

DECIZIE

17 decembrie 2014

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele, judecătorul

Galina Stratulat

Judecătorii Iurie Bejenaru, Dumitru Mardari, Iurie Diaconu, Elena Covalenco

examinând recursul declarat de către Perebikovschi Andrei și Lebedeva Anna, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Gherasimciuc Margarita și Gherasimciuc Vasile împotriva Annei Lebedeva cu privire la evacuare fără acordarea unui alt spațiu locativ și la cererea reconvențională a lui Lebedeva Anna și Perebikovschi Andrei împotriva lui Gherasimciuc Margarita și Gherasimciuc Vasile cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, evacuare fără acordarea unui alt spațiu locativ și instalare în imobil, împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 19 iunie 2014, prin care a fost respins apelul declarat de către Lebedeva Anna și avocatul Odetta Dzincovscaia, în interesele lui Perebikovschi Andrei, și menținută hotărârea Judecătoriei Bălți din 31 ianuarie 2014

c o n s t a t ă

La 28 octombrie 2013 Gherasimciuc Margarita și Gherasimciuc Vasile au depus cerere de chemare în judecată împotriva Annei Lebedeva cu privire la evacuare fără acordarea unui alt spațiu locativ.

În motivarea acțiunii reclamanții au indicat că, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 2162 din 08 iunie 2010, înregistrat la organul cadastral la 09 iunie 2010, au devenit coproprietarii ap. 1 din str. B. Glavan 28 A mun. Bălți.

După cumpărarea imobilului și oformarea tuturor actelor aferente dobândirii imobilului, au plecat temporar cu traiul în Ucraina, iar la revenirea lor în mun. Bălți au depistat că ușa de la apartamentul cumpărat a fost schimbată, precum și înlocuit lacătul, din care cauză nu au putut intra în acesta. În final, au aflat că apartamentul a fost ocupat de mama fostului proprietar al apartamentului – Lebedeva Anna, care refuza categoric de a elibera spațiul de locuit, deși conform p. 4.1 al contractului de vânzare-cumpărare vânzătorul a făcut mențiunea că imobilul era liber de dreptul terților persoane.

Cer reclamanții evacuarea Annei Lebedeva din ap. 1 din str. B. Glavan 28 A mun. Bălți fără acordarea unui alt spațiu locativ.

Lebedeva Anna și Perebikovschi Andrei au depus cerere reconvențională împotriva lui Gherasimciuc Margarita și Gherasimciuc Vasile cu privire la declararea

nulității contractului de vânzare-cumpărare, evacuare fără acordarea unui alt spațiu locativ și instalare în imobil.

În motivarea acțiunii au indicat că, în anul 2007 Lebedeva Anna a hotărât împreună cu fiul său să cumpere de la Sorbalo Stanislav ap. 1 din str. B. Glavan 28 A mun. Bălți, fiind încheiat în acest sens la 20 iulie 2007 contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 3118.

Deoarece nu aveau suficiente mijloace bănești pentru achitarea prețului contractului, au încheiat cu BC "EuroCreditBank" SA un contract de credit bancar în sumă de 490000 lei.

În luna septembrie 2008 la reclamantă s-au creat condiții financiare dificile, din cauza că Lebedeva Anna activând în Italia, nu a lucrat 4 luni de zile din cauza unei boli, astfel aceasta fiind în imposibilitate de a achita ratele creditului bancar.

Fiul reclamantei a telefonat-o și a anunțat-o că are niște persoane cunoscute ce i-au propus de a stinge suma creditului în schimbul instituirii gajului asupra apartamentului.

Lebedeva Anna susține că nu cunoaște în ce circumstanțe a fost înstrăinat imobilul, iar despre faptul că pîrîții au devenit proprietarii bunului ca rezultat al încheierii contractului de vânzare-cumpărare a aflat la revenirea acesteia în țară.

Reclamanta indică că după însănătoșire a lucrat permanent în Italia și avea posibilitatea reală de a stinge datoria față de Gherasimciuc Vasile. Astfel, pe parcursul anului 2010 pe numele lui Perebicovschi Andrei a transferat suma de 2400 Euro, nepoatei sale Arina Lebedeva – 2700 Euro, lui Gherasimciuc Margarita – 1400 dolari SUA, pe parcursul anului 2011 pe numele lui Gherasimciuc Margarita – 9400 dolari SUA, lui Valentin Gherasimciuc – 3400 dolari SUA, pe parcursul anului 2012 pe numele lui Gherasimciuc Margarita – 7000 dolari SUA, lui Valentin Gherasimciuc – 999 Euro, lui Gherasimciuc Vasile – 1000 dolari SUA. Deci, în total familiei Gherasimciuc i-au fost transmise 27100 dolari SUA și 5100 Euro.

