Prima instanță: Judecătoria Cahul sediul Central
Judecător – A. Bologan
Dosarul nr. 2 – 21061804 – 05 – 2a – 18122023

CURTEA DE APEL CAHUL

D E C I Z I E
În numele Legii

21 mai 2024 **mun. Cahul**

Completul de judecată al Curții de Apel Cahul
Având în componența sa:
Președintele ședinței de judecată **Galina Vavrin**
Judecătorii **Ion Dănăilă, Natalia Bondarenco**
Grefier Elena Turcenco
Cu participarea:
Avocaților Ion Vanțevici, Valeriu Negoiță
Interpretului Liudmila Moldovanu

A judecat în ședință de judecată publică, în ordine de apel, cauza civilă la acțiunea înaintată de Chedric Maria împotriva lui Rusu Sergiu, intervenienți accesorii SC ”Grand Company” SRL și Crivceanschi Fiodor cu privire la nulitatea antecontractului de vânzare-cumpărare, restituirea sumei și încasarea cheltuielilor de judecată, și la cererea reconvențională depusă de Rusu Sergiu împotriva lui Chedric Maria cu privire la declararea valabilității antecontractului de vânzare-cumpărare,

la apelul declarat de Rusu Sergiu prin intermediul avocatului Vanțevici Ion împotriva hotărârii Judecătoriei Cahul, sediul Central din 09 august 2023.

Analizând argumentele de fapt și de drept invocate în cererea de apel, probele administrate de părțile procesului la dosarul civil, Completul de judecată, –

C O N S T A T Ă :

Acțiunea reclamantului:

La data de 26 aprilie 2021, Chedric Maria, prin intermediul avocatului Negoiță Valeriu, a depus cererea de chemare în judecată împotriva lui Rusu Sergiu,

intervenient accesoriu SC „Grand Company” SRL și Crivceanschi Feodor, în care solicită: declararea nulă a antecontractului de vânzare-cumpărare (însoțit de avans) nr. 9 din 09.02.2021, încheiat între Rusu Sergiu și Chedric Maria; obligarea pârâtului Rusu Sergiu să restituie suma avansului în mărime de 5500 euro reclamantei Chedric Maria; încasarea de la pârâtul Rusu Serghei în folosul lui Chedric Maria toate cheltuielile de judecată pe prezenta cauză civilă.

Circumstanțele invocate de reclamant:

În motivarea acțiunii, reclamantul a indicat că, la data de 08.02.2021 Chedric Maria, în calitate de Beneficiar, a semnat Contractul nr. 41 de intermediere cu SC „GRAND COMPANY” SRL, în calitate de Intermediar.

Obiectul contractului de intermediere îl constituie serviciile de verificare de către Intermediar a bunului imobil necesar Beneficiarului în vederea cumpărării acestuia, conform caracteristicilor stabilite, precum și pregătirea actelor necesare în vederea procurării imobilului, după caz, imobilul pe care intenționează să-l cumpere Beneficiarul reprezintă apartament cu 1 cameră, Centru, în afară de et. 1, iar prețul orientativ constituie 25 500 euro.

La data de 09.02.2021 a fost încheiat Antecontract cu nr. 9, de vânzare-cumpărare (însoțit de avans) în limba rusă, părțile prezentului contract sunt Rusu Sergiu, denumit ante vânzător, și Chedric Maria, denumită ante cumpărător. Obiectul contractului de vânzare-cumpărare îl constituie apartamentul cu 1 cameră cu suprafața de 32 m2, situat în ***** cu numărul cadastral *****.

Menționează că, la încheierea Antecontractului de vânzare-cumpărare (însoțit de avans) nr. 9 din 09.02.2021, reclamanta nu l-a citit, doar l-a semnat, deoarece nu cunoaște bine limba rusă, textul antecontractului era scris cu un șrift mărunt, iar reclamanta la momentul semnării antecontractului se simțea rău, deoarece era sub influența tabletelor consumate care îi alinau durerea de spate, cât și a hipertensiunii, și nu își dădea seama de caracterul juridic al actului semnat de ea.

Afirmă că, mult mai târziu, reclamanta a constatat că, conform pct. 2.1 a Antecontractului de vânzare-cumpărare care prevede că „în scopul acoperirii parțiale a prețului de vânzare-cumpărare a bunului imobil anticumpărătorul achită antivânzătorului avans în mărime de 55 000 euro la momentul semnării prezentului acord”.

Explică faptul că, suma avansului este greșit indicată de 55000 euro, deoarece reclamanta a transmis pârâtului suma avansului în mărime de 5500 euro,

totodată, nu este indicat adresa completă a bunului imobil, fiind indicat doar strada *****, nefiind indicată localitatea unde se află imobilul.

În legătură cu faptul că apartamentul pe care intenționa să-l procure reclamanta era căptușit cu laminat, atât pereții, cât și podeaua, reclamanta Chedric Maria nu a putut să vadă că între pereții dubli este mucegai, ceea ce afecta direct la sănătatea reclamatei care are probleme grave de sănătate, și anume, *****, cât și probleme de sănătate cu *****, deoarece reclamanta are o vârstă înaintată.

În prima zi când reclamata a rămas în apartament să înnopteze a stabilit că este un miros puternic de mucegai. În următoarea zi a comunicat pârâtului despre acest fapt și a solicitat să fie restituită suma avansului în mărime de 5500 euro, însă pârâtul i-a comunicat despre faptul că nu are de unde să dea bani, deoarece are un magazin și banii transmiși de reclamantă au fost investiți în marfă și va putea să întoarcă bani după ce va vinde apartamentul unei alte persoane.

