

prima instanță: A. Miron
instanța de apel: L. Bulgac, A. Panov, N. Craiu

dosarul nr. 2ra-895/15

ÎNCHEIERE

08 aprilie 2015

mun. Chișinău

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

în componență:

Președinte, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Iuliana Oprea

Iurie Bejenaru

examinînd chestiunea admisibilității recursului declarat de SA „Succin”,
în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de SA „Succin”
împotriva lui Sofroni Marin, Cebotaru Anatol cu privire la constatarea nulității
contractului de vânzare - cumpărare,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 07 octombrie 2014, prin care a
fost respins apelul depus de SA „Succin” și menținută hotărîrea Judecătoriei Rîșcani
mun. Chișinău din 21 ianuarie 2014

c o n s t a ț ă

La data de 15.07.2011, reclamantul SA „Czom” (actualmente SA „Succin”) a
depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Sofroni Marin, Cebotaru Anatol,
cu privire la constatarea nulității contractului de vânzare – cumpărare.

În motivarea acțiunii reclamantul a invocat că prin hotărîrea Judecătoriei
Rîșcani, mun. Chișinău din 13.10.2004 s-a dispus recunoașterea după SA „Czom” a
dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile nr.41 lit.U.K. și nr.51 lit. I.II.III
din str.Podgorenilor, mun.Chișinău, precum și obligarea Oficiului Cadastral
Teritorial Chișinău să înregistreze în Registrul bunurilor imobile dreptul de
proprietate al SA „Czom” asupra bunurilor imobile respective. Hotărîrea
nominalizată a servit temei de înregistrare la 01.11.2004 de către Oficiul Cadastral
Teritorial mun.Chișinău a dreptului de proprietate al SA „Czom” asupra bunurilor
imobile respective.

Menționează reclamantul că ulterior a înstrăinat lui Sofroni Marin bunul
imobil (lit.I, II, III) din str.Podgorenilor, 51, mun. Chișinău , în baza contractului de
vânzare-cumpărare nr.31 din 29.11.2004, autentificat notarial la 04.12.2004.

La rîndul său, Sofroni Marin a înstrăinat acest bun lui Cebotaru Anatol în
baza contractului de vânzare-cumpărare din 15.11.2005.

Dreptul de proprietate obținut de SA „Czom” în baza hotărîrii Judecătoriei
Rîșcani mun.Chișinău din 13.10.2004, a fost anulat/pierdut în efectul emiterii, în

ordine de revizuire, a încheierii Judecătoriei Rîșcani mun.Chișinău din 11.01.2006. Prin urmare, actul juridic care a stat la baza dobândirii dreptului de proprietate al SA „Czom” asupra bunului imobil din str.Podgorenilor 51, a fost anulat, ceea ce impune caracterul ilegal al înregistrării dreptului de proprietate al acesteia în registrul bunurilor imobile, și, prin urmare, conform principiului anulării actelor consecvente actului anulat, se impune și anularea tuturor actelor ce prevăd și exercită dispoziție de proprietar a SA „Czom” în privința bunurilor imobile din str. Podgoreni lor, 51, mun. Chișinău, cât și a actelor apărute în efectul acestora, și anume, contractele de vânzare-cumpărare nr.31 din 29.11.2004 și din 15.11.2005.

Consideră reclamantul că cumpărătorul și apoi vânzătorul Sofroni Marin, a acționat cu rea-credință, procurând și apoi înstrăinând bunul imobil din str.Podgorenilor 51, cunoscând că bunul în cauză nu a fost obiect al dreptului de proprietate al SA„Czom” la momentul înstrăinării. Astfel se constată că pîrîtul Marin Sofroni nu este dobânditor de bună-credință.

Solicită reclamantul constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare încheiat cu Sofroni Marin, a obiectului expus la licitație cu strigare nr.32 din 23.11.2004, precum și actul de predare-primire a bunurilor imobil din 29.11.2004 și a contractului de vânzare-cumpărare încheiat între Sofroni Marin și Cebotaru Anatol din 15.11.2005.