Or, pîrîții știind cu certitudine că au încheiat cu Perebicovschi Andrei contract de vânzare-cumpărare a apartamentului, continuau în mod dolosiv de a primi bani de la Anna Lebedeva în vederea stingerii datoriei.

Reclamanta s-a adresat cu plîngere organelor procuraturii vis-a-vis de acțiunile ilicite din partea familiei Gherasimciuc, însă la 14 noiembrie 2013 a fost refuzat în pornirea urmăririi penale din lipsa elementelor constitutive ale infracțiunii. În opinia acesteia, contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului are un caracter fictiv, a fost încheiat în împrejurări grele, consimțământul fiului la încheierea actului juridic a fost viciat prin dol. Ba mai mult, pentru întocmirea contractului nu s-a cerut nici consimțământul Annei Lebedeva.

Caracterul fictiv se manifestă și prin faptul că bunul nu a fost transmis de facto în posesia și folosința pîrîților, care nu au contribuit la plata serviciilor comunale.

Cer reclamantei repunerea în termen a acțiunii, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 2162 încheiat la 08 iunie 2010, obligarea pîrîților de a restabili livrarea energiei electrice, termice, a gazului.

Ulterior s-au adresat cu o cerere suplimentară, prin care au solicitat evacuarea lui Gherasimciuc Margarita și Gherasimciuc Vasile din ap. 1 din str. B. Glavan 28 A mun. Bălți fără acordarea unui alt spațiu locativ, instalarea reclamanților în acest apartament.

Prin hotărîrea Judecătorei Bălți din 31 ianuarie 2014, acțiunea inițială a fost admisă și a fost dispusă evacuarea Annei Lebedeva și a membrilor familiei ei din ap. 1 din str. B. Glavan 28 A mun. Bălți. Acțiunea reconvențională a fost respinsă.

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 19 iunie 2014, a fost respins apelul declarat de către Lebedeva Anna și avocatul Odetta Dzincovscaia, în interesele lui Perebicovschi Andrei, și menținută hotărîrea Judecătorei Bălți din 31 ianuarie 2014.

La 21 august 2014 Perebicovschi Andrei și Lebedeva Anna au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărîrilor judecătorești și emiterea unei noi hotărîri, prin care acțiunea inițială să fie respinsă, iar cererea reconvențională să fie admisă.

În motivarea recursului au invocat că, instanțele judecătorești la adoptarea hotărîrilor nu au aplicat legea care trebuia aplicată. Astfel, instanțele nu au dat apreciere faptului că Lebedeva Anna a stins datoria față de familia Gherasimciuc, respectiv nu era necesar de a le înstrăina ap. 1 din str. B. Glavan 28 A mun. Bălți. Ba mai mult, intimații nici nu au intrat în posesia și folosința de facto a imobilului, nu și-au onorat obligația de plată a serviciilor comunale.

Au menționat că intimații inițial au căzut de acord de a reperfecta actele pe numele lui Lebedeva Anna, însă deoarece ultima s-a adresat organelor procuraturii, aceștia s-au adresat cu acțiune în instanța de judecată privind evacuarea fără acordarea unui alt spațiu locativ.

Nu s-a dat apreciere nici faptului că actul juridic a fost unul fictiv și a fost încheiat în mod dolosiv, prin mijloace viclene, viciind astfel consimțământul recurenților la întocmirea contractului de vânzare-cumpărare nr. 2162 din 08 iunie 2010.

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

Instanța de recurs consideră că recurenții s-au conformat prevederilor legale și au declarat recursul, la 21 august 2014, în termen, în cazul în care decizia instanței de apel a fost expediată părților la 15 iulie 2014.

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului în raport cu temeiurile recursului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a respinge recursul și a menține hotărîrile judecătorești din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

După cum s-a stabilit, la 07 iunie 2010 Perebicovschi Andrei a primit de la Gherasimciuc Margarita suma de 23000 Euro, cu titlu de arvună, pentru cumpărarea ap. 1 din str. B. Glavan 28 A mun. Bălți pînă la data de 30 iunie 2010, la prețul de 60000 Euro, încheind în acest sens un contract autentificat notarial (f.d.7-8).