În legătură cu faptul că nu a mai putut rămâne în apartament, deoarece își punea în pericol sănătate și așa precară, a fost nevoită să meargă să înnopteze la o cunoștință de a sa, ca, ulterior, să plece în România la una din fiicele sale, unde se află până în prezent.

La semnarea Antecontractului de vânzare-cumpărare cu nr. 9, la data de 09.02.2021, atât reprezentații SC „GRAND COMPANY” SRL, cât și pârâtul Rusu Sergiu, nu i-a comunicat despre faptul că apartamentul care intenționa să-l procure reclamanta are vicii ascunse, și anume, că pereții mucegăiesc și este imposibil de locuit în el. Astfel că, prin comportamentul dolosiv și viclean al uneia din părți, și anume, a pârâtului Rusu Sergiu, reclamanta a fost dusă în eroare. Prin urmare, în conformitate cu normele legale, instanța de judecată chiar și în cazul în care autorul dolului estima că actul juridic este avantajos pentru cealaltă parte, va fi declarat nul de instanța de judecată, deoarece una dintre părți și, anume, pârâtul a trecut sub tăcere anumite împrejurări, și anume, că pereții apartamentul pe care intenționa reclamanta să-l procure mucegăiesc, la a căror dezvăluire de către pârât cealaltă parte – reclamanta nu ar mai fi încheiat actul juridic. Anularea actului juridic poate fi cerută numai în cazul în care, în baza principiului bunei-credințe, se putea aștepta ca cealaltă parte pârâtul să dezvăluie aceste împrejurări reclamantei pentru ca ultima să-și facă concluzii dacă poate să-l procure sau nu apartamentul în cauză.

La data de 15 martie 2023, avocatul Negoiță Valeriu, în interesele reclamantei Chedric Maria, a înaintat cerere prin care solicită a rezoluționa cu declararea nulă antecontractul de vânzare-cumpărare (însoțit de avans) nr. 9 din 09.02.2021, încheiat între Rusu Sergiu și Chedric Maria; obligarea pârâtului Rusu Sergiu să restituie suma avansului în mărime de 5500 euro reclamantei Chedric Maria; încasarea de la pârâtul Rusu Sergiu în folosul lui Chedric Maria toate cheltuielile de judecată pe prezenta cauză civilă. Totodată, menționează că, în rest, cerințele din cererea de chemare în judecată le menține.

În motivarea cererii, indică că, la data de 11.07.2022, de către Rusu Sergiu, prin intermediul avocatului Vanțevici Ion, a fost depusă cererea reconvențională către Chedric Maria cu privire la declararea valabilității antecontractului de vânzare-cumpărare.

La data de 11.07.2022 pârâtul Rusu Sergiu, fiind reprezentat de către avocatul Vanțevici Ion, în cadrul ședinței de judecată, a recunoscut faptul că apartamentul cu o cameră cu suprafața de 32 m^2 situat în ***** str. *****, cu numărul cadastral *****, care este obiectul contractului de vânzare-cumpărare nr. 9 din 09.02.2021, a fost vândut prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-657 din 09.07.2021 lui Crivceanschi Feodor, fapt confirmat prin Certificatul din data de 07.11.2022 din Registrul bunurilor imobile *****, eliberat de către Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastral, Serviciul cadastral teritorial Cahul.

Menționează că, conform certificatului din data de 07.11.2022 din Registru bunurilor imobile *****, unde la Subcapitolul III compartimentul Interdicții, este notat interdicții încheierea executorului judecătoresc Bușuleac Mariana, data înregistrării 12.02.2021, astfel că, la scurt timp de la încheierea antecontractului de vânzare-cumpărare (însoțit de avans) nr. 9 din 09.02.2021 asupra bunului imobil a fost aplicată interdicție de către executorul judecătoresc. Prin urmare, pârât a transmis reclamantei un bun cu vicii juridice, ceea ce este inadmisibil.

Acțiunea reconvențională:

În cadrul procesului judiciar, pârâtul Rusu Segiu, prin intermediul avocatului Vanțevici Ion, a depus cerere reconvențională, în care solicită: declararea valabilității antecontractul de vânzare-cumpărare nr. 9 din 09.02.2021 încheiat între Rusu Sergiu și Chedric Maria și încasarea tuturor cheltuielilor de judecată suportate în prezentul proces.

În motivarea cererii reconvenționale, indică că, în procedura Judecătoriei Cahul, sediul Central, se află spre examinare acțiunea civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Chedric Maria împotriva lui Rusu Sergiu privind declararea nulității anticontractului de vânzare-cumpărare. Reclamanta solicit declararea nulității antecontractului de vânzare-cumpărare însoțit de avans nr. 9 din 09.02.2021, obligarea pârâtului Rusu Sergiu de a restitui suma avansului în mărime de 5500 euro, precum și încasarea cheltuielilor de judecată.

Menționează că, în motivarea acțiunii sale reclamanta descrie o serie de motive privind nulitatea antecontractului, precum profitarea de împrejurările grele și viciile ascunse a bunului imobil. Toate aceste argumente sunt neîntemeiate și lipsite de probe. Totodată, reclamanta mai invocă și prevederile art. 1208 Cod civil și susține că deși legea nu prevede în mod obligatoriu forma autentică a antecontractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil, totuși acest antecontract trebuie să fie autentificat notarial, respectiv, din cauza că nu a fost respectată forma autentică, reclamanta solicită declararea nulității acestuia.

