

Prima instanță: V. Buhnaci

Instanța de apel: V. Pruteanu, L. Popova și A. Gavriliță

Republica Moldova
Curtea Supremă de Justiție
D E C I Z I E

23 octombrie 2015

mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit
al Curții Supreme de Justiție

în componență:

Președintele ședinței, judecător:

Tatiana Vieru

Judecătorii:

Valentina Clevadî, Iurie Bejenaru
Oleg Sternioală și Petru Moraru

examinînd recursul declarat de Dragoman Pavel,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Aydin Tatiana împotriva lui Dragoman Pavel și Dragoman Ludmila, privind anularea contractului de vânzare-cumpărare și obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău să înregistreze dreptul de proprietate,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 27 mai 2015, prin care cererea de apel declarată de Aydin Tatiana a fost admisă, casată hotărîrea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 05 noiembrie 2014, fiind pronunțată o nouă hotărîre.

A C O N S T A T A T:

La 05 iunie 2012 Aydin Tatiana a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Dragoman Pavel și Dragoman Ludmila, privind anularea contractului de vânzare-cumpărare și obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău să înregistreze dreptul de proprietate.

În motivarea acțiunii a indicat că la 29 martie 2011, a împrumutat de la Dragoman Pavel 6 000 euro. În scopul asigurării restituirii sumei împrumutate, la inițiativa lui Dragoman Pavel, la 29 martie 2011 a fost perfectat contractul de vânzare-cumpărare încheiat între Aydin Tatiana în calitate de vânzător și Dragoman Pavel în calitate de cumpărător, avînd ca obiect casa de locuit din str. Podul de Flori, nr. 2a, mun. Chișinău (f.d. 7).

Reclamanta precizează că în contractul enunțat a fost stipulată clauza de răscumpărare a imobilului de către vânzător, în termen de un an.

Aydin Tatiana a mai specificat că pentru suma împrumutată a fost prevăzută o dobândă de 3 300 euro, total pentru restituire împrumut și răscumpărare a imobilului suma de 9 300 euro. Suma împrumutului 6 000 euro i-a fost transmisă în prezența martorilor.

La 15 martie 2012 reclamanta dispunea de 13 000 euro, suficientă pentru răscumpărarea imobilului, fapt care se confirmă prin probele anexate la dosar (f.d. 15).

Însă începând cu 15 martie 2012, Dragoman Pavel a invocat diferite motive și a refuzat la cererile ei și ale altor persoane inclusiv prin solicitări telefonice, să se prezinte la notar pentru efectuarea acțiunilor de răscumpărare a bunului imobil care a făcut obiectul contractului de vânzare-cumpărare încheiat la 29 martie 2011 între Aydin Tatiana în calitate de vânzător și Dragoman Pavel în calitate de cumpărător.

Solicită reclamanta Aydin Tatiana, anularea contractul de vânzare-cumpărare a casei de locuit amplasată în str. Podul de Flori, nr. 2a, m. Chișinău încheiat la 29 martie 2011 și obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău să înregistreze dreptul de proprietate asupra bunului imobil enunțat.

Prin decizia Curții de Apel Bender din 20 septembrie 2012, a fost casată încheierea Judecătoriei Anenii Noi din 27 noiembrie 2012 și a fost strămutată cauza pentru examinare în fond conform competenței Judecătoriei Botanica mun. Chișinău (f.d. 26-27, 31-33).

Prin încheierea Judecătoriei Botanica mun. Chișinău din 29 octombrie 2012, au fost conexate într-un proces acțiunea înaintată de Aydin Tatiana împotriva lui Dragoman Pavel privind anularea contractul de vânzare-cumpărare a casei de locuit din str. Podul de Flori, nr. 2a, mun. Chișinău încheiat la 29 martie 2011 și acțiunea înaintată de Dragoman Pavel și Dragoman Ludmila împotriva Aydin Tatianeii privind revendicarea bunului și evacuarea din casa de locuit din str. Podul de Flori, nr. 2a, mun. Chișinău (f.d. 35).

