Prima instanţă: Judecătoria Chișinău (sediul Centru) judecător: S.Dimitriu
Dosarul nr. 2a-3881/23
2-23071626-02-2a-13102023

D E C I Z I E
Colegiul Civil, comercial şi de contencios administrativ
al Curţii de Apel Chişinău

04 aprilie 2024
Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Ion Țurcan
Judecători Dorin Dulghieru și Ala Malîi

examinînd în procedură scrisă, fără dezbateri publice, în lipsa participanților la proces, cererea de apel declarată de avocatul Liliana Munteanu în interesele lui ***** împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 18 septembrie 2023, emisă în cauza civilă la cererea depusă ***** împotriva lui ***** cu privire la încasarea dublului arvunei și cheltuielilor de judecată,-

c o n s t a t ă:

La 18 mai 2023, avocatul Liliana Munteanu în interesele lui ***** s-a dresat cu cerere de chemare în judecată împotriva lui ***** cu privire la încasarea dublului arvunei și a cheltuielilor de judecată.

În susținerea cererii de chemare în judecată a menționat că în luna octombrie a anului 2021, pe rețeaua de socializare „Facebook”, reclamantul a vizionat anunțul prin care se anunța despre vânzarea bunului imobil din *****, mun. Chișinău la prețul de 17,900 euro.

Relevă că făcând legătură cu persoana care a publicat anunțul, a convenit asupra faptului să viziteze acest bun și prezentarea bunului imobil a fost realizată de ***** cu colegul său *****, unde dînsul a comunicat că bunul imobil îl aranjează și dorește să-l procure, înțelgându-se asupra faptului că va achita arvuna, iar celelalte proceduri privind efectuarea evaluării, solicitarea creditului și respectiv programarea la notar vor fi efectuate de *****.

Indică că la 23 octombrie 2021, reclamantul s-a întâlnit cu ***** și i-a dat arvuna în mărime de 900 euro, fapt confirmat prin recipisa întocmită de ***** din 23 octombrie 2021. Ulterior au convenit ca în 4-5 zile să se întâlnească la notar în vederea efectuării tranzacției de vânzare-cumpărare.

Remarcă că la 23 octombrie 2021, reclamantul a efectuat transferul la cardul bancar pe numele ***** a sumei de 950 lei pentru efectuarea raportului de evaluare.

Comunică că la 25 octombrie 2021, pârâtul urma să-l contacteze telefonic pe reclamant, pentru a se prezenta la banca ”Moldova-Agroindbank” pentru a depune cerere de solicitare a unui credit bancar, însă din motive necunoscute la instituția bancară nu au ajuns.

Susține că la 26 octombrie 2021, reclamantul a telefonat de nenumărate ori agentul imobiliar Denis Ciobanu, însă acesta nu a avut posibilitate de a discuta cu reclamantul, ulterior în aceiași zi reclamantul a fost internat de urgență la spital, suportând o intervenție chirurgicală. Ulterior, la 30 octombrie 2021, reclamantul a încercat din nou să facă legătura cu agenții imobiliari în vederea realizării și finisării tranzacției cu bunul imobil menționat.

Afirmă că agentul imobiliar nu a avut timp de discuții la telefon, promițându-i reclamantului ca va reveni cu un apel mai târziu, în final discuția s-a petrecut prin mesaje, unde ***** i-a comunicat că daca ei nu doresc să efectueze tranzacția de vânzare cumpărare, atunci să fie amabili și să-i restituie sumele de bani achitate, adică 950 lei pentru raportul de evaluare și 900 euro achitați pentru arvună, care la ziua semnării recipisei din 23 octombrie 2021, echivalau cu 18300 lei, la cursul stabilit de BNM de 20, 34 lei per Euro.

Menționează că Denis Ciobanu prin mesaje vocale și respectiv la telefon, i-a comunicat lui ***** că odată ce se dezice de operațiunile imobiliare arvuna nu se întoarce. Ca răspuns reclamantul i-a comunicat că, nu s-a dezis de aceste operațiuni, însă ei și-au asumat un angajament și nu l-au respectat, fapt care i-a trezit reclamantului dubii despre sinceritatea și profesionalismul lor.