Susține că nu este de acord cu argumentele și explică că, într-adevăr, la data de 09.02.2021, a fost încheiat antecontractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil apartament situat pe *****, ***** cu nr. cadastral *****, între Chedric Maria, în calitate de anticumpărător, și Rusu Sergiu, în calitate de antivânzător. În antecontract, părțile au stabilit că Chedric Maria se obligă să-i achite lui Rusu Sergiu suma de 5500 euro cu titlu de arvună.

Faptul că aceasta sumă constituie arvună, dar nu avans, rezultă din înțelesul clauzelor contractuale descrise în pct. 2.2 din antecontract.

Un moment foarte important este faptul că prin antecontractul nr. 9 din 09.02.2021 antevânzătorul și-a asumat obligația de a preda dreptul de proprietate asupra bunului imobil antevânzătorului în termen, iar acesta din urmă să obligă să achite prețul convenit de părți.

După încheierea antecontractului nr. 9, pârâtul Rusu Sergiu a predat dreptul de posesiune și folosință reclamantei Chedric Maria. Or, însăși reclamanta în cererea de chemare de judecată confirmă faptul că după încheierea antecontractului nr. 9 aceasta a locuit în apartamentul ce constituia obiectul acestui antecontract. Prin urmare, rezultă că pârâtul Rusu Sergiu în calitatea sa de antevânzător a executat parțial antecontractul nr. 9 din 09.02.2021.

În speță, reclamanta Chedric Maria s-a eschivat de la autentificarea notarială a convenției arvunei/antecontractului nr. 9 din 09.02.2021 din cauza că a

locuit în apartamentul lui Rusu Sergiu expus la vânzare, însă nu și-a îndeplinit obligația de a programa și invita pârâtul la vreun notar în vederea autentificării arvunei. Dimpotrivă, reclamanta Chedric Maria în mod viclean a locuit în apartamentul lui Rusu Sergiu o perioadă de timp, nu a achitat nimic și tot în acest timp căuta alt apartament pentru a-l procura, fapt care poate fi confirmat în instanța de judecată prin declarațiile martorului Mihăeș Angela. Toate aceste elemente de fapt vor demonstra că reclamanta Chedric Maria a acționat cu rea-credință în raportul contractual încheiat între ea și pârâtul Rusu Sergiu la încheierea antecontractului de vânzare-cumpărare nr. 9.

Astfel, dat fiind faptul că Rusu Sergiu a executat parțial antecontractul nr. 9 din 9.02.2022, iar Chedric Maria a acționat cu rea-credință și s-a eschivat de la autentificarea notarială a acestui antecontract, Rusu Sergiu se consideră îndreptățit de a solicita instanței de judecată declararea valabilității antecontractului nr. 9 din 09.02.2021.

Actele de dispoziția ale instanței de fond:

Prin încheierea protocolară din 29 noiembrie 2022 s-a atras în proces ca intervenient accesoriu Crivceanschii Fiodor.

Hotărârea instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Cahul, sediul Central din 09 august 2023 s-a admis acțiunea înaintată de Chedric Maria.

S-a declarat nul antecontractul de vânzare - cumpărare nr. 9 încheiat între Chedric Maria și Rusu Sergiu la data de 09 februarie 2021.

S-au repus părțile în poziție inițială prin încasarea din contul Rusu Sergiu în beneficiul lui Chedric Maria a sumei de 5500 (cinci mii) EURO, convertiți în lei moldovenești, conform cursului oficial BNM, la momentul executării hotărârii.

S-a încasat din contul Rusu Sergiu în beneficul lui Chedric Maria cheltuieli de judecată suportate pentru achitarea taxei de stat, în mărime totală de 200 lei.

S-a respins cererea reconvențională depusă de Rusu Sergiu împotriva lui Chedric Maria cu privire la declararea valabilității antecontractului de vânzare cumpărare nr. 9 din 09 februarie 2021, ca neîntemeiată.

Apelul pârâtului:

Legalitatea și temeinicia hotărârii judecătorești este contestată cu apel la 05 septembrie 2023 de către avocatul Vanțevici Ion în numele lui Rusu Sergiu, în care solicită: casarea hotărârii instanței de fond, pronunțarea unei noi hotărâri prin care să fie respinsă acțiunea înaintată de Chedric Maria și admisă acțiunea reconvențională depusă de Rusu Sergiu.

Argumentele apelului:

În motivarea apelului s-a indicat că, instanța de fond, nu a constatat nici una din circumstanțele invocate de reclamant care ar duce la nulitatea relativă a antecontractului încheiat între părți. Toate cele invocate de reclamant nu au fost probate în nici un mod. Nu a fost demonstrat că bunul imobil a fost afectat de vicii materiale, că intimata a fost indusă în eroare la semnarea antecontractului sau că a fost determinată la semnarea antecontractului prin comportamentul viclean sau dolosiv al apelantului.

În schimb, ne fiind constatat nici un temei de nulitate relativă a antecontractului, instanța de fond totuși îl declară nul, doar că din motive ce atrag nulitatea absolută a actului juridic, ceea ce constituie o încălcare gravă a normelor de drept civil. Or, instanța de fond în temeiul prevederilor art. 331 alin. (1), (2) și (5) Cod civil, a constatat în motivarea hotărârii din 09.08.2023 nulitatea absolută a Antecontractului de vânzare-cumpărare (însoțit de avans) încheiat la data de 09 februarie 2021. Respectiv, careva temeiuri care ar duce spre nulitatea relativă a antecontractului nu sunt indicate în motivarea hotărârii adoptate. Prin urmare instanța de fond, neavând nici un temei de a aplica nulitatea relativă a antecontractului nu putea să hotărască declararea nulă a Antecontractului de vânzare-cumpărare (însoțit de avans) nr. 9, încheiat la data de 09.02.2021 din motive ce atrag nulitatea absolută a acestui antecontract.

