

Prima instanță: Judecătoria Ialoveni
Judecător: A. Sandu
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău
Judecători: N. Vascan, E. Clim, I. Cotruță

Dosarul nr. 2ra-3478/14

DECIZIE

17 decembrie 2014

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecători

Iulia Sîrcu
Valentina Clevadi, Iuliana Oprea,
Oleg Sternioală, Ion Druță

examinînd recursul declarat de către Ignat Vasiliu,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Maslicov Andrei împotriva lui Ignat Vasiliu privind evacuarea din imobil, încasarea datoriei,

la cererea reconvențională a lui Ignat Vasiliu împotriva lui Maslicov Andrei privind recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 04 iunie 2014, prin care a fost menținută hotărîrea Judecătoria Ialoveni din 01 august 2013, prin care a fost admisă acțiunea inițială și respinsă cea reconvențională ca depusă peste termenul de prescripție,

c o n s t a t ă :

La 10 iulie 2011, Maslicov Andrei s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Ignat Vasiliu privind evacuarea din bunul imobil, încasarea datoriei.

În motivarea acțiunii reclamantul Maslicov Andrei a indicat, că la 17 decembrie 2010 cu pîrîtul Ignat Vasiliu a încheiat la notarul public Daniela Țurcan, un contract de vânzare-cumpărare a imobilului cu nr. cadastral 5510205.280 - teren pentru construcție cu suprafața totală de 0.0727 ha, imobilul cu nr. cadastral 5510205.280.01-construcție-casă de locuit individuală, cu suprafața totală de 104.7 m.p. și imobilul cu nr.5510205.280.02-construcție accesorie, cu suprafața totală de 21.8 m.p., amplasat pe acest teren, situat pe adresa r. Ialoveni s. Bardar. 2010.

Susține reclamantul că la 22 decembrie 2010 și-a înregistrat contractul de vânzare-cumpărare la OCT Ialoveni.

La cererea pîrîtlui, acesta i-a acordat termen pînă la data de 01 aprilie 2011 să elibereze imobilul sus-menționat, care îi aparține cu drept de proprietate reclamantului Maslicov Andrei.

De nenumărate ori, reclamantul s-a adresat către pîrît prin intermediul telefonului, scrisori cu privire la eliberarea bunului ce-i aparține, însă pîrîtul refuză, nu recunoaște tranzacția. Astfel, reclamantul a fost nevoit să se adreseze cu cerere pentru a-și apăra dreptul său.

Solicită reclamantul evacuarea forțată a pîrîtlui Ignat Vasiliu din casa de locuit din s. Bardar r. Ialoveni, fără acordarea altui spațiu locativ.

Prin hotărîrea Judecătoriei Ialoveni din 28 octombrie 2011 acțiunea a fost admisă integral, s-a dispus evacuarea lui Ignat Vasiliu din casa de locuit situată în satul Bardar r. Ialoveni, fără acordarea altui spațiu locativ (f.d. f.d. 21-23).

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 28 februarie 2012 a fost respins apelul declarat de Ignat Vasiliu și a fost menținută hotărîrea Judecătoriei Ialoveni din 28 octombrie 2011 (f.d. 58-61).

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 28 noiembrie 2012 a fost admis recursul declarat de Ignat Vasiliu, casată integral decizia Curții de Apel Chișinău din 28 februarie 2012 și hotărîrea Judecătoriei Ialoveni din 28 octombrie 2011, pricina fiind restituită spre rejudecare în fond la Judecătoria Ialoveni, în alt complet de judecată (f.d. 81-86).

La 12 noiembrie 2012, Ignat Vasiliu s-a adresat cu cerere de chemare în judecată la Judecătoria Buiucani mun. Chișinău împotriva lui Maslicov Andrei privind recunoașterea nulității contractului de vînzare-cumpărare a bunului imobil.

În motivarea acțiunii, Ignat Vasiliu a indicat, că la 17 decembrie 2010 a încheiat un contract de împrumut cu Maslicov Andrei, în urma căruia i-a fost dat cu împrumut suma de 3 042 dolari SUA, cu condiția că asigurarea sumei împrumutate va consta în punerea în gaj a casei de locuit cu terenul aferent. Fiind de acord, înainte de a se prezenta notarul „Daniela Țurcanu”, Maslicov Andrei a insistat că în loc de contract de gaj, în mod de asigurare să fie perfectat contractul de vînzare-cumpărare.