Pe parcursul examinării cauzei, reclamantul și-a concretizat cerințele, invocînd că, contractele de vânzare-cumpărare a căror nulitate se invocă, au fost încheiate cu ignorarea prevederilor legale privind vânzarea-cumpărarea în general, precum și întrunind mai multe condiții/temeiuri privind nulitate actului juridic, care, în cele din urmă, chiar și privite separat, dictează inevitabil operarea nulității, cu atît mai mult în situația în care aceste temeuri sunt privite în tandem. La momentul vânzării inițiale propriu-zise, vânzătorul nu întrunea calitatea de proprietar al bunurilor obiect al contractului de vânzare-cumpărare, respectiv nu deținea careva acte în acest sens. Casarea hotărîrii Judecătoriei Rîșcani mun Chișinău din 13.10.2004, în temeiul căreia a fost înregistrat dreptul de proprietate în Registrul bunurilor imobile, prin încheierea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 11.01.2006, are ca efect și anularea tuturor celorlalte acte juridice ce au la bază hotărîrea în cauză, care modifică sau nasc drepturi și obligații fața de bunul imobil din str.Podgorenilor, 51, mun. Chișinău, inclusiv și contractele le de vânzare-cumpărare avînd ca obiect aceste bunuri.

Relevă reclamantul că, reieșind din situația descrisă, se constată că Anatol Cebotaru nu are nici un temei juridic, care ar justifica calitatea acestuia de titular al dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile din mun.Chișinău, str.Podgorenilor, 51.

Solicită reclamantul constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 31 din 29.11.2004, încheiat între SA „Czom” și Marin Sofroni, cu aducerea părților la poziția inițială, precum și a contractului de vânzare-cumpărare din 15.11.2005, încheiat între Marin Sofroni și Anatol Cebotaru.

Prin hotărârea judecătoreiei Rîșcani mun.Chișinău din 21 ianuarie 2014 acțiunea a fost respinsă integral ca neîntemeiată.

Prima instanță la emiterea hotărârii a stabilit că la data de 13.10.2004 Judecătoria sect. Rîșcani mun.Chișinău, judecând în procedură specială cererea depusă de administratorul SA „Czom” privind constatarea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile din str.Podgorenilor 41 și 51. mun. Chișinău, a emis hotărârea prin care s-a dispus recunoașterea după SA „Czom” a dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile nr.41 lit. U.K. și nr. 51 lit. I.II.III din str.Podgorenilor, mun. Chișinău, precum și a obligat Oficiu Cadastral Teritorial Chișinău să înregistreze în registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate al SA „Czom” asupra bunurilor imobile menționate.

Hotărârea respectivă a constituit temeiul înregistrării la data de 01.11.2004 de către Oficiul Cadastral Teritorial mun.Chișinău a dreptului de proprietate al SA „Czom” asupra bunurilor situate în mun. Chișinău, str. Podgorenilor, 51.

Ulterior, SA „Czom” a înstrăinat bunul imobil (lit. I, II, III) din str. Podgorenilor, 51, mun. Chișinău pîrîtului Sofroni Marin (contract de vânzare-cumpărare nr. 31 din 29.11.2004), care, ulterior l-a înstrăinat lui Cebotaru Anatol (contract de vânzare-cumpărare din 15.11.2005).

Obiectul acțiunii constituie constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare încheiat între reclamant și Sofroni Marin, a obiectului expus la licitație cu strigare nr.32 din 23.11.2004. precum și actul de predare-primire a bunurilor imobile din 29.11.2004 și contractului de vânzare-cumpărare încheiat între Sofroni Marin și Cebotaru Anatol din 15 noiembrie 2005.

Instanța de fond menționează că potrivit prevederilor art.216 Cod Civil nulitatea actului juridic civil se clasifică în absolută și relativă în funcție de natura interesului juridic ocrotit prin dispoziția legală încălcată la încheierea actului juridic. Este absolută aceea care sancționează nerespectarea, la încheierea actului juridic, a unei norme care ocrotește un interes general, obștesc. Este relativă aceea nulitate care sancționează nerespectarea, la încheierea actului juridic, a unei norme care ocrotește un interes particular, individual, personal.