Un alt temei de casare a hotărârii judecătorești este faptul că instanța de fond din oficiu a modificat obiectul acțiunii. Instanța de judecată în dispozitivul hotărârii a indicat că: Se repun părțile în poziție inițială prin încasarea din contul Rusu Sergiu în beneficiul lui Chedric Măria a sumei de 5500 EURO, convertiți în lei moldovenești, conform cursului oficial BNM, la momentul executării hotărârii.

Reclamantul nu a solicitat repunerea părților în poziția inițială, respectiv nici instanța de judecată nu putea dispune acest fapt.

Mai mult ca atât, în urma modificărilor Codului Civil intrate în vigoare la data, 01.03.2019, potrivit prevederilor art. 331 alin. (4) Cod Civil, prestațiile

executate în temeiul actului juridic nul sau anulat, precum și alte îmbogățiri obținute din acele prestații se supun restituirii conform dispozițiilor legale privind îmbogățirea nejustificată. Respectiv, chiar și în ipoteza în care instanța de judecată a dispus restituirea avansului, instanța urma să judece acest capăt de cerere în corespundere cu dispozițiile legale privind îmbogățirea nejustificată, dar nu să repună părțile în situația inițială așa cum prevedea normele Codului Civil până la modificările produse la data de 01.03.2019.

Prin urmare, instanța de judecată nu doar că nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, dar a și modificat obiectul acțiunii din oficiu, fapt care este inadmisibil într-un stat de drept.

Un aspect important mai prezintă și faptul că instanța de judecată a hotărât ca apelantul Rusu Sergiu să restituie suma avansului de 5500 Euro intimatei Chedric Măria în lipsa dovezilor că această sumă de bani a fost transmisă intimatei la momentul încheierii antecontractului.

Într-adevăr la punctul 2.1. din Antecontractul de vânzare-cumpărare (însoțit de avans) nr. 9, încheiat la data de 09.02.2021 este indicat că în scopul acoperirii parțiale a prețului de vânzare bunului imobil, Antecumpărătorul achită Antevânztorului avans în mărimea de 5500 euro la momentul semnării prezentului acord.

Menționează apelantul că semnarea unui antecontract în care este stipulată clauza cu privire la modul de achitarea a arvunei/avansului nici de cum nu constituie o dovadă că acest avans/arvună a fost achitat de facto.

Cu referire la prevederile art. 999 alin.(1), art. 992 alin.(1), art. 776, art. 954 alin.(2) Cod civil, notează apelantul că, clauzele contractuale constituie drepturile și obligațiile părților contractante pe care aceștia le obțin ca urmare a manifestării voinței lor de a încheia un act juridic cu scopul de a produce efecte juridice. Prin clauzele contractuale părțile stabilesc ce acțiuni urmează să întreprindă. Dacă în antecontract este indicat că antecumpărătorul achită la momentul încheierii antecontractului antevânzătorului avans în sumă de 5500 de lei, acest fapt nici de cum nu înseamnă că într-adevăr antecumpărătorul a transmis de facto această sumă de bani antevânzătorului și acesta din urmă a primit-o. Clauza cu privire la arvună/avans constituie doar un drept și o obligație pentru părțile care au efectuat înțelegerea, dar nu și o confirmare în acest sens.

Pct. 2.1. din Antecontractul de vânzare-cumpărare (însoțit de avans) nr. 9, încheiat la data de 09.02.2021 reprezintă o convenție cu privire la arvună, or

potrivit Dicționarului explicativ al limbii române Ediţia II, convenție înseamnă o înțelegere, acord între două sau mai multe persoane.

În cele din urmă, chiar și în ipoteza în care ar exista vreun temei de nulitate relativă a antecontractului în speță, și chiar dacă acest antecontract este lovit de nulitate absolută, în orice caz instanța de judecată nu avea nici un temei de a obliga apelantul să restituie suma avansului de 5500 euro intimatei, așa cum nu există dovada că Rusu Sergiu ar fi primit această sumă de bani de la Chedric Maria.

Această circumstanță importantă pentru soluționarea cauzei a fost invocată la examinare cauzei civile în fond, însă instanța de judecată nu a constatat în hotărârea motivată această circumstanță și nu a dat nici un răspuns sau vreo explicație referitor la relevanța acesteia.

Mai menționează apelantul că, după încheierea antecontractului nr. 9, pârâtul Rusu Sergiu a predat dreptul de posesiune și folosință reclamantei Chedric Maria. Or, însăși reclamanta în cererea de chemare de judecată confirmă faptul că după încheierea antecontractului nr. 9 aceasta a locuit în apartamentului ce constituia obiectul acestui antecontract. Prin urmare rezultă că pârâtul Rusu Sergiu în calitatea sa de antevânzător a executat parțial antecontractul nr. 9 din 09.02.2021. Ceea ce înseamnă că legea a permis instanței de judecată să declare valabil antecontractul de vânzare - cumpărare nr. 9 din 09.02.2021.

Astfel, consideră apelantul că instanța de fond nu s-a expus asupra argumentelor invocate de partea pârâtă, precum că nu există dovada achitării avansului/arvunei, precum și din cauza că nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, din cauza că a modificat din oficiu obiectul acțiunii, hotărârea instanței de judecată din 09 august 2023 urmează a fi casată integral.