Astfel menționează, în aceeași zi la 17 decembrie 2010 înainte de acordarea împrumutului a fost întocmit contractul privind cumpărarea-vînzarea imobilelor și anume: teren pentru construcții cu suprafața de 0, 0727 m.p. nr. cadastral 5510205.280, casa de locuit cu suprafața de 104.7 p., nr. cadastral 5510205.280.01 și construcție accesorie cu suprafața de 21.8 m.p. nr. cadastral 5510205.280.03 situate în s. Bardar. r. Ialoveni.

Menționează că la 11 aprilie 2011 a primit înștiințare prin poștă, de la Maslicov Andrei precum că casa nu-i aparține și pînă la 15 aprilie 2011 trebuie să fie eliberat imobilul, în acel moment și-a dat seama de faptul că a fost înșelat de către Maslicov Andrei.

Consideră că la încheierea contractului de vînzare-cumpărare au fost încălcate prevederile art. art. 221, 228 CC.

Solicită Ignat Vasilii recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 34610 din 17 decembrie 2010 încheiat între Ignat Vasilii și Maslicov Andrei și încasarea cheltuielilor de judecată din contul pîrîtului.

Maslicov Andrei a înaintat cerere privind încasarea de la Ignat Vasilii a datoriei în temeiul contractului de împrumut în sumă de 3 042 dolari SUA.

Prin încheierea Judecătoriei Ialoveni din 14 mai 2013 au fost conexeate într-un singur proces pricina civilă la cererea lui Maslicov Andrei împotriva lui Ignat Vasilii privind evacuarea din locuință fără acordarea altui spațiu locativ și cauza la cererea lui Ignat Vasilii împotriva lui Maslicov Andrei privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a locuinței din 17 decembrie 2010 (f.d. 120).

Prin hotărîrea Judecătoriei Ialoveni din 01 august 2013 s-a hotărît (f.d. 129-131):

- A evacua pe Ignat Vasilii din bunul imobil cu nr. cadastral 5510205280, 5510205280.01, 5510205280.02 situat s. Bardar r. Ialoveni, fără acordarea altui spațiu locativ;

- S-a perceput de la Ignat Vasilii în folosul lui Maslicov Andrei datoria în temeiul contractului de împrumut din 17 decembrie 2010, în sumă de 3 042 USD, echivalentul în lei moldovenești la momentul executării;

- Cererea reconvențională a lui Ignat Vasilii împotriva lui Maslicov Andrei despre declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare din 17 decembrie 2010 a bunurilor imobile situate în s. Bardar r. Ialoveni nr. cadastral 5510205280, 5510205280.01, 5510205280.02 cu prețul de 29987 lei, autentificat de BN Daniela Țurcan, s-a respins ca neîntemeiată și ca depusă peste termenul de prescripție;

- S-a perceput de la Ignat Vasilii în folosul lui Maslicov Andrei cheltuielile rezultate din plata taxei de stat în mărime de 1 099,61 lei;

- S-a perceput de la Ignat Vasilii taxa de stat în folosul statului în mărime de 878,28 lei;

- S-a anulat sechestrul asupra bunurilor imobile situate în s. Bardar r. Ialoveni nr. cadastral 5510205280, 5510205280.01, 5510205280.02, aplicat prin încheierea din 14 noiembrie 2012.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 04 iunie 2014 a fost respins apelul declarat de Ignat Vasilii și menținută hotărîrea Judecătoriei Ialoveni din 01 august 2013 (f.d. 217-223).

Nefiind de acord cu decizia menționată, la 26 septembrie 2014, Ignat Vasilii prin intermediul avocatului Lungu Artur (mandat nr. 0249657) a declarat recurs, solicitînd casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 04 iunie 2014 și a hotărîrii Judecătoriei Ialoveni din 01 august 2013, cu remiterea cauzei spre rejudecare în instanța de fond.

În motivarea recursului, cu reiterarea motivelor de fapt și de drept invocate pe parcursul examinării cauzei în instanțele inferioare, recurentul a indicat că instanțele inferioare nu au ținut cont de motivele invocate în acțiunea

reconvențională, au încălcat normele de drept material interpretând eronat legea.

Conform art. 434 alin. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Avînd în vedere că copia deciziei integrale a instanței de apel a fost expediată în adresa părților la 14 iulie 2014 (f.d. 224), cît și faptul că la materialele cauzei nu sunt careva probe privind recepționarea acesteia, recursul se consideră declarat în termen.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) CPC, prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 11 decembrie 2014, recursul a fost declarat admisibil.

În conformitate cu art. 444 CPC prezentul recurs se examinează fără prezența părților.

