia din 02 decembrie 2021 a Curții de Apel Bălți, a fost respins apelul declarat de Bîrliga Stepan, cu menținerea hotărârii din 27 mai 2021 a Judecătoriei Drochia, sediul Glodeni.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a reținut că, prima instanță corect a menționat că, arvuna ca mijloc de garantare a executării contractului este menită să tempereze interesul fiecărei părți contractante de a face tot posibilul pentru ca contractul garantat cu arvună să se execute, căci în caz de neexecutare a contractului, partea vinovată va suporta consecințele negative, manifestate fie prin pierderea arvunei de către partea care a dat-o, fie prin plata dublului arvunei de către partea care a primit-o. La caz, Colegiul a subliniat că, contractul de arvună nr.1347 din 10.04.2020, în raport cu normele legale, reprezintă o convenție de arvună, dar nu un antecontract de vânzare-cumpărare, asigurat prin arvună, cu efectele specifice acestuia.

Potrivit clauzelor contractului de arvună, semnat între Bîrliga Stepan și Zigheli Olga, se atestă transmiterea și, respectiv, primirea sumei de 1500 euro, echivalent a 29 769,75 lei, cu titlu de arvună pentru cumpărarea imobilului situat în or. Xxxx. Astfel, obiectul contractului menționat este o sumă de bani transmisă cu titlu de arvună pentru a confirma încheierea contractului de vânzare-cumpărare, ceea ce este specific unei convenții de arvună.

Instanța de apel apreciat critic argumentul apelantului, precum că contractul de arvună în esența sa este un antecontract, deoarece potrivit contractului încheiat la 10 aprilie 2020, părțile au consimțit efectele nerespectării prevederilor acestuia, care sunt specifice unei convenții de arvună. Iar, potrivit pct.8 al contractului, notarul a explicat părților prevederile art. 954 „Dispoziții generale cu privire la arvună”, art. 955 „Includerea arvunei în contul prestației” și art.956 „Reținerea sau restituirea arvunei” ale Codul civil, care au guvernat semnarea actului juridic enunțat.

Mai mult, clauzele contractului, semnat la 10 aprilie 2020, prevăd doar efectele unei convenții de arvună, fără a conține efectele promisiunii bilaterale de vânzare, cum sunt, rezoluțiunea contractului cu daune interese sau hotărârea judecătorească, care să țină loc de contract.

Respectiv cerințele reclamantului/apelantului au fost considerate de către instanța de apel ca fiind neîntemeiate, deoarece s-a constatat că, părțile au încheiat

contractul de arvună, care este o convenție accesorie vânzării și care, la caz, nu poate fi privit ca un antecontract de vânzare-cumpărare, asigurat prin arvună.

Instanța de apel a conchis că instanța de fond a adoptat o hotărâre justă, întemeiată și legală, concluzionând că reclamantul nu poate înainta o acțiune în judecată privind pronunțarea de către instanță a unei hotărâri prin care să țină loc de act autentic de vânzare-cumpărare, deoarece prin plata arvunei nu s-a asumat o astfel de obligație în sarcina părâtei or, aceasta nu poate fi obligată la ceea ce părțile nu au convenit, iar din punct de vedere juridic, arvuna nu reprezintă un temei legal al obligației de a face în sarcina părților contractante.

La 22 februarie 2022, prin intermediul oficiului poștal, Stepan Bîrliga, reprezentant de avocatul Constantin Stănilă, a declarat recurs împotriva deciziei din 02 decembrie 2021 a Curții de Apel Bălți, solicitând casarea deciziei contestate cu adoptarea unei decizii noi privind admiterea integrală a acțiunii (f.d. 128-133).

În motivarea cererii a reiterat argumentele indicate în cererea de chemare în judecată și cererea de apel.

În esență a indicat că, instanța de apel a interpretat în mod eronat legea materială și a apreciat arbitrar, unilateral și superficial probele prezentate de părți, legiferând o situație juridică prin esența sa contradictorie situației de fapt, prin ce au fost lezate drepturile patrimoniale ale recurentului.

Deși, conform prevederilor art. 999 alin. (1) din Codul civil, antecontractul este contractul prin care o parte (promitent) se obligă față de cealaltă parte (beneficiar) să încheie în viitor un alt contract (contract definitiv) la cererea beneficiarului, instanța de apel și prima instanță au ajuns la o concluzie eronată, invocând faptul că contractul de arvună supra este o convenție de arvună, în care nu se indică faptul că el este un antecontract și că nu conține dispoziția de executare a lui printr-o hotărâre judecătorească.

În opinia recurentului dispoziția art. 999 alin. (1) din Codul civil are un caracter general și se răsfrânge asupra tuturor categoriilor de contracte, care întrunesc condițiile prevăzute de această normă generală.