Notează că de fapt, până în prezent nu s-a efectuat nici raportul de evaluare și nici la bancă nu a fost depusă cerere prin care s-ar fi solicitat un credit pentru reclamant în vederea realizării și finisării tranzacției. Nenumăratele adresări către agenți imobiliari în vederea restituirii mijloacelor financiare nu sau soldat cu succese, ba din contra reclamantul a fost bruscat verbal și amenințat. Ultimii (agenții imobiliari ***** și partenerul său Dan) nici nu vor să discute, or aceștia invocă faptul că banii au fost dați proprietarului și au achitat ceva taxe la companie, iar pentru timpul pierdut și pentru prezentare ei sunt în drept să perceapă comision de la reclamant.

Susține că în vederea soluționării conflictului pe cale amiabilă, reclamantul a solicitat restituirea mijloacelor financiare adresându-se prin cerere prealabilă din 24 iunie 2022 către *****, însă cererea prealabilă a rămas fără soluționare, or la caz, nici avizul nu s-a restituit, or, conform informației de pe portalul Poștei Moldove privind istoricul trimiterii poștale se atestă că la 17 august 2022,

trimiterea poștală a fost reîntoarsă către oficiul de livrare (oficiul poștal 2080, adresa lui *****), nefiind și nedorind a fi recepționată de către pârât.

Explică că având în vedere comportamentul pârâtului de rea-credință, la 18 august 2022, prin aplicația Viber cu numărul de telefon +37376050600, care aparține personal pârâtului *****, reclamantul i-a transmis paralel cu cea expediată prin intermediul Poșta Moldovei, cererea prealabilă din 24 iunie 2022.

Subliniază că, pârâtul ***** a refuzat categoric de a-i restitui suma de bani achitată de reclamant în baza recipisei din 26 octombrie 2021.

Comunică că a înaintat și o plângere la organele de drept în vederea atragerii la răspundere a agenților imobiliari, însă OUP prin răspunsul din 06 iunie 2022 a recomandat a se adresa în instanța civilă în vederea apărării drepturilor sale.

Relevă că agenții imobiliari pe lingă faptul că nu și-au îndeplinit promisiunile luate, aceștia l-au deposedat de bani, cauzându-i un prejudiciu material considerabil. Or, dînsul nu a refuzat de a procura bunul imobil, nu a refuzat de a se prezenta la instituția bancară, a fost predispus de a conlucra în vederea realizării acestei tranzacții, fiind în interesul său procurarea spațiului locativ.

Indică că ***** nu și-a onorat obligațiunile, astfel se face responsabil de restituirea dublului arvunei, adică a sumei de 1800 euro (900 euro x 2=1800), echivalent a 36 600 lei.

Notează că pârâtul ***** se face vinovat de neexecutarea obligației, or ultimul a tergiversat executarea obligaților, ca ulterior să informeze că deja bunul imobil a fost realizat unei altei persoane terțe.

Pornind de la faptul că, întocmirea unui înscris (recipisă) scrisă facilitează părțile în instanța de judecată să demonstreze că a avut loc transferul de bani și de la faptul că, fiecare parte trebuie să demonstreze faptele pe care le invocă, un înscris olografic (scris de mâna) sau a unei semnături poate demonstra cu certitudine că un document a fost întocmit sau semnat de o anumită persoană, ceea ce este o dovada incontestabilă a transferului de bani de la o parte la alta ori despre valabilitatea unui împrumut.

Conchide că recipisa anexată la materialele cauzei demonstrează faptul că, părțile au avut o înțelegere, iar ulterior titularul înscrisului nu și-a onorat obligațiile, fapt care îi permite părții care a dat arvuna să solicite încasarea acesteia în condițiile prevăzute de lege.

Solicită reclamantul ***** admiterea cererii de chemare în judecată; încasarea din contul lui ***** în beneficiul său a sumei de 1,800 euro, echivalent a 36 600 lei cu titlu de dublă arvună și încasarea cheltuielilor de judecată, suportate în legătură cu examinarea litigiului.

În drept și-a întemeiat acțiunea în baza prevederilor art. art. 9 alin. (1), (2), lit. c), f), h); 15 alin. (1); 16 lit. a), b), g), k); 19 alin. (1); 21; 22 alin. (1)-(5); 954 și 956 din Codul civil,

Poziția instanței de fond.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 18 septembrie 2023, s-a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de către ***** împotriva lui ***** cu privire la încasarea dublului arvunei și cheltuielilor de judecată, ca fiind întemeiată.

S-a încasat din contul lui ***** în beneficiul lui *****, suma de 18 300 lei cu titlu de avans primit prin recipisa din 23.10.2021, precum și cheltuielile de judecată compuse din taxa de stat în sumă de 549 lei și cheltuielile de notificare prealabilă a pârâtului în sumă de 16,30 lei, iar în total suma de 18 865, 30 lei (optsprezece mii opt sute șaizeci și cinci lei, 30 bani).