Examinînd legalitatea actelor judecătorești contestate prin prisma argumentelor invocate în cererea de recurs în raport cu materialele din dosar, Colegiul consideră recursul întemeiat, care urmează a fi admis cu casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe, pronunțînd o nouă hotărîre, din considerentele ce urmează:

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) CPC, *„Instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe, pronunțînd o nouă hotărîre”*.

Colegiul constată că atît prima instanță, cît și instanța de apel au aplicat eronat normele de drept material și, în consecință, au adoptat hotărîri ilegale.

Astfel, din materialele dosarului rezultă că, la 17 decembrie 2010, între Maslicov Andrei în calitate de împrumutător și Ignat Vasiliu în calitate de împrumutat, a fost încheiat un contract de împrumut, în urma căruia i-a fost dat cu împrumut suma de 3 042 dolari SUA.

De asemenea, la aceeași dată între Ignat Vasiliu și Maslicov Andrei a fost încheiat un contract de vînzare-cumpărare a imobilului cu nr. cadastral 5510205.280 - teren pentru construcție cu suprafața totală de 0.0727 ha, imobilul cu nr. cadastral 5510205.280.01 - construcție-casă de locuit individuală, cu suprafața totală de 104.7 m.p. și imobilul cu nr.5510205.280.02 - construcție accesorie, cu suprafața totală de 21.8 m.p., amplasat pe acest teren, situat pe adresa r. Ialoveni s. Bardar.

Colegiul consideră că în prezentul litigiu, între actele juridice menționate există o legătură vădită, ce se manifestă prin corelația dintre actul juridic principal (contractul de împrumut) și actul juridic accesoriu (contractul de vînzare-cumpărare).

Referitor la pretenția înaintată de către Ignat Vasiliu cu privire la declararea nulității contractului de vînzare-cumpărare din 17 decembrie 2010 încheiat între Ignat Vasiliu și Maslicov Andrei, Colegiul menționează următoarele:

În conformitate cu art. 221 alin. (2) Cod Civil, *„Actul juridic încheiat cu intenția de a ascunde un alt act juridic (actul juridic simulat) este nul.*

Referitor la actul juridic avut în vedere de părți se aplică regulile respective”.

Conform art. 117 alin. (2) Cod Civil, *„Nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată o invocă din oficiu”.*

Analizând contractul de vânzare-cumpărare și contractul de împrumut din 17 decembrie 2010, Colegiul ajunge la concluzia că contractul de vânzare-cumpărare este unul simulat. Or părțile la momentul semnării contractului, prin simulație au manifestat intenția de a ascunde un alt act juridic, în realitate avîndu-se în vedere un contract de gaj. În favoarea concluziei respective Colegiul reține că, prețul bunurilor imobile indicat în pretinsul contract de vânzare-cumpărare – 29 987 lei, este unul subestimat în raport cu valoarea de piață a acestora, care potrivit raportului de evaluare a proprietății nr. 2009G-22 (f.d. 200), constituie 370 800 lei. De asemenea, însăși contractul de împrumut la punctele 2.1 și 2.2 prevede obligația părților de transmitere și restituire a bunurilor gajate.

Mai mult decît atît, nu este stabilită intenția și necesitatea lui Ignat Vasilii de a vinde urgent bunul imobil litigios, avînd în vedere că acesta este invalid și nu dispune de un alt loc de trai.

Astfel, Colegiul menționează că contractului avut în vedere (contractul de gaj), urmează a-i fi aplicate prevederile legale cu privire la gaj.

În conformitate cu 1 alin. (1) din Legea Nr. 449 din 30 iulie 2001 cu privire la gaj, *„Gajul este o garanție reală în al cărei temei creditorul gajist poate urmări bunul gajat avînd prioritate față de alți creditori, inclusiv față de stat, la satisfacerea creanței garantate”.*

Conform art. 4 alin. (2) din aceeași lege, *„Gajul bunurilor imobile este denumit ipotecă. Ipoteca este reglementată de prezenta lege și de legislația cu privire la ipotecă. Prevederile prezentei legi nu se aplică ipotecii în cazurile expres stabilite de lege, precum și în cazurile cînd legislația cu privire la ipotecă prevede altfel”.*

Conform art. 15 alin. (1) din Legea 142 din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă, *„Ipoteca este valabilă din data înregistrării în Registrul bunurilor imobile”.*

Reieșind din sensul normelor legale enunțate, Colegiul menționează că în speță, dreptul de gaj (ipotecă) instituit asupra bunurilor imobile ce aparțin cet. Ignat Vasilii este unul nevalabil, or la materialele cauzei nu sunt anexate careva probe ce ar demonstra înregistrarea acestuia în Registrul bunurilor imobile.