La fel, și dispoziția art. 1000 alin. (1) din Codul civil cu efect de executare a obligației prevede că în cazul neexecutării fără justificare a obligației promitentului de a încheia contractul definitiv, beneficiarul poate cere instanței de judecată să pronunțe o hotărâre care să țină loc de contract definitiv. Dată a încheierii contactului se va considera data rămânerii definitive a hotărârii judecătorești. Iar alin. (2) al acestei legi prevede că dispozițiile alin. (1) nu limitează posibilitatea beneficiarului de a recurge la alte mijloace juridice de apărare ale creditorului în caz de neexecutare a obligației.

În temeiul acestor legi cu caracter general recurentul Bîrliga Stepan având calitatea de beneficiar conform contractului de arvună supra și ținând cont că intimata Zigheli Olga, având calitatea de promitent, fără careva justificare la termenul stabilit în contract de 10 august 2020 nu și-a onorat promisiunea de a încheia contractul de vânzare-cumpărare a imobilului, a intentat acțiunea în instanța de judecată pentru a se pronunța o hotărâre care să țină loc de contract definitiv.

La acest capitol, recurentul a punctat că este aplicabilă și norma legală, prevăzută de alin. (3) art. 956 din Codul civil, care stipulează expres că creditorul obligației garantate neexecutate poate opta pentru executarea silită sau pentru rezoluțiunea contractului și repararea prejudiciului potrivit regulilor generale. Or,

noțiunea de executare silită include în sine nu numai plata dublului arvunei dar și obligarea promitentului prin hotărâre judecătorească să încheie contractul de vânzare-cumpărare a imobilului. Promitentul-vânzător Zigheli Olga este în drept să mizeze nu doar pe dublul arvunei, dar conform alin. (3) din art. 956 din Codul civil și pe executarea silită a contractului în baza unei hotărâri judecătorești. Executarea silită a obligației garantate neexecutate constă în obligarea de către instanța de judecată, prin prisma art. 1000 alin. (1) din Codul civil, a promitentului-vânzător Zigheli Olga să încheie contractul de vânzare-cumpărare, prevăzut de contractul de arvună.

De asemenea, a relevat că, instanța de apel nu a ținut cont de faptul că după încheierea contractului de arvună supra recurentul Bîrliga Stepan ca promitent-cumpărător a făcut două achiziții în contul prețului integral al valorii obiectului de vânzare-cumpărare. Or, la 04 mai 2020 a achitat promitentului-vânzător Zigheli Olga suma de 300 Euro, iar la 22 iunie 2020 i-a achitat suma de 15 000 de lei. Conform recipisei din 04 mai 2020 Zigheli Olga s-a obligat să transmită în folosință lui Bîrliga Stepan atelierul până la 01 iunie 2020, iar conform recipisei din 22 iunie 2020 dânsa expres indică că a primit suma de 15 000 de lei pentru încăperea, care a vândut-o lui Bîrliga Stepan.

Recurentul a opinat că, instanța de apel nu s-a expus în privința comportamentului intimatei Zigheli Olga după încheierea contractului de arvună supra și la adoptarea deciziei n-a luat în considerație recipisele, care denotă cu certitudine faptul că intimata Zigheli Olga a acceptat condiția de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare a imobilului. Pe parcursul dezbaterilor judiciare, atât în prima instanță cât și în instanța de apel intimata Zigheli Olga cât și reprezentantul Racoviță Ion nu au negat conținutul recipiselor și autenticitatea semnăturilor intimatei Zigheli Olga, aplicate pe recipise, dimpotrivă ei au recunoscut aceste semnături, ca fiind aplicate personal de către intimata Zigheli Olga.

A concluzionat recurentul că, instanțele de judecată nu au apreciat critic recipisele din 04 mai 2020 și 22 iunie 2020 și nu au apreciat aceste probe în coroborare cu declarațiile părților. Instanțele de judecată nu au ținut cont de declarațiile recurentului Bîrliga Stepan, date în cadrul examinării cauzei, prin ce au lezat drepturile dânsului la o dreaptă și echitabilă judecată.

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.

Decizia din 02 decembrie 2021 a Curții de Apel Bălți a fost expediată părților prin intermediul oficiului poștal la 25 ianuarie 2022 (f.d. 118). Astfel recursul depus la 22 februarie 2022 de către Stepan Bîrliga, reprezentant de avocatul Constantin Stănilă, este 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 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).

La 06 aprilie 2022, Curtea Supremă de Justiție a comunicat intimatului recursul, informând despre necesitatea depunerii referinței în termen de o lună de la data primirii scrisorii (f.d. 137). Însă până în prezent intimatul nu și-a valorificat acest drept și nu a depus referință.

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 contestate 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 Europene a Drepturilor Omului, 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 (Helmerts 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 Stepan Bîrliga, reprezentant de avocatul Constantin Stănilă nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă și, drept urmare, este inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 270, 433 lit. a), 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 consideră inadmisibil recursul declarat de Stepan Bîrliga, reprezentant de avocatul Constantin Stănilă.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Dumitru Mardari

judecători

Mariana Pitic

Victor Burduh