Prin încheierea Judecătoriei Botanica mun. Chișinău din 15 mai 2013, au fost disjuncte în proces separate acțiunea înaintată de Aydin Tatiana împotriva lui Dragoman Pavel privind anularea contractul de vânzare-cumpărare a casei de locuit din str. Podul de Flori, nr. 2a, mun. Chișinău încheiat la 29 martie 2011 și acțiunea înaintată de Dragoman Pavel și Dragoman Ludmila împotriva Aydin Tatianeii privind revendicarea bunului și evacuarea din casa de locuit din str. Podul de Flori, nr. 2a, mun. Chișinău (f.d. 2).

Prin încheierea Judecătoriei Botanica mun. Chișinău din 18 noiembrie 2013, a fost atrasă în calitate de copârț Dragoman Ludmila în pricina civilă intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de Aydin Tatiana împotriva lui Dragoman Pavel privind anularea contractul de vânzare-cumpărare și obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău să înregistreze dreptul de proprietate (f.d. 55).

Prin hotărârea Judecătoriei Botanica mun. Chișinău din 05 noiembrie 2014, acțiunea înaintată de Aydin Tatiana împotriva lui Dragoman Pavel și Dragoman Ludmila privind anularea contractul de vânzare-cumpărare și obligarea Oficiului Cadastral

Teritorial Chişinău să înregistreze dreptul de proprietate, a fost respinsă integral ca neîntemeiată (f.d. 92, 95-97).

Prin decizia Curţii de Apel Chişinău din 27 mai 2015, cererea de apel declarată de Aydin Tatiana a fost admisă, casată hotărîrea Judecătorei Botanica, mun. Chişinău din 05 noiembrie 2014, fiind pronunţată o nouă hotărîre prin care a fost admisă cererea de chemare în judecată depusă de Aydin Tatiana. S-a dispus rezolvirea contractului nr. 2915 din 29 martie 2011 autentificat de notarul public Galina Ceban de vânzare-cumpărare a casei de locuit din mun. Chişinău, str. Podul de Flori, nr. 2a, încheiat între Aydin Tatiana în calitate de vânzător şi Dragoman Pavel în calitate de cumpărător, cu încasarea din contul Aydin Tatiana în beneficiul lui Dragoman Pavel 9 300 euro întru răscumpărarea acestui imobil. S-a menţionat că prezenta hotărîre serveşte temei pentru efectuarea rectificărilor corespunzătoare în registrul bunurilor imobile (f.d. 127, 128-132).

La 10 iulie 2015, Dragoman Pavel, a contestat cu recurs decizia instanţei de apel, solicitînd admiterea acestuia, casarea deciziei instanţei de apel, cu menţinerea hotărîrii primei instanţe.

În motivarea recursului, a indicat că concluzia instanţei de apel este neîntemeiată, deoarece a fost adoptată cu aplicarea eronată a normelor de drept material.

Copia deciziei a fost recepţionată de Dragoman Pavel la 07 iulie 2015 (f.d. 134).

Astfel, prin prisma prevederilor art. 434 CPC, instanţa de recurs constată că recursul este declarat în termen.

La 03 august 2015, în adresa intimă Aydin Tatiana, a fost expediată copia recursului, iar la 03 septembrie 2015, în adresa Curţii Supreme de Justiţie, a parvenit referinţa prin care intimata a solicitat respingerea recursului declarat de Dragoman Pavel.

Studiind materialele dosarului, Colegiul Civil, Comercial şi de Contencios Administrativ lărgit al Curţii Supreme de Justiţie, consideră recursul declarat de Dragoman Pavel, întemeiat şi care urmează a fi admis.

În favoarea concluziei enunţate se invocă următoarele argumente.

În conformitate cu prevederile art. 445 alin. (1) lit. f) CPC, instanţa de recurs, după ce judecă recursul este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanţei de apel şi să menţină hotărîrea primei instanţe.

