Dosar nr. 2-13478/2023
2-23095173-12-2-04072023

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

30 ianuarie 2024 mun. Chișinău
Judecătoria Chișinău, sediul Centru
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Grigore Manoli
Grefieri Liuba Vasiliu

cu participarea reclamantei Sacaliuc Svetl*****, avocatului Gîscă Marcel și avocatului Stegărescu Lilian, dar în lipsa pârâtului Letiucii *****și Letiuceaia *****

în sediul instanței, în ședință publică, a examinat cauza civilă la cererea de chemare în judecată semnată de Sacaliuc *****împotriva lui Letiucii *****și Letiuceaia ***** privind restituirea dublului arvunei, instanța de judecată

c o n s t a t ă:

Argumentele participanţilor la proces:

1. La data de 30.06.2023, Sacaliuc *****s-a adresat în instanța de judecată cu cerere împotriva lui Letiucii *****și Letiuceaia ***** privind restituirea dublului arvunei.
2. Întru motivarea cererii de chemare în judecată reclamanta Sacaliuc *****a indicat că la data de 03.03.2022, a convenit cu Letiucii *****, care o reprezenta prin procură şi pe Letiuceaia ***** să fie încheiat un contract de vânzare-cumpărare a apartamentului nr.***** *****care aparţinea cu drept de proprietate lui Letiucii *****şi Letiuceaia ***** convenind preţul imobilului în mărime de*****o.
3. Drept urmare, întru garantarea încheierii contactului de vânzare-cumpărare Sacaliuc *****a transmis lui Letiucii *****u cu titşlu de arvună suma de ***** Euro, care l-a momentul autentificării contractului de arvună conform ratei oficiale de schimb (curs valutar) a BNM la data de 03.03.2022, constituia suma de 4*****
4. La data de 01.12.2022, Letiucii *****a expediat în adresa lui Sacaliuc *****o notificare, prin care au notificat despre survenirea consecinţelor prevăzute la pct.3 din contractul de arvună n***** şi art. 956 din Codul civil.
5. Drept urmare, la data de ***** reclamanta Sacaliuc *****a expediat în adresa lui Letiucii *****și Letiuceaia ********** o notificare prin intermediul executorului Judecătoresc Burlac ***** prin care le-a solicitat să se prezente la

sediul biroului notarului Patlavschi *****, situat în mun. Chişinău str. A. Russo 1 la data de ***** ora 10:30, pentru perfectarea/semnarea contractului de vînzare-cumpărare a apartamentului din mun. C*****

6. La data de 23.12.2022, executorul Judecătoresc Burlac ********** a înm*****t lui Letiucii *****notificarea menționată, întocmind procesul-verbal privind înm*****rea actului de procedură/altor documente din dosarul nr***** şi procesul-verbal privind înm*****rea actului de procedură/altor documente din dosarul nr. ***** ambele fiind primite contra semnătură de Letiucii *****.
7. La data de *****doar Letiucii *****și Sacaliuc *****s-au prezentat la biroul notarului Patlavschi ***** din str. A. Russo 1.
8. Totodată, Letiucii *****a modificat în mod unilateral condiţiile contractului declarând că preţul imobilului este schimbat la un preţ nou de *****Euro, refuzând astfel să încheie contractul de vînzare, facând şi o declaraţie la notar menţionînd: *****
9. Drept urmare, Sacaliuc *****a înaintat acțiune în judecată împotriva împotriva lui Letiucii *****și Letiuceaia ***** privind restituirea dublului arvunei.
10. În cadrul ședinței de judecată, avocatul Gîscă Marcel a susținut cererea pe motivele de fapt și de drept indicate în conținutul acesteia, iar Sacaliuc *****a susținut poziția avocatului său.
11. Totodată, avocatul Stegărescu Lilian în interesele lui Letiucii *****a solicitat respingerea acțiunii, iar Letiucii *****și Letiuceaia ********** fiind legal citați nu s-au prezentat pentru a oferi explicații în fața instanței de judecată.
12. În acest sens CtEDO reamintește că un stat nu poate fi considerat răspunzător atunci când o parte, informată despre obiectul cauzei, renunță în mod expres la dreptul de a se apăra (cauza Poitrimol împotriva Franţei, hotărârea din 23 noiembrie 1993, seria A nr. 277-A, p. 13, § 31). Atitudinea reclamanților ar echivala cu o renunțare la dreptul de a se apăra.

