

D E C I Z I E

08 aprilie 2015

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele,

judecătorul:

Judecătorii:

Nicolae Clima,
Valeriu Doagă, Ala Cobăneanu
Nadejda Toma și Sveatoslav Moldovan

examinând recursul declarat de compania de leasing „Locuința accesibilă” societate cu răspundere limitată, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Tonco Domnica împotriva lui Vladimirov Alexandr, Vladimirov Liudmila și compania de leasing „Locuința accesibilă” societate cu răspundere limitată cu privire la declararea nulității contractelor, anularea înscrierii în Registrul bunurilor imobile, anularea actului de primire-predare, aducerea părților la poziția inițială și compensarea cheltuielilor de judecată, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 29 octombrie 2014, prin care s-a respins apelul declarat de compania de leasing „Locuința accesibilă” societate cu răspundere limitată și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 24 decembrie 2013, prin care acțiunea a fost admisă

c o n s t a t ă

La 08 februarie 2012 Tonco Domnica a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Vladimirov Alexandr și Vladimirov Liudmila cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, anularea înscrierii în Registrul bunurilor imobile, aducerea părților la poziția inițială și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de chemare în judecată Tonco Domnica a indicat că la rugămintea lui Vladimirov Alexandr, cu care era în relații de prietenie, la 17 august 2011 a încheiat un contract în privința apartamentului său, necunoscând că este un contract de vânzare-cumpărare, deoarece nu a primit banii pentru apartament nici la încheierea contractului, nici după.

Pârâtul i-a explicat că au încheiat un contract de leasing și că acest contract presupune transmiterea imobilului în folosință unei companii, în schimbul achitării unei sume.

A insistat să încheie un contract cu Vladimirov Alexandr, prin care acesta să se oblighe să îi restituie apartamentul, însă ultimul a refuzat.

Consideră că contractul încheiat la 17 august 2011 urmează a fi declarat nul în temeiul art. 221 și 228 Codul civil, deoarece pârâtul a dus-o în eroare și prin viclenie a determinat-o să încheie contractul de vânzare-cumpărare.

Cere Tonco Domnica declararea nulității contractului nr. 6798 din 17 august 2011 de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 15, strada Alba-Iulia, 14 mun. Chișinău, numărul cadastral 0100514.130.01.015, încheiat cu Vladimirov Alexandr la 17 august 2011, anularea înregistrării în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra apartamentului nr. 15, strada Alba-Iulia, 14 mun. Chișinău după Vladimirov Alexandr și Vladimirov Liudmila cu revenirea părților la poziția inițială și compensarea cheltuielilor de judecată (f.d. 3-5),

La 12 septembrie 2012 Tonco Domnica a depus cerere de chemare în judecată suplimentară împotriva lui Vladimirov Alexandr, Vladimirov Liudmila și compania de leasing „Locuința accesibilă” societate cu răspundere limitată solicitând declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 15, strada Alba-Iulia, 14 mun. Chișinău, numărul cadastral 0100514.130.01.015, încheiat cu Vladimirov Alexandr la 17 august 2011; declararea nulității contractului de leasing încheiat între compania de leasing „Locuința accesibilă” societate cu răspundere limitată și Vladimirov Alexandr la 19 august 2011; declararea nulității actului de predare-primire a apartamentului nr. 15, strada Alba-Iulia, 14 mun. Chișinău, numărul cadastral 0100514.130.01.015, încheiat între compania de leasing „Locuința accesibilă” societate cu răspundere limitată și Vladimirov Alexandr la 19 august 2011; aducerea părților la poziția inițială prin anularea înscrierii privind dreptul de proprietate a companiei de leasing „Locuința accesibilă” societate cu răspundere limitată asupra apartamentului nr. 15, strada Alba-Iulia, 14 mun. Chișinău, numărul cadastral 0100514.130.01.015 în Registrul bunurilor imobile în temeiul contractului de leasing din 19 august 2011.

În motivarea cererii de chemare în judecată suplimentară Tonco Domnica a indicat că la 19 august 2011 Vladimirov Alexandr a încheiat cu compania de leasing „Locuința accesibilă” societate cu răspundere limitată contract de leasing, prin care primul a transmis apartamentul său în schimbul achitării sumei de 10 000 Euro pe termen de 20 ani (f.d. 25-27).