Din materialele cauzei rezultă cu certitudine că potrivit contractului de vânzare-cumpărare din 29 martie 2011, încheiat între Tatiana Aydin în calitate de vânzător şi Dragoman Pavel în calitate de cumpărător, Tatiana Aydin a vîndut, iar Dragoman Pavel a cumpărat construcţie (casă de construit individuală), cu suprafaţa la sol de 31,6 m², nr. cadastral 010011754001, situat în mun. Chişinău, str. Podul de Flori, nr. 2a, amplasată pe teren cu suprafaţa 0.099 ha (f.d. 7-9).

Potrivit pct. 2 din acest contract, părţile contractante, de comun acord a stabilit preţul tranzacţiei de 9300 euro, care convertiţi în lei moldoveneşti, conform cursului

valutar stabilit de Banca Națională a Moldovei, la data semnării prezentului contract, constituia 155310 lei, care au fost achitați de cumpărător pînă la semnarea contract.

De menționat că potrivit pct. 6 din contractul enunțat, părțile au declarat în prezența notarului că au capacitatea deplină pentru a încheia și executa prezentul contract, nu suferă de boli care ar putea provoca dereglări de conștiință, nu sunt sub influența substanțelor narcotice, alcoolice, etc., lipsesc circumstanțe care ar putea impune încheierea tranzacției pe condiții dezavantajoase, că prețul de vânzare este real, că informația și documentele depuse de ei sunt veridice.

Potrivit alin. 2 al pct. 6 din contract, vânzătorul Aydin Tatiana, și-a rezervat dreptul de a răscumpăra bunul imobil în termen de 1 an.

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, analizînd situația de fapt, în raport cu probele anexate la dosar consideră oportun de a reitera prevederile art. 666, alin. (1) și (2) Cod Civil, potrivit cărora, contract este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. Contractului îi sînt aplicabile normele cu privire la actul juridic.

Una din condițiile de valabilitate a actului juridic este consimțămîntul. Potrivit art. 199 Cod Civil, consimțămînt este manifestarea, exteriorizată, de voință a persoanei de a încheia un act juridic. Consimțămîntul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernămînt, este exprimat cu intenția de a produce efecte juridice și nu este viciat.

Prin urmare, în speță suntem în prezența unui contract de vânzare-cumpărare a unui bun imobil, încheietă între două persoane fizice și din probele anexate la dosar nu rezultă că consimțămîntul părților contractante a fost viciat, astfel rezultînd că părțile contractante, Aydin Tatiana și Dragoman Pavel și-au exprimat voința în sensul încheierii contractului de vânzare-cumpărare a casei de locuit amplasată în mun. Chișinău, str. Podul de Flori, nr. 2a din 29 martie 2011.

Corect prima instanță a stabilit că sunt neîntemeiate argumentele reclamantei – intimat Aydin Tatiana precum că de fapt contractul de vânzare-cumpărare a fost întocmit doar fiind o garanție a rambursării împrumutului primit de la Dragoman Pavel, or, din actele anexate la dosar și din explicațiile lui Dragoman Pavel, acesta a semnat contractul de vânzare-cumpărare cu intenția directă de a procura imobilul care face obiectul contractului.

În continuare, după cum am menționat mai sus, prin pct. 6 al contractului de vânzare-cumpărare, vânzătorul și-a rezervat dreptul de a răscumpăra imobilul în termen de 1 an.

În acest sens instanța de recurs consideră oportun de a reitera prevederile art. 234 Cod Civil – actul juridic se consideră încheiat sub condiție cînd apariția și încetarea drepturilor subiective civile și a obligațiilor corelative depind de un eveniment viitor și nesigur ca realizare, iar potrivit 236 alin. (1) din același cod – dacă actul juridic este încheiat sub condiția survenirii unui eveniment oarecare într-un termen determinat,

condiția se consideră nerealizată dacă acest termen a expirat și evenimentul nu a survenit.