Aprecierea instanţei de judecată:

13. Apreciind argumentele indicate în conținutul cererii de chemare în judecată întru susținerea pretențiilor formulate şi ţinând cont de probatoriul administrat și legislația pertinentă, instanța de judecată reține următoarele considerente.
14. În conformitate cu art. 117 alin. (1) din Codul de procedură civilă, probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei.
15. În conformitate cu art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

16. În conformitate cu art. 121 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanţa judecătorească reţine spre examinare şi cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existenţa sau inexistenţa de circumstanţe, importante pentru soluţionarea justă a cazului.
17. Probele se apreciază în conformitate cu prevederile art. 130 din Codul de procedură civilă, care statuează că instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.
18. În conformitate cu art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședința de judecată.
19. Potrivit art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admisibilitatea acțiunii.
20. Astfel, din materialele dosarului se atestă că la data de 03.03.2022, a fost încheiat și autentificat contractul de arvună nr. 1-69, potrivit căruia la momentul semnării contractului Sacaliuc *****a transmis cu titlu de arvună lui Letiucii *****suma de ***** Euro, în contul înceierii contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. ***** *****care va fi încheiat la prețul de *****o, până la data de 30.05.2022.
21. Drept urmare, se reține că potrivit art. 774 alin. (1) din Codul civil, în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executarea unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face.
22. Totodată, potrivit art. 776 din Codul civil, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) şi din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii, iar potrivit art. 858 alin. (2) din Codul civil, obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul şi în momentul stabilit.
23. Pe de altă parte, în conformitate cu art. 901 alin. (1) lit. d) din Codul civil, atunci când, fără justificare, debitorul nu își execută obligația, creditorul poate, în condițiile legii și, după caz, ale contractului, la alegerea sa: **să recurgă la rezoluțiunea contractului**.
24. Totodată, potrivit prevederilor art. 921 alin. (1), (3) din Codul civil, dreptul la rezoluțiune se exercită de către partea îndreptățită prin declarație scrisă notificată celeilalte părți contractante. În cazul în care notificarea făcută conform art. 917 prevede rezoluțiunea de plin drept dacă debitorul nu execută în

termenul suplimentar acordat prin notificare**, rezoluțiunea operează, fără vreo altă declarație, la expirarea respectivului termen sau a unei perioade rezonabile după notificare**, care trebuie să fie mai lungă decât termenul acordat prin notificare.

25. Suplimentar, se reține că în conformitate cu art. 956 alin. (1), (3) din Codul civil, dacă pentru neexecutarea obligației garantate răspunde partea care a dat arvuna, aceasta rămâne celeilalte părți după rezoluțiunea contractului de către aceasta din urmă. Dacă pentru neexecutarea obligației garantate răspunde partea care a primit arvuna, **ea este obligată să plătească celeilalte părți dublul arvunei după rezoluțiunea contractului de către aceasta din urmă**. Creditorul obligației garantate neexecutate poate opta pentru executare silită sau pentru rezoluțiunea contractului și repararea prejudiciului potrivit regulilor generale.
26. Astfel, se reține că în pct. 1 al contractului de arvună n*****, s-a indicat că suma de ***** Euro, transmiși la momentul semnării contractului, în contul contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. ***** *****care va fi încheiat la prețul de *****o, **p***** la data de 30.05.2022.**
27. Totodată, se reține că în pct. 3 al contractului de arvună n*****, s-a indicat că în caz de refuz cet. Sacalic *****de a cumpăra acest imobil, arvuna rămâne la Letiucii *****.
28. În acest sens, se reține că Letiucii *****și/sau Letiuceaia ********** nu au prezentat un careva înscris sau probă din conținutul căreia să reiasă că i-au solicitat lui Sacalic *****să se prezinte în fața unui notar până la data de 30.05.2022, pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. ***** *****la prețul de *****o.
29. În asemenea circumstanțe, Letiucii *****și/sau Letiuceaia ********** nu pot pretinde că Sacalic *****a refuzat de a cumpăra apartamentului nr. ***** Onisifor Ghibu nr. 9 p***** la data indicată în pct. 1 al contractului de arvună n*****.
30. Totodată, se reține că la data de 01.12.2022, Letiucii *****a expediat în adresa lui Sacaliuc *****o notificare, prin care a notificat-o doar despre survenirea consecințelor prevăzute la pct. 3 din contractul de arvună n***** şi art. 956 din Codul civil, **fără a acorda un careva termen suplimentar prin notificare** și fără a ține cont că putea reține arvuna primită doar după rezoluțiunea contractului prin declarație scrisă, notificată celeilalte părți contractante în condițiile art. 921 alin. (1), (3) din Codul civil.
31. Drept urmare, se reține că Letiucii *****și/sau Letiuceaia ********** au neglijat faptul că rezoluțiunea operează, fără vreo altă declarație, **la expirarea unui termen sau a unei perioade rezonabile după notificare**.