Menționează instanța că deși reclamantul invocă nulitatea contractelor menționate, nu motivează nulitatea prin prisma normelor din cod, referindu-se la general.

Conform art.3 alin.(2) a Legii nr. 1453 din 08.11.2002 cu privire la notariat, actul notarial, purtînd sigiliul și semnătura persoanei care desfășoară activitate

notarială, este de autoritate publică, se prezumă legal și veridic și are forță probantă și executorie.

Drept confirmare, notarul Șova Sorelia care a autentificat ambele contracte de vânzare-cumpărare, a prezentat instanței copiile acestor contracte și copiile extraselor din registrul bunurilor imobile. Prin urmare, odată cu autentificarea contractelor nominalizate, notarul a verificat consimțământul părților la încheierea actelor juridice, capacitatea de exercițiu, discernământul și împuternicirile acestora, legalitatea cauzei și respectarea normelor imperative de către părți.

Instanța a stabilit că la încheierea actelor juridice nominalizate a fost respectată forma scrisă a actului, iar consimțământul SA „Czom” în calitate de vânzător, la înstrăinarea imobilului din str. Podgorenilor nr.51 mun. Chișinău a fost manifestat expres odată cu publicarea în Monitorul Oficial al RM a ofertei publice privind înstrăinarea imobilului în cauză prin licitație cu strigare.

La fel, legalitatea cauzei și a obiectului expus la licitație se confirmă prin faptul că imobilul dat a fost inclus în masa debitoare a SA „Czom” (în proces de insolvență) și ulterior vândut la licitație, precum și prin hotărârea Judecătoriei Economice și procesului-verbal al Comitetului Creditorilor SA „Czom”, prin care s-a aprobat înstrăinarea masei debitoare, inclusiv a imobilului din str. Podgorenilor 51 mun. Chișinău.

Instanța a menționat că potrivit art.213 Codului Civil al RM, nulitatea absolută a actului juridic se aplică doar în cazul nerespectării formei autentice, iar în cazul în care actul juridic este încheiat în forma cerută de lege, dar nu este înregistrat în registrul bunurilor imobile, acesta nu este lovit de nulitate, are ca efect doar inopozabilitatea sa față de terț. Respectiv, prin neînregistrarea contractului de vânzare-cumpărare valabilitatea acestuia nu este anulată, fiind inopozabil pentru terți.

Prin urmare, casarea hotărârii Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău din 3.10.2004, în temeiul căreia a fost înregistrat dreptul de proprietate al SA „Czom” asupra imobilului din Podgorenilor nr.51 mun. Chișinău, nu poate avea ca efect nulitatea actelor juridice subsecvente, deoarece înregistrarea dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile duce numai la inopozabilitatea actului juridic față de terț, neafectând prin nimic valabilitatea contractelor încheiate între părți.

Conform art. 218 alin. (1) Cod civil, nulitatea relativă a actului juridic poate fi invocată doar de persoana în al cărei interes este stabilită sau de succesorii ei, de reprezentantul legal sau de creditorii chirografari ai părții ocrotite pe calea acțiunii oblice.

Temeiul invocat de reclamant în acțiunea înaintată nu acoperă cadrul legal prevăzut pentru a invoca nulitatea relativă, fiind în contradicție directă cu buna credință a acestuia. Deoarece, odată cu casarea hotărârii Judecătoriei sect. Râșcani

mun. Chișinău din 13.10.2004, unicul interes legal de care urma să se conducă reclamantul este întreprinderea măsurilor de reconfirmare a dreptului său de proprietate asupra imobilului vândut, dar nu să solicite nulitatea actelor subsecvente.

În opinia, instanței de fond, în cazul în care SA „Succin” invocă că nu este proprietarul acestor bunuri imobile, nu a justificat necesitatea sau interesul său în necesitatea anulării contractelor de vânzare-cumpărare.

Totodată instanța menționează că conform art.267 alin.(1) a Codului Civil al RM, termenul general în interiorul căruia persoana poate să-și apere, pe calea intentării unei acțiuni în instanța de judecată dreptul încălcat este de trei ani.