Prin urmare, Colegiul ajunge la concluzia că pretenția înaintată de către Ignat Vasilii cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare din 17 decembrie 2010 încheiat între Ignat Vasilii și Maslicov Andrei este întemeiată, iar pretenția înaintată de către Maslicov Andrei cu privire la evacuarea cet. Ignat Vasilii este una neîntemeiată.

Colegiul apreciază critic poziția instanțelor inferioare referitor la respingerea acțiunii reconvenționale înaintate de Ignat Vasilii cu privire la

declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare din 17 decembrie 2010, în temeiul omiterii termenului de prescripție.

Colegiul precizează că, termenul de prescripție prevăzut la art. 233 Cod Civil, se referă la acțiunile privind constatarea nulității relative a actelor juridice și nicidecum a nulității absolute a acestora. Avînd în vedere faptul că s-a constatat cert că contractul de vânzare-cumpărare din 17 decembrie 2010 este unul simulat, Colegiul menționează că acțiunea în constatarea nulității actului juridic simulat, în temeiul art. 217 alin. (3) Cod Civil este imprescriptibilă.

Prin urmare, Colegiul ajunge la concluzia că instanțele inferioare au aplicat eronat normele dreptului material cu privire la termenul înaintării acțiunii privind nulitatea actului juridic.

Referitor la pretenția înaintată de către Maslicov Andrei privind încasarea din contul cet. Ignat Vasiliu a datoriei în sumă de 3 042 dolari SUA, Colegiul menționează următoarele:

Conform art. 871 alin. (1) Cod Civil, „*Împrumutatul trebuie să restituie împrumutul în termenul și în modul stabilit în contract. Dacă nu au fost stabilite dobînzii, el are dreptul să restituie împrumutul și pînă la expirarea termenului*”.

Colegiul constată că, Ignat Vasiliu contrar obligațiilor asumate în temeiul contractului de împrumut din 17 decembrie 2010, nu a restituit în termen împrumutul în sumă de 3 042 dolar SUA. Astfel, pretenția menționată este întemeiată și urmează a fi admisă.

Reieșind din cele menționate, Colegiul consideră că atât decizia instanței de apel cît și hotărîrea primei instanțe au fost emise cu aplicarea eronată a normelor de drept material, ce a dus la calificarea eronată a raporturilor juridice stabilite între subiecții prezentului litigiu și ca urmare, la pronunțarea unor acte judecătorești ilegale. Prin urmare, instanța de recurs urmează să pronunțe o hotărîre nouă pe marginea pretențiilor înaintate de către părți.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de Ignat Vasiliu.

Se casează integral decizia Curții de Apel Chișinău din 04 iunie 2014 și hotărîrea Judecătoriei Ialoveni din 01 august 2013, adoptate în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Maslicov Andrei împotriva lui Ignat Vasiliu privind evacuarea din imobil, încasarea datoriei, la cererea reconvențională a lui Ignat Vasiliu împotriva lui Maslicov Andrei privind recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil și se pronunță o nouă hotărîre, după cum urmează:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată înaintată de Maslicov Andrei împotriva lui Ignat Vasiliu privind evacuarea din imobil și încasarea

datoriei.

Se încasează din contul lui Ignat Vasiliu în beneficiul lui Maslicov Andrei datoria în sumă de 3 042 (trei mii patruzeci și doi) dolari SUA, în lei moldovenești la momentul executării deciziei conform cursului oficial al Băncii Naționale a Republicii Moldova.

În rest, cererea de chemare în judecată înaintată de Maslicov Andrei împotriva lui Ignat Vasiliu privind evacuarea din imobil și încasarea datoriei, se respinge.

Se admite acțiunea reconvențională înaintată de către Ignat Vasiliu împotriva lui Maslicov Andrei privind recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil.

Se recunoaște nul contractul de vânzare-cumpărare din 17 decembrie 2010, încheiat între Ignat Vasiliu și Maslicov Andrei, privind vânzarea-cumpărarea imobilelor situate pe adresa raionul Ialoveni satul Bardar, și anume: imobilul cu nr. cadastral 5510205.280 - teren pentru construcție cu suprafața totală de 0.0727 ha; imobilul cu nr. cadastral 5510205.280.01 - construcție-casa de locuit individuală, cu suprafața totală de 104.7 m.p.; imobilul cu nr. cadastral 5510205.280.02 - construcție accesorie, cu suprafața totală de 21.8 m.p., amplasate pe acest teren.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței
judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Valentina Clevadi

Iuliana Oprea

Oleg Sternioală

Ion Druță