În rest cererea de chemare în judecată, s-a respins ca fiind neîntemeiată.

Pentru a hotărî astfel, instanța de fond a constatat că nefiind probată culpa vreuneia din părți la neîncheierea contractului – apreciată în baza art. 956 alin.(4) Cod civil și pornind de la voința comună exprimată prin actul juridic prezentat instanței în baza art. 1100 Cod civil, care au convenit ca consecință doar restituirea sumei arvunei și nu a dublului arvunei – se atestă lipsa obligației de a restitui dublul arvunei și intervenirea obligației de a restitui exclusiv suma transmisă de reclamant pîrîtului ca arvună.

Solicitarea din cererea de apel:

Nefiind de acord cu hotărîrea instanței de fond, la 21 septembrie 2023, avocatul Munteanu Liliana, în interesele apelantului *****, a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 18 septembrie 2023, iar la 15 noiembrie 2023, a fost înregistrat apelul motivat, prin care a solicitat admiterea apelului, modificarea hotărârii primei instanțe în partea respingerii pretențiilor cu adoptarea unei decizii prin care cererea de chemare în judecată să fie admisă integral, totodată să fie dispus spre încasare și cheltuielile de asistență juridică în sumă de 7000 lei.

În susținerea cererii de apel, avocatul Liliana Munteanu în interesele lui ***** a menționat că prima instanță, nu a dat eficiență deplină circumstanțelor cauzei și înscrisurilor prezentate, fapt ce a condus la adoptarea hotărârii, care nu este bazată pe fundament temeinic și material probator administrat.

Afirmă că potrivit prevederilor art. art. 308, 321 alin.(1) și (2), 992 alin.(1), și (2), 993, 858 alin.(1) și (2), 954 alin. (1), 956 Cod civil, prima instanță, la soluționarea litigiului urma să stabilească care anume dinte părți se face vinovată de neexecutarea contractului, deoarece circumstanțele stabilite în instanță au ca efect, fie pierderea arvunei de către partea care a dat-o, fie restituirea arvunei în mărime dublă. Pornind de la faptul că arvuna este mijloc de garantare a executării contractului impus către ambele părți contractante și este menită să tempereze

interesul fiecărei părți 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.

Invocă că reieșind din circumstanțele speței se atestă că intimatul ***** se face vinovat de neexecutarea contractului, fapt care prima instanță nu l-a constatat și respectiv s-a dus la emiterea unei hotărîri neîntemeiate.

Solicită avocatul Liliana Munteanu în interesele lui ***** și compensarea cheltuielilor de asistență juridică suportate în prima instanță și în instanța de apel în cuantum de 7000 lei care a fost achitat de către ***** în baza contractului de asistență juridică nr.33 din 6 decembrie 2021.

Prin referința înaintată la cererea de apel, avocatul stagiar Sîrbu Cătălina în interesele intimatului ***** a solicitat respingerea cererii de apel ca neîntemeiată și casarea integrală a hotărârii primei instanțe ca fiind ilegală și nefondată.

Studiind materialele cauzei, motivele expuse de reprezentantul apelantului în cererea de apel, în coroborare cu starea de fapt constatată și legislația pertinentă aplicabilă, Colegiul consideră apelul drept neîntemeiat și care urmează a fi respins, din următoarele considerente.

Termenul de declarare a apelului.

În conformitate cu art. 362 alin. (1) Cod de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile calculat din data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.

Avocatul Liliana Munteanu în interesele lui *****, a depus apelul la data de 21 septembrie 2023, împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) dispozitivul căreia a fost pronunțat la 18 septembrie 2023. Astfel, Colegiul constată depunerea apelului în interiorul termenului acordat de lege.

Cadrul legal pertinent aplicabil speței.

Colegiul civil reține că acțiunea înaintată de ***** a fost examinată în procedura cererilor cu valoare redusă, reglementată de capitolul XXII al Codului de procedură civilă (art. 276^2 -276^4).

În conformitate cu prevederile art. 276^2 CPC, dacă valoarea cererii în cauzele de încasare a unei sume de bani nu depăşeşte 10 salarii medii pe economie prognozate la data sesizării instanţei, fără a se lua în considerare dobânzile, penalităţile, cheltuielile de judecată şi alte venituri accesorii, această cerere se examinează ca cerere cu valoare redusă.