Termenul de exercitare a apelului:

În acord cu dispoziția art. 362 alin.(1) CPC, *termenul de declarare a apelului este de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel*.

Lucrările dosarului atestă că hotărârea judecătorească contestată a fost pronunțată de către instanța de judecată în ședința de judecată din 09 august 2023.

Copia de pe hotărârea judecătorească (dispozitiv) prin scrisoarea din 10 august 2023 a fost expediată reclamantului, avocatului pârâtului și intervenienților accesorii. Copia de pe hotărârea judecătorească a fost înmânată avocatului reclamantului și pârâtului în data de 09 august 2023.

Cererea de apel este înregistrată de avocatul Vanțevici Ion la 05 septembrie 2023.

Astfel, se atestă respectarea termenului pentru exercitarea căii de atac, - apelul.

Argumentele părților în fața instanței de apel:

Procedura de citare a fost legal îndeplinită.

Apelantul Rusu Sergiu și avocatul Vanțevici Ion, în ședința instanței de apel a susținut argumentele de fapt și de drept invocate în cererea de apel, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii instanței de fond, cu respingerea acțiunii reclamantului Chedric Maria și admiterea acțiunii reconvenționale.

Intimata Chedric Maria și intervenient accesoriu Crivceanschi Feodor, fiind legat citați, în ședința instanței de apel nu s-au prezentat și nu au solicitat examinarea cauzei în lipsa lor.

Drept urmare, Completul de judecată având în vedere dispozițiile art. 379 alin.(2) CPC, a dispus examinarea cauzei în absența participanților la procesul civil, legal citați despre data și ora examinării cauzei.

Avocatul Negoiță Valeriu, reprezentant al intimatei Chedric Maria, în ședința instanței de apel s-a pronunțat pentru respingerea apelului, cu menținerea hotărârii instanței de fond, ca legală și întemeiată.

Reprezentantul intervenientului accesoriu SC ”Grand Company” SRL, în ședința instanței de apel a pledat pentru respingerea apelului, cu menținerea hotărârii instanței de fond.

Aprecierea instanței de apel:

Audiind părțile, studiind probele administrate la materialele cauzei, analizând hotărârea judecătorească în raport cu argumentele de fapt și de drept invocate în cererea de apel, Completul de judecată conchide respingerea apelului depus de avocatul Vanțevici Ion în interesele lui Rusu Sergiu, cu menținerea hotărârii primei instanțe.

Potrivit art. 385 lit. a) CPC, *instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul și să mențină hotărârea primei instanțe*.

Potrivit art. 373 alin. (1) – (2) CPC, 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 instanță de apel de către participanții la proces.

În ședința de judecată s-a constatat că, la data de 08 februarie 2021, Chedric Maria, în calitate de Beneficiar, și SC „GRAND COMPANY" SRL, în calitate de Intermediar, au semnat Contractul de intermediere cu nr. 41. Obiectul Contractului de intermediere îl constituie serviciile de identificare de către Intermediar a bunului imobil necesar Beneficiarului în vederea cumpărării acestuia, conform caracteristicilor stabilite, precum și pregătirea actelor necesare în vederea procurării imobilului, la caz, apartament cu 1 cameră, în zona Centru, în afară de et. 1, prețul orientativ fiind de 25 500 euro.

La data de 09 februarie 2021, Rusu Sergiu, în calitate de Antevânzător, și Chedric Maria, în calitate de Antecumpărător, au semnat Antecontractul de vânzare-cumpărare (însoțit de avans) cu nr. 9. Obiectul Antecontractului de vânzare-cumpărare îl constituie apartamentul cu 1 cameră cu suprafața de 32 m^2, situat **********, cu numărul cadastral *****, ce aparține cu drept de proprietate lui Rusu Sergiu.

Potrivit clauzelor Antecontractului de vânzare-cumpărare nr. 9 din 09 februarie 2021, Antevânzătorul se obligă să transmită Antecumpărătorului, la data stabilită, dreptul de proprietate asupra bunului imobil, iar cumpărătorul se oblige de a achita prețul bunului înstrăinării. Prețul contractului de vânzare-cumpărare este stabilit prin acordul părților și constituie 25 500 euro, contractul de vânzare-cumpărare urmând a fi încheiat cel târziu până la data de 25 februarie 2021.

Totodată, conform pct. 2.1 al Antecontractului de vânzare-cumpărare, la momentul semnării prezentului acord, în scopul acoperirii parțiale a prețului de vânzare a bunului imobil, Antecumpărător achită Antevânzătorului avansul în mărime de 5500 euro.

Astfel, reclamanta Chedric Maria invocă nulitatea antecontractului de vânzare-cumpărare nr. 9 din 09 februarie 2021, deoarece apartamentul care urma să fie procurat are vicii ascunse, și anume-pereții mucegăiesc și este imposibil de locuit în acesta, respectiv prin comportamentul viclean și dolosiv al pârâtului Rusu Serghei a fost dusă în eroare reclamanta.

Corespunzător Chedric Maria a înaintat prezenta acțiune împotriva pârâtului Rusu Sergiu în care solicită: rezoluțiunea cu declararea nulă a antecontractului de vânzare-cumpărare (însoțit de avans) nr. 9 din 09.02.2021, încheiat între Rusu Sergiu și Chedric Maria; obligarea pârâtului Rusu Sergiu să restituie suma avansului în mărime de 5500 euro reclamantei Chedric Maria; încasarea de la pârâtul Rusu Sergiu în folosul lui Chedric Maria toate cheltuielile de judecată pe prezenta cauză civilă.