În cazul dat, perioada din data emiterii încheierii Curții de Apel Economice 17.03.2006 privind încetarea procesului judiciar și data înaintării cererii de chemare în judecată – 13.07.2011, a depășit deja 5 ani, fapt invocat de către pârți în procesul judecării cauzei, după examinarea fondului.

În acest context instanța de judecata conchide cu certitudine că acțiunea înaintată de reclamant urmează a fi respinsă pe motivul că este tardivă și pentru că a fost depusă de o persoană care nu dispune de un interes legitim, născut și actual și care nu este lezată în drepturi prin actele juridice contestate.

Referitor la invocarea reclamantului că Sofroni Marin a acționat cu rea-credință procurînd și apoi înstrăinînd bunul imobil din litigiu, instanța menționează că pârîtul Sofroni Marin a procurat imobilul în cauză la licitație publică de la SA „Czom” care era însemnat ca proprietar distinct al imobilului respectiv în registrul bunurilor imobile și 1-a înstrăinat lui Cebotaru Anatol neavînd înregistrate careva grevări asupra exercitării dreptului de proprietate.

Reieșind din cele expuse, instanța de fond a concluzionat că acțiunea reclamantului SA „Succin” împotriva lui Sofroni Marin și Cebotaru Anatol privind constatarea nulității contractului de vânzare - cumpărare și a actului de predare a bunurilor imobile este lipsită de temei juridic, motiv pentru care instanța a respins-o ca fiind neîntemeiată.

Nefiind de acord cu hotărîrea primei instanțe, SA „Succin” a depus apel.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 07 octombrie 2014 a fost respins apelul depus de SA „Succin” și menținută hotărîrea primei instanțe.

La emiterea deciziei instanța de apel, pe lîngă motivele invocate de prima instanță, a reținut că pretențiile înaintate de reclamant nu sunt întemeiate și prin prisma art. 1§1 din Protocolul nr.1 la Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, care stabilește că persoana fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru o cauză de utilitate publică în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional, cît și prin prisma art.375

Cod civil, care prevede că dacă un bun a fost dobândit cu titlu oneros de la o persoană care nu a avut dreptul să-l înstrăineze, proprietarul poate să-l revendice de la dobânditorul de bună-credință numai în cazul în care bunul fost pierdut de proprietar ori de persoana căreia bunul a fost transmis de proprietar în posesiune sau dacă i-a fost furat unuia ori altuia, sau a ieșii în alt mod din posesiunea acestora, fără voia lor. Dacă bunurile au fost dobândite cu titlu gratuit de la o persoană care nu avea dreptul să le înstrăineze, proprietarul este în drept să-și revendice bunurile în toate cazurile. Bani, valorile mobiliare la purtător și bunurile dobândite la licitație nu pot fi revendicate de la un dobânditor de bună-credință.

Raportînd la caz prevederile normelor de drept naționale enunțate mai sus, instanța de apel a reținut că dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile nr.41 lit. U.K. și nr.51 lit. I.II.III din str.Podgorenilor, mun.Chișinău a fost dobândit de SA „Czom” în baza hotărîrii judecătorei Rîșcani mun.Chișinău din 13.10.2004. Contractele de vânzare-cumpărare prin care bunurile imobile susmenționate au fost ulterior înstrăinate lui Marin Sofroni (la 29.10.2004) și respectiv lui A.Cebotari (la 15.11.2005), a căror nulitate este invocată de reclamant, au fost încheiate pînă la anularea hotărîrii judecătorei Rîșcani mun.Chișinău din 13.10.2004, aceasta fiind anulată la 11.01.2006. Prin urmare, instanța de apel a concluzionat că nici unul din cumpărători - pîrîții Marin Sofroni și Anatol Cebotari, nu pot fi considerați ca cumpărători de rea-credință, deoarece la momentul procurării imobilelor litigioase dreptul de proprietate al cumpărătorului era confirmat legal.