În acord cu prevederile art. 276^3 CPC, procedura cu privire la cererile cu valoare redusă este scrisă. Judecătorul poate dispune citarea participanţilor la proces dacă apreciază acest fapt ca fiind necesar sau dacă admite solicitarea uneia dintre părţi de a examina cererea în şedinţă publică.

Conform art. 276^4 CPC, instanţa soluţionează cauza şi adoptă dispozitivul hotărârii într-un termen de cel mult 6 luni de la data depunerii cererii. Dacă, după ce i s-au comunicat cererea de chemare în judecată şi înscrisurile anexate, pârâtul nu depune referinţă, soluţionarea cererii se face în baza materialelor anexate la dosar. Hotărârea judecătorească adoptată se publică pe pagina web a instanţei judecătoreşti şi se comunică participanţilor la proces, inclusiv prin intermediul Programului integrat de gestionare a dosarelor. Hotărârea judecătorească poate fi atacată cu apel, care se examinează în condiţiile prezentului cod. Deciziile instanţei de apel nu se supun recursului, fiind definitive şi irevocabile de la pronunțare.

Instanţa de apel examinează cererea de apel în procedură scrisă sau cu citarea participanţilor la proces, prevederile art. 276^3 fiind aplicabile corespunzător.

În conformitate cu art. 385 lit. a) Cod de procedură civilă, instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să mențină hotărârea primei instanțe.

Conform art. 239 Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță şi pe probele cercetate în ședința de judecată.

Potrivit dispozițiilor art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele are au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admisibilitatea acțiunii.

În conformitate cu prevederile art. 121 Codul de procedură civilă, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

Articolul 130 alin. (1) Cod de procedură civilă, statuează că instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectual, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În temeiul art. 240 alin. (1) Cod 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 şi admisibilitatea acțiunii.

În conformitate cu prevederile art. 118 al-le (1)-(3) Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Partea care nu a exercitat pe deplin obligația de a dovedi anumite fapte este în drept să înainteze instanței judecătorești un demers prin care solicită audierea părții adverse în

privința acestor fapte dacă solicitarea nu se referă la circumstanțele pe care instanța le consideră dovedite. Circumstanţele care au importantă pentru soluționarea justă a pricinii sânt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretențiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

În corespundere cu art. 6 paragraful 1 din Convenţia pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăţilor fundamentale şi jurisprudenţa CtEDO, instanţele de judecată sunt obligate să motiveze hotărârile sale, care vor trebui să conţină circumstanţele cauzei constatate de instanţă, probele pe care se întemeiază concluziile referitor la admiterea sau respingerea acţiunii, alte chestiuni ce au fost soluţionate în cadrul judecării pricinii, legea materială şi/sau procedurală aplicată în cadrul judecării pricinii, argumentele instanţei în caz de respingere a unor probe prezentate de participanţi etc.

Conform art. 373 Cod de procedură civilă (1) Instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă.

(2) În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces.

(3) În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanţa de apel se pronunţă în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanţă.

(5) Instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

(6) Apelantului nu i se poate crea în propria cale de atac o situaţie mai dificilă decât aceea din hotărârea atacată cu apel, cu excepţia cazurilor când consimte şi când hotărârea este atacată şi de alţi participanţi la proces.

Astfel, prevederile legale enunțate în mod expres obligă instanța de apel să verifice circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar invocate de părți şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei și să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Or, potrivit regulilor unui proces echitabil, reţinându-se rolul determinant al concluziilor instanței de apel, ultima are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însuşirea motivelor instanţei inferioare (Hirro Balani contra Spaniei, nr. 18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis vs Grecia nr. 21522/93 din 29.05.1997 §43).

Aprecierea instanței de apel:

Din suportul probatoriu administrat urmează că la 23 octombrie 2021, ***** a semnat o recipisă, în care a indicat că: „*Eu, ***** Dumitru, IDNP 2012001004897, dom. mun. Chişinău, str.C.Vîrnav 20/4, ap.72. Am primit sub formă de arvună pentru apartamentul situat în mun. Chişinău, str. Butucului, 12, ap... de la cet. ***** IDNP 20050430225500, dom Cantemir, s. Cîşla. Suma de 900 (nouă sute) euro, echivalent la cursul BNM (18 300 lei), care intră în suma totală negociată, care constituie 17900 (şaptesprezece mii nouă sute) euro. În caz de refuz a băncii a acordării creditului potecar sus menționat, arvuna se restituie*." Data, semnătura și aplicată ștampila S.R.L. „Rapid Imobil Grup" (f.d.18).