Pe parcursul examinării cauzei, pârâtul Rusu Sergiu a înaintat acțiune reconvențională împotriva acțiunii înaintate de Chedric Maria, solicitând: declararea valabilității antecontractul de vânzare-cumpărare nr. 9 din 09.02.2021 încheiat între Rusu Sergiu și Chedric Maria și încasarea tuturor cheltuielilor de judecată suportate în prezentul proces.

Prima instanță fiind investită cu examinarea cauzei a hotărât în favoarea admiterii acțiunii înaintate de Chedric Maria și a declarat nul antecontractul de vânzare - cumpărare nr. 9 încheiat între Chedric Maria și Rusu Sergiu la data de 09 februarie 2021. S-au repus părțile în poziția inițială prin încasarea din contul Rusu Sergiu în beneficiul lui Chedric Maria a sumei de 5 500 EURO, convertiți în lei moldovenești, conform cursului oficial BNM, la momentul executării hotărârii. S-a încasat din contul Rusu Sergiu în beneficul lui Chedric Maria cheltuieli de judecată suportate pentru achitarea taxei de stat, în mărime totală de 200 lei. S-a respins cererea reconvențională depusă de Rusu Sergiu împotriva lui Chedric Maria cu privire la declararea valabilității antecontractului de vânzare cumpărare nr. 9 din 09 februarie 2021, ca neîntemeiată.

Verificând legalitatea și temeinicia hotărârii judecătorești, Completul de judecată consideră întemeiată și legală soluția instanței de fond, potrivit căreia a fost admisă acțiunea înaintată de Chedric Maria și s-a declarat nul antecontractul de vânzare - cumpărare nr. 9 încheiat între Chedric Maria și Rusu Sergiu la data de 09 februarie 2021, cu repunerea părților în poziția inițială, precum și a încasat de la Rusu Sergiu în beneficiul lui Chedric Maria a sumei de 5 500 EURO în lei moldovenești la momentul executării hotărârii. De asemenea, întemeiat instanța de fond a respins acțiunea reconvențională înaintată de Rusu Sergiu. Astfel, hotărârea instanței de fond este fundamentată pe circumstanțele de fapt constatate din probele administrate la materialele cauzei și interpretarea și aplicarea corectă a normelor materiale și procedurale relevante litigiului.

Înscrisurile administrate la materialele cauzei și explicațiile părților denotă cu certitudine încheierea la data de 08 februarie 2021 de către Chedric Maria și SC „GRAND COMPANY” SRL a Contractului de intermediere cu nr. 41, al cărui obiectul îl constituie serviciile de verificare de către Intermediar a bunului imobil necesar Beneficiarului în vederea cumpărării acestuia, conform caracteristicilor stabilite, precum și pregătirea actelor necesare în vederea procurării imobilului, la caz, apartament cu 1 cameră, în zona Centru, în afară de et. 1, prețul orientativ fiind de 25500 euro.

Ulterior, la data de 09 februarie 2021 între Rusu Sergiu și Chedric Maria a fost semnat Antecontractul cu nr. 9 de vânzare-cumpărare (însoțit de avans), obiectul căruia îl constituie apartamentul cu 1 cameră cu suprafața de 32 m^2, situat ***** *****, cu numărul cadastral *****, ce aparține cu drept de proprietate lui Rusu Sergiu.

La semnarea Antecontractului de vânzare-cumpărare nr. 9 din 09 februarie 2021, părțile au stabilit prețul contractului de vânzare-cumpărare , ce constituie 25 500 euro, care urmând a fi încheiat cel târziu până la data de 25 februarie 2021. Tot la momentul semnării antecontractului, în scopul acoperirii parțiale a prețului de vânzare a bunului imobil, Antecumpărătorul a achitat Antevânzătorului avansul în mărime de 5500 euro.

Conform art. 316 alin.(1), (2) Cod civil, actul juridic poate fi încheiat verbal, în formă electronică, în scris sau în formă autentică. Forma este o condiție de valabilitate a actului juridic numai în cazurile expres prevăzute de lege.

Potrivit art. 323 lit. a) Cod civil, *forma autentică a actului juridic este obligatorie dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile sau grevarea acestora cu drepturi reale limitate*, cu excepția cazurilor prevăzute expres de lege, iar dispoziția art. 324 alin. (1) Cod civil prevede că, nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic.

În acord cu art. 327 alin.(1) Cod civil, actul juridic este nul dacă nulitatea sancționează încălcarea unei dispoziții legale prin care se ocrotește un interes general (nulitate absolută). Iar, art. 328 alin.(1) Cod civil reglementează că, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atât pe cale de acțiune, cât și pe cale de excepție, de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanților la proces.

În conformitate cu art. 331 alin.(1), (2), (5) Cod civil, actul juridic nul se consideră, cu efect retroactiv, că nu a produs niciun efect juridic din momentul încheierii. Actul juridic anulabil este valabil până la declararea acestei nulități de către instanța de judecată, însă, odată anulat, se consideră, cu efect retroactiv, că nu a produs niciun efect juridic din momentul încheierii. Prestațiile executate în temeiul actului juridic nul sau anulat, precum și alte îmbogățiri obținute din acele prestații se supun restituirii conform dispozițiilor legale privind îmbogățirea nejustificată.