De menționat că condiția pozitivă este condiția că se va produce un anumit eveniment.

Legiuitorul în art. 236 Cod Civil a fixat regulile privind determinarea momentului în care se poate considera că o condiție pozitivă este căzută, adică nu mai este realizabilă în mod definitiv. Regulile sînt diferite în funcție de faptul dacă părțile au fixat sau nu un termen pentru realizarea condiției.

Dacă părțile au fixat un termen în decursul căruia condiția va trebui să se realizeze pentru a produce efecte, atunci condiția se poate considera nerealizată în situația în care termenul fixat a expirat înainte ca condiția să se fi realizat, chiar dacă ea se va realiza ulterior, fiindcă voința părților a fost de a considera ca valabilă numai realizarea împlinită pînă la expirarea termenului fixat.

Prin urmare, în circumstanțele cînd reclamanta – intimată Aydin Tatiana nu a demonstrat că a întreprins acțiuni în vederea realizării condiției (exercitarea dreptului de răscumpărare a imobilului), iar acțiunea în instanța de judecată a fost înaintată numai la 05 iunie 2012, se constată că Tatiana Aydin a omis termenul stabilit în contract pentru realizarea condiției (exercitarea dreptului de răscumpărare a imobilului), or, aceasta putea beneficia de acest drept în perioada 29 martie 2011 – 29 martie 2012.

Totodată, Colegiul consideră oportun de a pune în evidență și prevederile art. 240 Cod Civil, care statuează expres că actul juridic se consideră încheiat sub condiție rezolutorie dacă realizarea condiției atrage desființarea actului juridic și restabilirea situației existente pînă la încheierea lui.

În acest sens, instanța de recurs reliefează că condiția este rezolutorie atunci cînd realizarea ei atrage desființarea actului juridic. Actul juridic încheiat sub condiție rezolutorie este valabil și eficace din momentul încheierii lui. Eficacitatea acestui act juridic este însă provizorie, astfel încît realizarea condiției rezolutorii atrage desființarea retroactivă a lui.

Dacă condiția rezolutorie nu s-a realizat, actul juridic condițional se transformă în unul pur și simplu, făcînd să dispară incertitudinea ce exista în privința eficacității sale definitive. Toate efectele actului care s-au produs rămîn în vigoare, actul fiind definitiv consolidat.

Potrivit art. 786 Cod Civil – dacă în contractul de vînzare-cumpărare vînzătorul și-a rezervat dreptul de răscumpărare, aceasta se face prin declarația vînzătorului față de cumpărător că va exercita dreptul de răscumpărare. Declarația nu necesită forma stabilită pentru contractul de vînzare-cumpărare.

Instanța de recurs menționează că Aydin Tatiana, atît în cererea de chemare în judecată, cît și pe parcursul judecării pricinii în prima instanță și în instanța de apel, a susținut că a somat pe Dragoman Pavel pentru a se prezenta la notar, pentru a executa pct. 6 din contractul de vînzare-cumpărare, indicînd în acest sens că l-a telefonat pe acesta de nenumărate ori începînd cu 15 martie 2012. Mai mult decît atît, Aydin Tatiana

a mai susținut că Dragoman Pavel a fost contactat și de Cebotari Alexandru și Aydin Ismal.

De menționat că la dosar nu sunt anexate careva probe care ar demonstra că faptele descrise mai sus, sunt certe, nu este anexată o discifrare telefonică care ar demonstra somațiile la care pretinde reclamanta – intimată.

Prin urmare, prima instanță corect a stabilit că sunt neîntemeiate afirmațiile reclamantei – intimată precum că ea, începînd cu 15 martie 2012, de nenumărate ori a încercat să se întâlnească cu pîrîtul Dragoman Pavel, pentru a-și răscumpăra bunul imobil, or, acest fapt nu a fost confirmat prin careva probe materiale.