La fel din materialele cauzei rezultă că, la 26 iunie 2022, *****, a expediat la adresa indicată în recipisă, lui Ciobanu Denis, cerere prealabilă de restituire a sumei de 1800 euro - dublul arvunei achitate la 23 octombrie 2021 (f.d.19).

Totodată la 26 iunie 2022, *****, prin intermediul aplicației Viber a transmis către ***** aceeași cerere prealabilă pe care ultimul prin răspunsul oferit la mesaj a comunicat că: „*Domn Constantin cu toată stima şi respectul dumneavoastră v-aţi refuzat de tranzacţie, iar acum împreună cu avocatul încercaţi să creaţi presiuni asupra mea, nici nu merge vorba despre 1800 de euro, pentru că este un avans şi nicidecum o arvună notarială trebuia să vă lămurească avocatul. Eu sunt dispus să vă întorc din cei 900 euro primiţi 600 de euro-minus toate cheltuielile şi prejudiciile primite în cazul refuzului dumneavoastră de tranzacţie. Eu încă atunci am propus o soluţie amiabilă dumneavoastră refuzaţi*" (f.d.23-24).

Colegiul civil reține că ***** a înaintat și o plângere la organele de drept, astfel potrivit încheierii asupra verificării materialului nr. 1 înregistrat în REI-2 al DP mun. Chișinău, la 03.01.2022 în registrul de evidență a altor informații referitoare la infracțiuni nr.2 cu nr.1 a fost înregistrată plângerea cet. *****, cu privire la acțiunile agenților imobiliari ***** și *****, care au primit suma de 18300 lei (echivalentul la 900 euro) sub formă de recipisă privind procurarea apartamentului din str. Butucului 12, ap.66, cu ulterioara perfectare a actelor pentru primirea creditului ipotecar, care până la moment ultimii și-au onorat obligațiunile conform recipisei.

Astfel, din conținutul procesului-verbal de constatare din 11 ianuarie 2022, *****, a comunicat că în luna octombrie a anului 2021, pe rețeaua de socializare „Facebook", a văzut anunțul privind comercializarea bunului imobil din *****, mun. Chișinău la prețul de 17,900 euro. A contactat la telefonul indicat și a discutat cu ***** care s-a prezentat ca agent imobiliar și i-a comunicat că informația este veridică despre apartament. La prezentarea apartamentului au fost ***** și *****. Dup prezentare i-a plăcut apartamentul și la negocierea sumei au ajuns la suma finală de 17900 euro.

Tot din cuprinsul acestui proces-verbal se pot desprinde și următoarele declarații relevante: (...) Eu le-am dat arvună în sumă de 18300 lei- echivalentul la 900 eu și 950 lei pentru raportul de evaluare deoarece nu dețin suma totală a apartamentului și am vrut să-l iau în credit. 950 lei pentru evaluare am făcut transfer pe card la evaluatorul Malvina Coșneanu. Agenții imobiliari mi-au comunicat că, lucrează cu dumneaei. Agentul imobiliar ***** mi-a dat nr. de telefon al lui Nicolai Coșneanu- evaluator imobiliar. Am luat recipisa scrisă de *****, care a primit suma de bani cu aplicarea ștampilei Rapid Imobil Group și am trimis-o pe rețeaua telegram lui Coșneanu Nicolai la nr. 069731209, la care Coșneanu Nicolaie mi-a comunicat că pe 26.10.21 planificăm să depunem setul de acte la sediul central a băncii „MoldovaAgroindbank" pentru a solicita creditul pentru procurarea apartamentului.

Mi-a zis că, mă v-a telefona - nu m-a telefonat. Văzând acest lucru, l-am telefonat pe agentul ***** și l-am întrebat care-i situația. La care, mi-a zis că a de competența dumnealui, a făcut și acum lucrează ca Nicolai Coșneanu să-și execute sarcinile/obligațiile ca evaluator. Până la urmă, Coșneanu Nicolai nu și-a executat obligațiile. Peste câteva zile pe 20.10.21, l-am telefonat pe Coșneanu Nicolai și am întrebat soarta raportului de evaluare, la care a zis că raportul aproape e gata și mi-a făcut referință la agenții imobiliari. Telefonând agenții imobiliari, toți dădeau problema în alții. Agenții imobiliari la evaluator, evaluatorul la agenții imobiliari. Între timp, am avut intervenție chirurgicală 26.10.21-27.10.21. Ieșind din spital am întrebat soarta apartamentului și a documentelor, la care agenții imobiliari au zis că dosarul e în proces. Între timp, ei au republicat anunțul cu apartamentul sus menționat. Pe 29.10.21, am apelat agenții și am convenit la o întâlnire. Discutând cu dumnealor, mi-au zis că, apartamentul este vândut și arvuna nu se restituie din motiv că, am avut în spital eu intervenție chirurgicală. Ei mi-au zis că este problema mea și nu ține de ei. (...)" (f.d.25-28).