Conform art. 999 alin.(1)-(4) Cod 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. Această obligație poate fi asumată și de către ambele părți. ***Antecontractul trebuie să prevadă clauzele esențiale ale contractului definitiv și să fie încheiat în forma cerută de lege pentru contractul definitiv, sub aceeași sancțiune***. Partea contractantă care are doar calitatea de beneficiar nu poate fi obligată la încheierea contractului definitiv și nici nu poartă răspundere pentru că a ales să nu-l încheie. Sumele plătite și alte prestații executate în temeiul antecontractului se prezumă a fi un avans în contul prestațiilor care vor fi datorate prin contractul definitiv. Cu toate acestea, chiar dacă bunul deja s-a predat, dreptul de proprietate ori alt drept real asupra acestuia nu se poate dobândi decât în temeiul contractului definitiv.

Drept urmare, instanța de fond întemeiat a reținut că Antecontractul de vânzare-cumpărare (însoțit de avans) nr. 9 din 09 februarie 2021 a fost încheiat în formă scrisă de Rusu Sergiu și Chedric Maria în vederea confirmării încheierii contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil, – apartamentul cu 1 cameră cu suprafața de 32m^2, situat ***** *****, cu numărul cadastral *****, și în scopul garantării executării acestuia.

În interpretarea și din sensul dispozițiilor art. 316 alin.(1), (2), art. 323 lit. a), art. 327 alin.(1), art. 328 alin.(1) și art. 999 alin.(1)-(4) Cod civil, Completul de judecată consideră întemeiată concluzia instanței de fond potrivit căreia Antecontractul de vânzare-cumpărare (însoțit de avans) nr. 9 din 09 februarie 2021 urma să fie încheiat în formă autentică, sub sancțiunea nulității, întrucât actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunului imobil, pentru care legea a instituit cu titlu de obligație respectarea formei autentice. Astfel, în virtutea art. 323 lit. a) Cod civil este obligatorie forma autentică a actului juridic care are ca obiect înstrăinarea bunului imobil, nerespectarea căreia atrage nulitatea absolută a actului juridic în

conformitate cu 324 alin.(1) Cod civil, iar prevederile art. 999 alin.(2) Cod civil stabilește că, antecontractul trebuie să fie încheiat în forma cerută de lege pentru contractul definitiv, sub aceiași sancțiune. Astfel, respectarea doar a formei scrise a Antecontractul de vânzare-cumpărare (însoțit de avans) nr. 9 din 09 februarie 2021 de către vânzător și cumpărător, fără a fi respectată și formă autentică, atrage drept consecință nulitatea absolută a actului juridic civil pe motivul nerespectării formei autentice.

În contextul acestor împrejurări, în temeiul art.328 alin.(1) Cod civil, instanța de judecată întemeiat și legal a invocat din oficiu nulitatea absolută a Antecontractul de vânzare-cumpărare (însoțit de avans) nr. 9 încheiat la data de 09 februarie 2021 între Rusu Sergiu și Chedric Maria, ca efect al nerespectării condițiilor de valabilitate a actului juridic, cum este forma autentică.

Drept concluzie, Completul de judecată conchide că instanța de fond întemeiat a admis acțiunea de bază a reclamantei Chedric Maria și a declarat nul Antecontractul de vânzare-cumpărare nr. 9, încheiat între Chedric Maria și Rusu Sergiu la data de 09 februarie 2021, iar ca efect al nulității părțile au fost repuse în poziție inițială prin încasarea de la Rusu Sergiu în beneficiul lui Chedric Maria a sumei de 5500,00 euro, convertiți în lei moldovenești, conform cursului oficial BNM, la momentul executării hotărârii.

Luând în considerație admiterea pretențiilor înaintate de Chedric Maria și declararea nulității absolute a Antecontractului de vânzare-cumpărare nr. 9 din 09 februarie 2021, instanța de fond întemeiat a respins cererea reconvențională a pârâtului- apelantul Rusu Sergiu privitor la declararea valabilității antecontractului de vânzare-cumpărare nr. 9 din 09 februarie 2021, întrucât acesta a fost încheiat fără a fi respectată formată obligatorie cerută de lege, - cea autentică. Astfel, condițiile de valabilitate a actului juridic nu au fost respectate de părțile acestuia pentru a fi considerat valabil încheiat.

Potrivit art. 954 Cod civil, *arvuna este o suma de bani sau un alt bun pe care o parte contractantă o dă celeilalte părți pentru a confirma încheierea contractului și a-i garanta executarea*. În caz de dubii, suma plătită este considerată avans.

Conform art. 999 alin. (4) Cod civil, sumele plătite și alte prestații executate în temeiul antecontractului *se prezumă a fi un avans în contul prestațiilor care vor fi datorate prin contractul definitiv*.

Din sensul dispozițiilor citate, nu vor fi reținute ca întemeiate argumentele pârâtului-apelant Russu Sergiu precum că suma de 5500 euro constituie arvună și nu avans, întrucât aceste argumente vin în contradicție cu clauza contractuală înserată în pct. 2.1 al Antecontractului de vânzare-cumpărare nr. 9 din 09.02.2021, potrivit căreia la momentul semnării prezentului acord, *în scopul acoperirii parțiale a prețului de vânzare a bunului imobil*, Antecumpărător achită Antevânzătorului *avansul* în mărime de 5500 euro. Astfel, clauza menționată indică expres că suma de 5500 euro este cu titlu de avans în scopul achitării parțiale a prețului bunului imobil care urmează a fi cumpărat.