Mai mult decît atît, pe parcursul judecării pricinii în prima instanță, reprezentantul reclamantei a renunțat la demersul său privind interpelarea informației de la Întreprinderea Mixtă „Orange Moldova” Societate pe Acțiuni, cu privire la apelurile telefonice invocate, neprezentînd careva alte probe întru confirmarea celor invocate, astfel, corect prima instanță a stabilit că afirmațiile date sunt declarative.

Este neîntemeiată poziția reclamantei – intimată prin care solicită anularea contractului de vînzare-cumpărare în temeiul art. 221 Cod Civil, deoarece în speță nu sunt întrunite condițiile stabilite de norma citată, în sensul anulării contractului de vînzare-cumpărare din 29 martie 2011, încheiat între Tatiana Aydin și Dragoman Pavel.

În consecutivitatea ideilor, Colegiul menționează că sunt neîntemeiate și argumentele reclamantei – intimată precum că contractul de vînzare-cumpărare din 29 martie 2011 a fost încheiat pentru a asigura restituirea sumei de 6000 euro, împrumutată de la Dragoman Pavel.

De menționat în acest sens că eronat instanța de apel a reținut declarațiile martorului Alexandru Cebotari, în sensul confirmării acordului de împrumut. Or, art. 210, alin. (1) Cod Civil, stabilește expres că trebuie să fie încheiate în scris actele juridice dintre persoanele juridice, dintre persoanele juridice și persoanele fizice și dintre persoanele fizice dacă valoarea obiectului actului juridic depășește 1000 de lei, iar în cazurile prevăzute de lege, indiferent de valoarea obiectului, iar potrivit art. 211 alin. (1) din același cod, nerespectarea formei scrise a actului juridic face să decadă părțile din dreptul de a cere, în caz de litigiu, proba cu martori pentru dovedirea actului juridic.

Instanța de recurs precizează că atunci cînd forma scrisă este cerută prin lege ca condiție de valabilitate a actului juridic civil, este firesc ca sancțiunea lipsei sale să fie nulitatea absolută, ca în toate cazurile cînd se încalcă o dispoziție legală imperativă.

În continuare, la dosar este anexată copia actului de identitate a Tatianeii Aydin, pe care este scris un text din care ar rezulta că Tatiana Aydin a împrumutat de la Turan Seydin Sedat la 15 martie 2012 suma de 13000 euro, pe un termen de 6 luni.

Pe parcursul examinării pricinii, Aydin Tatiana a susținut că a împrumutat suma de 13000 euro, pentru a răscumpăra imobilul vîndut prin contractului de vînzare-cumpărare din 29 martie 2011 și anume casa de locuit din mun. Chișinău, str. Podul de Flori, nr. 2a.

Colegiul specifică faptul că acest înscris nu poate servi ca probă care ar demonstra relevanța celor invocate de către reclamanta – intimată în cererea de chemare în

judecată, deoarece, nu corespunde condițiilor prevăzute de Lege privind încheierii actului juridic și nu are relevanță asupra esenței litigiului.

În concluzie, instanța de recurs menționează că este legală hotărârea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 05 noiembrie 2014, din care motive urmează a fi menținută.

Din considerentele menționate și avînd în vedere faptul că, decizia instanței de apel este neîntemeiată, iar hotărârea primei instanțe este legală, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de Dragoman Pavel, a casa decizia instanței de apel și a menține hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

DECIDE :

Se admite recursul declarat de Dragoman Pavel.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 27 mai 2015 și se menține hotărârea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 05 noiembrie 2014, pronunțată în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Aydin Tatiana împotriva lui Dragoman Pavel și Dragoman Ludmila, privind anularea contractul de vânzare-cumpărare și obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Chișinău să înregistreze dreptul de proprietate.

Decizia este nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței, judecătorul
Judecători

Tatiana Vieru

Valetina Clevadi

Iurie Bejenaru

Oleg Sternioală

Petru Moraru