Totodată potrivit copiei procesului-verbal de constatare din 12 ianuarie 2022, ***** Dumitru a declarat următoarele momente relevante: " (...) La care domnul ***** a insistat să luăm arvună, argumentând că apartamentul corespunde cerințelor lui și are frică să nu fie procurat de altcineva. (...) am încasat suma de 18300 lei sub formă de recipisă, care intrau în prețul total de 17.900 euro, în recipisă au fost indicați toți termenii. Astfel, la trecerea a 5 zile (în recipisă fiind indicat un termen de 30 zile), domnul ***** îmi comunică faptul că, nu își mai dorește un apartament și cere suma sus menționată înapoi, la care noi l-am atenționat că termenii stabiliți anterior nu au trecut. (...) Peste o perioadă de timp Constantin nu a ieșit la legătură, comunicând ulterior faptul că, a fost internat la spital. Ulterior îl suna pe colegul *****, solicitându-i bani deoarece el se dezice de procurarea apartamentului din motive personale, însă colegul i-a amintit că, conform recipisei, arvuna nu se întoarce. Noi suntem de acord să îi întoarcem suma

de bani primită conform recipisei, deoarece proprietarul apartamentului menționat l-a vândut personal, nevăzând din partea lui Constantin nici o acțiune.” (f.d. 29-31),

În corespundere cu copia procesului-verbal de constatare din 13 ianuarie 2022 Popa Daniel Vitalie a declarat că: ” (...) pentru a scoate apartamentul din vânzare și pentru a stopa vânzarea acestuia, eu, cât și proprietarul apartamentului, am solicitat suma de garanție în valoare de 1000 euro, la care el a propus 900 euro, echivalentul în lei md, eu fiind de acord și pentru a mă asigura că apartamentul este bronat de proprietar, l-am telefonat pe rețeaua viber și i-am spus că este un potențial cumpărător și dorește să lase avansul de 900 euro, la care el a dat acordul. Ulterior, i-am spus lui Denis să primească arvuna. După ce Denis a primit suma de bani, a fost scrisă recipisă la 23.10.2021 în care se indică suma de bani 900 euro echivalent la cursul BNM 18300 lei, în care a care a fost stipulată că în caz de refuz de acordare a creditului ipotecar suma de (18300 lei) 900 euro nu se restituie. În timpul discuției, ***** a spus că nu deține suma totală și dorește să primească ipoteca pe apartament, noi am spus că îl ajutăm cu creditul ipotecar, i-am transmis numărul de contact al lui Coșneanu Nicolae, eu l-am telefonat personal și l-am întrebat dacă banca o să-i ofere credit ipotecar în sumă de 17000 euro, i-am transmis că salariul oficial e de 10-20.000 mii lei, prin care mi-a confirmat Coșneanu că se oferă. (...) m-a telefonat Cîrlan și mi-a comunicat că, din motive de sănătate, nu poate procura apartamentul și dorește o întâlnire personală la Unic în centru, amiază, unde la întâlnire mi s-a comunicat motivul de bază la care el se dezice la apartament, probleme de sănătate și nu o să fie posibilitate creditul ipotecar să-l achite. Ascultându-l pe dânsul i-am comunicat că banii nu se restituie. (...)”(f.d. 32-35)

În corespundere cu copia Încheierii asupra verificării materialului nr. 1 înregistrat în REI-2 al DP mun. Chișinău la 03.01.2022 din 19 ianuarie 2022, s-a propus încetarea controlului de mai departe pe materialul nr. 1 înregistrat în R-2 al DP mun. Chișinău la 03.01.2022, transmiterea în arhivă a materialelor acumulate, având în vedere stabilirea unor relații cu caracter civil între părți (f.d. 37-38).

Potrivit art. 9 alin. (2) lit. a) Cod civil, drepturile și obligațiile civile apar din contracte și din alte acte juridice.

Conform art. 10 alin. (1) Cod civil, persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară.

Potrivit prevederilor art. 308 Codul civil, actul juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile.