Neîntemeiate sunt argumentele din apel precum că instanța de judecată prin repunerea părților în poziția inițială și restituire intimatei suma de 5500 euro a modificat din oficiu obiectul acțiunii și nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, - art. 331 alin.(4) Cod civil, or tocmai instanța de fond în temeiul normei indicate de apelant a repus părțile în poziția inițială și a supus restituirii sumei de bani 5500 euro încasată drept arvună achitată în scopul executării parțiale a clauzelor contractuale. Astfel, instanța de judecată invocând din oficiu nulitatea absolută a antecontractului de vânzare-cumpărare nr. 9 din 09.02.2021 nu a modificat obiectul acțiunii, dimpotrivă a pus în aplicare dispozițiile art. 328 alin.(1) Cod civil, potrivit căruia instanța de judecată este obligată să constate din oficiu nulitatea absolută după ce a ascultat explicațiile participanților la proces. Reieșind din sensul art. 328 alin.(1) Cod civil instanța de judecată la invocarea din oficiu a nulității absolute a actului juridic nu este ținută doar de argumentele invocate de părți. Corespunzător, instanța de fond constatând temeiuri de nulitate absolută a actului juridic și neexpunându-se asupra argumentelor din acțiunea civilă care invocă nulitate pe motiv de eroare și dol, nu poate fi considerat că nu s-a expus pe fondul circumstanțelor cauzei, or nulitatea absolută a actului juridic a fost constatată în temeiul probelor administrate de părți și explicațiile acestora.

Nu poate fi reținut nici argumentele apelantului în sensul lipsei dovezii că suma de 5500 euro a fost transmisă de intimata Chedric Maria apelantului Rusu Sergiu la momentul semnării antecontractului din 09 februarie 2021, întrucât acest argument este contradictoriu cu pct. 2.1 al Antecontractului de vânzare-cumpărare nr. 9 din 09.02.2021, potrivit căreia în scopul acoperirii parțiale a prețului de vânzare a bunului imobil, Antecumpărător *achită* Antevânzătorului *avansul* în mărime de 5500 euro. Mai mult, prin acțiunea reconvențională, apelantul Rusu Sergiu solicită recunoașterea valabilității antecontractului din 09 februarie 2021

insistând că suma de 5500 euro constituie arvună, dar nu avans, conform pct. 2.1 din antecontract, astfel indirect recunoaște primirea respectivei sume de bani.

De asemenea, instanța de fond întemeiat a respins argumentele din acțiunea reconvențională referitor la eschivarea intimatei Chedric Maria de la autentificarea notarială a antecontractului, or apelantul probe în acest sens nu a prezentat.

Analizând în ansamblu argumentele apelului în coraport cu analiza circumstanțelor cauzei reflectată în partea motivată a hotărârii judecătorești, Completul de judecată atestă că acestea au fost obiect de examinare în instanța de fond, asupra cărora instanța de judecată s-a expus în hotărârea contestată.

Pe raționamentele enunțate mai sus, neîntemeiate sunt argumentele din apelul pârâtului în sensul că instanța de fond nu s-a expus asupra argumentelor pârâtului și nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, și că a modificat obiectul acțiunii. Mai mult, argumentele apelului, în lipsa unor probe pertinente, denotă netemeinicia acestora.

În acord cu dispozițiile art. 386 alin.(2) CPC, o hotărâre legală în fond nu poate fi casată numai din motive formale.

Având în vedere că prima instanță a determinat toate circumstanțele importante pentru justa soluționare a cauzei, iar argumentele apelului au fost obiect de examinare și își găsesc analiza în hotărârea adoptată de către prima instanță, iar instanța de apel la examinarea în ordine de apel a cauzei nu a stabilit încălcări care ar constitui, în conformitate cu art. 386 – 388 CPC, temei pentru casarea hotărârii, cu pronunțarea unei noi hotărâri, în sensul solicitat de apelant, Completul de judecată conchide respingerea apelului declarat de Rusu Sergiu prin intermediul avocatului Vanțevici Ion, cu menținerea hotărârii instanței de fond.

Călăuzindu-se de prevederile art. 385 lit. a), art. 389 – 390 CPC, Completul de judecată, -

D E C I D E :

Se respinge apelul declarat de Rusu Sergiu prin intermediul avocatului Vanțevici Ion.

Se menține hotărârea Judecătoriei Cahul, sediul Central din 09 august 2023 în prezenta cauză civilă la acțiunea înaintată de Chedric Maria împotriva lui Rusu Sergiu, intervenienți accesorii SC ”Grand Company” SRL și Crivceanschi Fiodor cu privire la nulitatea antecontractului de vânzare-cumpărare, restituirea sumei și

încasarea cheltuielilor de judecată, și la cererea reconvențională depusă de Rusu Sergiu împotriva lui Chedric Maria cu privire la declararea valabilității antecontractului de vânzare-cumpărare.

Decizia este definitivă și executorie, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni de la comunicarea deciziei integrale.

Președintele ședinței Galina Vavrin

Judecătorii Ion Dănăilă

Natalia Bondarenco

Nota : La data de 07 mai 2024 Consiliul Superior al Magistraturii a emis Hotărârea nr.228/17, prin care s-a acceptat cererea de demisie a judecătorului Ion Dănăilă de la Curtea de Apel Cahul, cu eliberarea din funcția de judecător de la Curtea de apel Cahul în baza art. 25 alin.(1) lit. a), k) și art. 26 din Legea cu privire la statutul judecătorului, din data de 14 iunie 2024. În conformitate cu art. 236 alin. (7) CPC în locul judecătorului dimisionat Ion Dănăilă decizia este semnată de președintele ședinței Galina Vavrin.