La data de 08 iunie 2010 Perebicovschi Andrei, în calitate de vânzător, și Gherasimciuc Margarita, în calitate de cumpărător, au încheiat contractul de vânzare-cumpărare a ap. 1 din str. B. Glavan 28 A mun. Bălți, cu suprafața totală de 129,9

mp, autentificat la notarul public Vasile Frecăuțanu sub nr. de înregistrare 2162 (f.d. 9-11) și înregistrat la organul cadastral la 09 iunie 2010.

Conform p. 2.2 al contractului, apartamentul dat aparținea lui Perebikovschi Andrei cu drept de proprietate privată în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 3118 din 20 iulie 2007, iar conform p. 3.1 al contractului, prețul imobilului a fost achitat integral la momentul încheierii actului juridic.

Prin acțiunea reconvențională Perebikovschi Andrei și Lebedeva Anna contestă legalitatea contractului de vânzare-cumpărare a ap. 1 din str. B. Glavan 28 A mun. Bălți nr. 2162 din 08 iunie 2010 ca fiind încheiat fără intenția de a produce efecte juridice (fictiv), încheiat în împrejurări grele și consimțământul lui Perebikovschi Andrei la încheierea actului juridic a fost viciat prin dol.

Nulitatea, solicitată de Perebikovschi Andrei și Lebedeva Anna constituie o sancțiune de drept civil, care desființează actul juridic atunci când a fost încheiat cu încălcarea condițiilor de validitate stabilite de lege.

Conform art. 221 al. (1) Cod civil, actul juridic încheiat fără intenția de a produce efecte juridice (actul juridic fictiv) este nul.

Actul juridic fictiv are menirea să creeze o aparență juridică pentru terți și implică o neconcordanță intenționată între voința reală și voința declarată, iar această neconcordanță are ca scop înșelarea terților.

Actul juridic încheiat fără intenția de a produce efecte juridice (actul juridic fictiv) este lovit de nulitate absolută, deoarece în cazul acestui act lipsește unul din elementele definitorii ale actului juridic consfințit în art. 195 Cod civil și anume intenția de a da naștere, modifica, sau stinge drepturi și obligații civile. Manifestarea de voință în cazul actului juridic fictiv este falsă și are ca scop inducerea în eroare a altor persoane, creînd aparența existenței actului juridic în realitate.

Or, în cadrul ședințelor de judecată nu a fost confirmat caracterul fictiv al contractului de vânzare-cumpărare a ap. 1 din str. B. Glavan 28 A mun. Bălți nr. 2162 din 08 iunie 2010, în cazul în care Perebikovschi Andrei, în calitate de vânzător, și-a exprimat intenția de a înstrăina acest imobil familiei Gherasimciuc. Ba mai mult, acesta cu o zi înainte de a încheia contractul de vânzare-cumpărare, legalitatea căruia se contestă prin acțiunea reconvențională, a primit de la Gherasimciuc Margarita arvuna în sumă de 23000 Euro pentru cumpărarea apartamentului din litigiu, iar la data de 31 decembrie 2010 Perebikovschi Andrei a vîndut noilor proprietari și mobila, precum și obiectele electrocasnice din imobilul dat, conform înscrisului de la f.d. 32 (verso).

Cu titlu de consecință, este irelevant și argumentul recurenților precum că consimțământul lui Perebikovschi Andrei la încheierea actului juridic a fost viciat prin dol.

Astfel, pentru ca dolul să fie temei de anulare a actului juridic, este necesar ca eroarea să fie determinantă pentru încheierea actului juridic, adică mijloacele viclene utilizate de una dintre părți să fie de așa natură, încît să fie evident că fără aceste mijloace, cealaltă parte n-ar fi încheiat actul.

Nu poate fi reținut nici argumentul recurenților precum că actul juridic a fost încheiat din cauza unui concurs de împrejurări grele.

Or, conform art. 230 al. (1) Cod civil, actul juridic pe care o persoană l-a încheiat din cauza unui concurs de împrejurări grele de care a profitat cealaltă parte,

în condiții extrem de nefavorabile, poate fi declarat nul de instanța de judecată.