În acord cu prevederile art. 309 alin. (1) și (2) Cod civil, actul juridic unilateral este manifestarea de voinţă a unei singure părţi. Actul juridic unilateral poate da naştere la obligaţii pentru terţi numai în cazurile prevăzute de lege. Actului juridic unilateral se aplică în modul corespunzător dispoziţiile privind obligaţiile şi contractele dacă aceasta nu contravine legii sau caracterului unilateral al actului juridic.

În conformitate cu art. 315 alin. (1) din Codul civil, obiect al actului juridic este obligaţia persoanei care a încheiat actul juridic.

Potrivit art. 316 alin. (1) din același cod, actul juridic poate fi încheiat verbal, în scris sau în formă autentică.

În același timp, potrivit art. 321 alin. (1) din același cod, stabilește că, trebuie să fie încheiate în scris actele juridice dintre persoanele juridice, dintre persoanele juridice şi persoanele fizice şi dintre persoanele fizice dacă valoarea obiectului actului juridic depăşeşte 1000 de lei, iar în cazurile prevăzute de lege, indiferent de valoarea obiectului.

În acord cu prevederile art. 858 alin. (1) și (2) Cod civil, temeiul executării rezidă în existența unei obligații. Obligaţia trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credinţă, la locul şi în momentul stabilit.

Articolul 993 alin.(1) și (2) Cod civil, prevede că oricine îşi poate alege în mod liber contractantul, dacă legea nu prevede altfel. Părţile contractante pot încheia în mod liber, în limitele dispoziţiilor legale imperative, contracte şi pot stabili conţinutul lor.

În conformitate cu art. 954 cod civil, arvuna este o suma de bani sau un alt bun pe care o parte contractantă o dă celeilalte părţi pentru a confirma încheierea contractului şi a-i garanta executarea. În caz de dubii, suma plătită este considerată avans. Convenţia cu privire la arvună trebuie să fie întocmită în formă autentică dacă legea cere forma autentică pentru actul juridic din care rezultă obligaţia garantată. În celelalte cazuri, convenţia cu privire la arvună trebuie să fie întocmită în scris, sub sancţiunea nulităţii absolute.

Prevederile art. 955 Cod civil, prevăd că arvuna se ia în calcul la executarea prestaţiei, iar în cazul în care aceasta nu s-a făcut, se restituie.

Conform art. 956 Cod civil, dacă pentru neexecutarea obligaţiei garantate răspunde partea care a dat arvuna, aceasta rămîne celeilalte părţi după rezoluţiunea contractului de către aceasta din urmă. Dacă pentru neexecutarea obligaţiei garantate răspunde partea care a primit arvuna, ea este obligată să plătească celeilalte părţi dublul arvunei după rezoluţiunea contractului de către aceasta din urmă. Pe lîngă cele prevăzute la alin.(1), partea care răspunde pentru neexecutarea obligaţiei garantate este obligată să repare celeilalte părţi prejudiciul neacoperit prin plata arvunei dacă în contract nu este prevăzut altfel. Creditorul obligaţiei garantate neexecutate poate opta pentru executare silită sau pentru rezoluțiunea

contractului şi repararea prejudiciului potrivit regulilor generale. (4) Arvuna se restituie în cazul în care raportul contractual se stinge dintr-o cauză ce nu atrage răspunderea vreuneia dintre părţi.

Astfel, raportând circumstanțele stabilite la normele legale ce guvernează spața, Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ, consideră că soluția instanței de fond este justă, fiind bazată pe interpretarea și aplicarea corectă a dispozițiilor legale, precum și pe cercetarea obiectivă a materialelor dosarului, situație ce impune menținerea actului judecătoresc contestat.

Pornind de la prevederile normelor de drept enunțate supra, Colegiul reţine că contractual este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau sting raporturi juridice în funcție de natura și esența înțelegerii, precum și a scopului urmărit.

La caz, Colegiul conchide că recipisa din 23 octombrie 2021 scrisă de ***** și anexată la materialele cauzei în original constituie un act juridic unilateral, încheiat în formă scrisă, ce stabilește în conținutul ei, obligația lui ***** de a restitui arvuna în caz de refuz din partea băncii de a acorda credit ipotecar.

Prin urmare, instanța de apel menționează că recipisa scrisă de ***** servește drept temei pentru încasarea sumei arvunei or, aceasta reprezentând expunerea unui act juridic civil, corespunde exigențelor legale, inclusiv referitor la clauzele esenţiale ale acestuia.