32. Pe de altă parte, se reține că la data de ***** Sacaliuc *****a expediat prin intermediul executorului Judecătoresc Burlac ********** în adresa lui Letiucii *****și Letiuceaia ********** o notificare, **prin care i-a solicitat lui Letiucii *****şi Letiuceaia ********** să se prezente la sediul biroului notarului Patlavschi *****, situat în mun. Chişinău str. A. Russo 1 la data de ***** ora 10:30**, pentru perfectarea/semnarea contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului din mun. Chișinău str. Onisifor Ghibu 9 ap. 62, conform prețului stabilit de*****o, iar în caz de neprezentare la data și ora stabilită va considera că refuză să încheie contractul de vânzare cumpărare a apartamentului în cauză și va purcede la realizarea prevederilor pct. 2 din contractul de arvună n*****.
33. La data de ***** ora 10:30, Letiucii *****și Sacaliuc *****s-au prezentat la biroul notarului Patlavschi ***** din str. A. Russo 1.
34. În acest sens, se reține că prin certificatul n*****din ***** eliberat de notarul Patlavschi ***** se confirmă că Letiucii *****s-a prezentat la biroului din str. A. Russo 1 și a facut următoarea declaraţie: *****
35. Drept urmare, instanța de judecată ajunge la concluzia că drept urmare a notificării prin declarația scrisă semnată de către Sacaliuc Svetl*****, care a fost înm*****tă prin intermediul executorului Judecătoresc Burlac ********** părții contractante Letiucii *****la data de ***** care o reprezenta prin procură şi pe Letiuceaia ********** și drept urmare expirării termenului suplimentar indicat în conținutul notificării p***** la ***** ora 10:30, survine rezoluțiunea contractului de arvună n***** și consecințele indicate în conținutul art. 956 alin. (3) din Codul civil.,
36. Astfel, Letiucii *****, care o reprezenta prin procură şi pe Letiuceaia ***** a primit arvuna în mărime de ***** Euro, la momentul semnării contractului n*****, urmează să răspundă pentru neexecutarea obligației de semnare a contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului din mun. C***** iar pe cale de consecință pârâții urmează a fi obligați să plătească suma de **40.000 Euro**, ce reprezintă dublul arvunei.
37. În conformitate cu art. 82 din Codul de procedură civilă, cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat și din cheltuielile de judecare a pricinii.
38. Conform art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cererea părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată, care incluși taxa de stat achitată de reclamant la momentul înaintării cererii de chemare în judecată.
39. Astfel, instanța va încasa în mod solidar de la Letiucii *****și Letiuceaia ***** în beneficiul lui Sacaliuc *****taxa de stat în mărime de **23.952 Lei**, achitată pentru examinarea cererii de chemare în judecată.

În conformitate cu art. 7, art. 774, art. 776, art. 858, art. 901 alin. (1) lit. d), art. 921 alin. (1), (3), art. 956 alin. (1), (3) din Codul civil, art. 82, art. 90, art. 94 și art. 238-241 din Codul de procedură civilă, instanța de judecată

h o t ă r ă ş t e:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată semnată de Sacaliuc *****împotriva lui Letiucii *****și Letiuceaia ***** privind restituirea dublului arvunei.

Se încasează în mod solidar de la Letiucii *****, IDNP *****și Letiuceaia ***** IDNP *****în beneficiul lui Sacaliuc *****suma de **40.000 (patruzeci mii) Euro**, ce reprezintă dublul arvunei, drept urmare a rezoluțiunii contractului de arvună n*****, prin declarație scrisă notificată celeilalte părți contractante.

Se încasează în mod solidar de la Letiucii *****, IDNP *****și Letiuceaia ***** IDNP *****în beneficiul lui Sacaliuc *****taxa de stat în mărime de **23.952 (douăzeci și trei mii nouă sute cincizeci și doi) Lei,** achitată pentru examinarea cererii de chemare în judecată.

Se explică părților că plățile urmează a fi efectuate conform cursului oficial al B.N.M. valabil la data executării obligației de plată.

Se pune la dispoziția părților prezenta hotărâre, prin mijlocirea grefei instanței de judecată.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Președintele ședinței,
judecătorul **Grigore Manoli**