Leziunea este prejudiciul material pe care îl suferă una din părțile actului juridic civil din cauza disproporției vădite de valoare existente în momentul încheierii actului între prestația la care s-a obligat și prestația pe care ar urma să o primească în locul ei.

Leziunea ca temei de anulare a actului juridic presupune două elemente constitutive, elementul obiectiv, care constă în disproporția vădită de valoare între contraprestații ceea ce face ca actul juridic să fie extrem de nefavorabil pentru una din părți și elementul subiectiv, care constă în profitarea de starea de nevoie creată de un concurs de împrejurări grele în care se află cealaltă parte.

Instanța de recurs în acest sens relevă că, nu poate fi tratată ca o profitare a familiei Gherasimciuc de starea de nevoie creată de un concurs de împrejurări grele în care se afla vânzătorul și anume faptul că Perebicovschi Andrei avea obligații financiare față de BC „EuroCreditBank” SA. La fel, nu a fost stabilită vreo disproporție vădită de valoare între contraprestații, în situația în care Perebicovschi Andrei a primit de la cumpărători suma de 60000 Euro pentru cumpărarea apartamentului litigios, or aceasta nefiind o sumă diminuată pentru un imobil din mun. Bălți.

Astfel, cele expuse cu certitudine infirmă temeiul invocat în acțiunea reconvențională ce țin de vicierea consimțământului lui Perebicovschi Andrei la încheierea actului juridic contestat.

Nu era necesar acordul Annei Lebedeva la înstrăinarea ap. 1 din str. B. Glavan 28 A mun. Bălți, în cazul în care imobilul dat, conform p. 2.2 al contractului nr. 2162 din 08 iunie 2010, aparținea cu drept de proprietate privată lui Perebicovschi Andrei în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 3118 din 20 iulie 2007.

În circumstanțele date, instanțele judecătorești întemeiat au respins capătul de cerere din acțiunea reconvențională cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 2162 din 08 iunie 2010, iar cu titlu de consecință și a pretențiilor cu privire la evacuarea familiei Gherasimciuc din imobilul litigios și instalarea lui Perebicovschi Andrei și Lebedeva Anna în acesta, care sunt niște capete subsecvente. Vis-a-vis de pretențiile cu privire la instalare, Colegiul reține că nu a fost încheiat între părți vreun contract de locațiune a ap. 1 din str. B. Glavan 28 A mun. Bălți, din care considerente corect a fost admisă acțiunea inițială a lui Gherasimciuc Margarita și Gherasimciuc Vasile cu privire la evacuarea Annei Lebedeva și a membrilor familiei ei din apartament, fără acordarea unui alt spațiu locativ. Or, conform art. 315 al. (1) și al. (2) Cod civil, proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu, absolut și este recunoscut titularului său în raporturile cu toți ceilalți care sunt obligați să nu facă nimic de natură a-l încălca.

Nu pot fi admise motivele recurențelor precum că aceștia au stins datoriile față de intimați, potrivit transferurilor bănești de la Western Union efectuate de Lebedeva Anna pe numele familiei Gherasimciuc, anexate la materialele cauzei penale, or din conținutul lor nu rezultă destinația sumelor transferate. Totodată, aceste transferuri bănești constituie obiectul unui alt litigiu.

În cumulul probelor administrate, în coraport cu normele materiale indicate mai sus, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții

Supreme de Justiție conchide de a respinge recursul și a menține hotărârile judecătorești.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a), art. 445 alin. (3) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e

Se respinge recursul declarat de către Perebikovschi Andrei și Lebedeva Anna.

Se menține decizia Curții de Apel Bălți din 19 iunie 2014 și hotărârea Judecătorei Bălți din 31 ianuarie 2014 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Gherasimciuc Margarita și Gherasimciuc Vasile împotriva Annei Lebedeva cu privire la evacuare fără acordarea unui alt spațiu locativ și la cererea reconvențională a lui Lebedeva Anna și Perebikovschi Andrei împotriva lui Gherasimciuc Margarita și Gherasimciuc Vasile cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, evacuare fără acordarea unui alt spațiu locativ și instalare în imobil.

Decizia este irevocabilă.

Președinte, judecătorul

Galina Stratulat

Judecătorii

Iurie Bejenaru

Dumitru Mardari

Iurie Diaconu

Elena Covalenco