Astfel, Colegiul notează că instanța de fond, just a constatat că recipisa din 23 octombrie 2021 stabilește doar obligația pârâtului de a restitui ”arvuna” în caz de refuz din partea băncii de a acorda credit ipotecar, alte obligații și efecte nefiind stabilite de către părți la încheierea prezentului act juridic, considerent din care ***** este obligat să o ramburseze cu titlu de avans, întru confirmarea încheierii pe viitor a unui contract de vânzare-cumpărare a bunului imobil din mun. Chișinău, str. Butucului, nr. 12, ap. 66.

Or, în acord cu prevederile art.956 alin.(4) Cod civil, arvuna se restituie în cazul în care raportul contractual se stinge dintr-o cauză ce nu atrage răspunderea vreuneia dintre părţi.

În această ordine de idei, Colegiul civil, reține că nici apelantul ***** nu a demonstrat vinovăția intimatului ***** în neexecutarea obligației garantate, fiind aduse doar niște acuzații pur declarative, precum nici ***** nu a prezentat probe veridice că în acțiunile lui ***** se atestă neexecutarea obligaţiei garantate, respectiv nefiind constatate careva încălcări a obligațiilor contractuale de către aceștia.

Astfel, Colegiul atestă despre lipsa temeiurilor de a interveni în soluția instanței de fond, deoarece ultima corect a stabilit starea de fapt și corect a identificat și aplicat cadrul legal pertinent situației litigioase, dedusă judecății,

motivele invocate de apelant în necesitatea combaterii concluziei instanței de fond, fiind lipsite de suport probant și de acoperire legală, urmând a fi respinse.

În circumstanțele de fapt și de drept descrise și, deoarece hotărârea primei instanțe este legală și întemeiată, adoptată cu respectarea normelor de drept material și procedural, cu verificarea şi aprecierea corectă a probelor administrate în conformitate cu cerințele art. 130 Codul de procedură civilă, iar motivele invocate de apelant în cererea de apel se reduc, în marea sa majoritate, la critici formale, lipsite de suport probant și în lipsa unei susțineri legale, Colegiul consideră apelul neîntemeiat și care urmează a fi respins, cu menținerea hotărârii primei instanțe pronunțată în cauză.

Potrivit art. 90 lit. i) Cod de procedură civilă ” din cheltuielile de judecare a cauzei fac parte cheltuielile de asistență juridică”.

Art. 96 alin. (1) Cod de procedură civilă stabilește că ”instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile”, iar alin. (11) a aceluiași articol prevede că ”cheltuielile menţionate la alin.(1) se compensează părţii care a avut cîştig de cauză dacă aceasta a fost reprezentată în judecată de un avocat”.

Cu privire la încasarea cheltuielilor de asistență juridică Colegiul conchide de a respinge pretenția, or, cheltuielile menționate se încasează dacă partea a avut cîștig de cauză, în speță apelul declarat de avocatul Liliana Munteanu în interesele lui *****.

În consecinţă, Colegiul civil concluzionează privind netemeinicia argumentelor apelului declarat şi legalitatea hotărârii primei instanţe, situaţie în care se impune respingerea apelului şi menţinerea hotărârii primei instanţe.

Distinct de cele indicate, instanța de apel, prin prisma jurisprudenței CEDO și anume cauza Rebait și alții vs France nr. 26561/1995, unde Comisia a menționat că ”. . . art. 6 § 1 al Convenției, nu impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes”, consideră necesar de a respinge și alte argumente invocate în cererea de apel, mai mult că acestea nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau de drept procedural, care ar duce la anularea actului judecătoresc atacat cu apel.

Astfel, dat fiind că argumentele apelantei sunt nefondate și combătute integral prin concluziile relatate supra, în speță lipsind temeiuri legale pentru casarea hotărârii contestate, Colegiul conchide că apelul declarat este integral nefondat și pasibil de a fi respins.

În conformitate cu art. 276[4], 385 lit.a), art. 389-390 Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ

d e c i d e:

Se respinge cererea de apel declarată de avocatul Liliana Munteanu în interesele lui *****.

Se menține hotărîrea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 18 septembrie 2023, emisă în cauza civilă la cererea depusă ***** împotriva lui ***** cu privire la încasarea dublului arvunei și cheltuielilor de judecată.

Decizia nu se supune recursului, fiind definitivă și irevocabilă la data pronunțării.

Președintele ședinței, judecătorul — Ion Țurcan

Judecătorii — Dorin Dulghieru

Ala Malîi