Colegiul a reținut, de asemenea, că primul cumpărător, - Marin Sofroni a dobândit dreptul de proprietate asupra respectivelor bunuri, procurîndu-le la licitație cu strigare, deci, în temeiul art.375(3) Cod Civil, aceste bunuri nu pot fi revendicate de la dobânditorul de bună-credință. Respectiv, bunurile litigioase nu pot fi revendicate nici de la ulteriorii cumpărători, la caz pîrîtul Anatolie Cebotari.

La 29 decembrie 2014 SA „Succin” a depus recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitînd admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și hotărîrii primei instanțe și emiterea unei noi hotărîri cu privire la admiterea acțiunii.

În motivarea recursului recurenta a invocat că Sofroni Marin nu este dobânditor de bună-credință. Consideră recurentul că buna-credință trebuie să persiste anterior, la momentul cît și după dobîndirea bunului. Sofroni Marin a procurat bunul la licitație pe data de 16.09.2004. Astfel, acesta a procurat un bun la data de 16.09.2004 despre care știa cu certitudine că nu este înregistrat după vînzător.

Menționează recurentul că, chiar și ipotetic s-ar admite că Sofroni M. este un dobânditor de bună-credință, contractele oricum urmează a fi anulate, or acestea, în opinia recurentului, contravin legii.

Invocă recurentul că procesul-verbal al comitetului creditorilor SA „Czom” nr. 11 din 20 august 2004, prin care a fost scos la licitație imobilului din str. Podgorenilor, 51 a fost și el anulat. Ilegalitatea lui a fost constatată prin procesul-verbal din 12 februarie 2010 de către Adunarea Creditorilor.

Sușține recurentul că în privința hotărîrii Judecătorei Rîșcani din 13.10.2004 care a fost anulată prin încheierea din 11.01.2006, există o ordonanță de întoarcere a executării din 01.06.2011, care dispune întoarcerea executării hotărîrii Judecătorei Rîșcani din 13.10.2004. În situația de față este imposibil de executat această ordonanță, deoarece dreptul de proprietate al SA „Czom” nu mai este înscris în registrul OCT, dreptul de proprietate fiind înscris după Cebotaru Anatolie. Nu există o altă modalitate de executare a acestei hotărîri decît anulînd toate actele subsecvente încheiate în temeiul hotărîrii anulate.

La fel, invocă că pîrîții menționează despre expirarea termenului de prescripție extinctivă. Însă, în cazul în care reclamantul invocă nulitatea absolută, conform art. 217 Cod civil, acțiunea este imprescriptibilă.

Examinînd temeiurile recursului în raport cu materialele pricinii civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat este inadmisibil.

În conformitate cu art.432 CPC, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Conform prevederilor art. 433 lit. a) CPC, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art.432 alin.(2), (3) și (4) CPC.

Completul Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de SA „Succin” nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432, alin.(2), (3) și (4) CPC.

Astfel, analizînd actele cauzei Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ constată că argumentele formulate în recurs se limitează la situația de apreciere de către instanțele ierarhic inferioare a circumstanțelor de fapt a cauzei, iar argumentele invocate în recurs, în esența lor, sînt similare argumentelor invocate atît în prima instanță cît și în instanța de apel și sînt expuse asupra circumstanțelor de fapt și nu de drept.

Totodată, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează și faptul că procedura admisibilității constă în verificarea faptului, dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. art. 432, alin.(2), (3) și (4) CPC, fără a se examina temeinicia lor.

Pe cînd, alte argumente invocate în recurs nu au relevanță, deoarece nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a

normelor de drept procedural, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate și urmează a fi respins. Or recursul, exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se numai legalitatea deciziei dar nu și temeinicia în fapt.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează că conform jurisprudenței CEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Purcell contra Irlandei, 16 aprilie 1991), însă motivele recursului invocat în speță sunt similare celor invocate în cadrul judecării pricinii, asupra căror instanța de apel s-a pronunțat în mod corespunzător.

În astfel de circumstanțe, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de SA „Succin” ca inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 270, 431 alin. (2), art. 433 lit. a), art. 440 CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e

Recursul declarat de SA „Succin” se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă din momentul emiterii.

Președinte, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Iuliana Oprea

Iurie Bejenaru