Prin hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 24 decembrie 2013 s-a admis acțiunea Domnicăi Tonco.

S-a declarat nul contractul vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 15, strada Alba-Iulia, 14 mun. Chișinău, numărul cadastral 0100514.130.01.015, încheiat între Tonco Domnica și Vladimirov Alexandr la 17 august 2011 și contractul încheiat între compania de leasing „Locuința accesibilă” societate cu răspundere limitată și Vladimirov Alexandr la 19 august 2011.

S-a declarat nul actul de predare-primire a apartamentului nr. 15 strada Alba Iulia 14, mun. Chișinău.

S-au întors părțile la poziția inițială prin anularea înscrierii privind dreptul de proprietate a companiei de leasing „Locuința accesibilă” societate cu răspundere limitată asupra apartamentului nr. 15, strada Alba-Iulia, 14 mun. Chișinău, numărul cadastral 0100514.130.01.015 în Registrul bunurilor imobile în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 17 august 2011 și contractului de leasing din 19 august 2011 (f.d. 111, 114-117).

La 13 ianuarie 2014 compania de leasing „Locuința accesibilă” societate cu răspundere limitată a depus apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 24 decembrie 2013, iar ulterior apel motivat împotriva aceleiași hotărâri (f.d. 120-121; 134-136).

La 23 ianuarie 2014 Vladimirov Alexandr și Vladimirov Liudmila au declarat apel nemotivat împotriva hotărârii Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 24 decembrie 2013 (f.d. 121).

Prin încheierea din 23 aprilie 2014 nu s-a dat curs cererii de apel declarate de Vladimirov Alexandr și Vladimirov Liudmila; s-a comunicat apelanților despre necesitatea prezentării dovezii de plată a taxei de stat și apelului motivat până la 11 iunie 2014 și s-a explicat că dacă nu vor lichida neajunsurile menționate și nu vor prezenta dovada de plată a taxei de stat și apelul motivat în termenul acordat, cererea de apel nu va fi considerată depusă și va fi restituită (f.d. 183).

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 29 octombrie 2014 s-a restituit apelul declarat de Vladimirov Alexandr și Vladimirov Liudmila (f.d. 181a).

Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 29 octombrie 2014 a respins apelul declarat de compania de leasing „Locuința accesibilă” societate cu răspundere limitată și a menținut hotărârea Judecătorei Buiucani mun. Chișinău din 24 decembrie 2013 (f.d, 178-181).

La 24 decembrie 2014 compania de leasing „Locuința accesibilă” societate cu răspundere limitată a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 29 octombrie 2014, solicitând admiterea acestuia, casarea ambelor hotărâri judecătorești și emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

În motivarea cererii de recurs compania de leasing „Locuința accesibilă” societate cu răspundere limitată a indicat că este cumpărător de bună-credință a apartamentului nr. 15, strada Alba-Iulia, 14 mun. Chișinău.

Contractul de vânzare-cumpărare a imobilului a fost autentificat notarial și înregistrat în Registrul bunurilor imobile, iar Vladimirov Alexandr achită ratele de leasing regulat.

Instanțele de judecată eronat au admis proba cu martorii.

La 30 decembrie 2014 compania de leasing „Locuința accesibilă” societate cu răspundere limitată a declarat recurs suplimentar solicitând admiterea acestuia, casarea ambelor hotărâri judecătorești, emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii și compensarea cheltuielilor de judecată în mărime de 9 546,09 lei, inclusiv taxa de stat achitată la depunerea cererii de apel în mărime de 3 668,31 lei, la depunerea cererii de recurs în mărime de 2 877,78 lei și cheltuieli de asistență juridică în mărime de 3 000 lei.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copie de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia. În cazul neprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa acesteia.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție prin încheierea din 18 martie 2015 a considerat recursul admisibil, fără a prejudicia fondul.

În conformitate cu art. 441 și art. 442 alin. (1) Codul de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului, verificând în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi probe.

În conformitate cu art. 444 Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Verificând argumentele invocate de compania de leasing „Locuința accesibilă” societate cu răspundere limitată în cererea de recurs pe baza materialelor din dosar, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul este depus în termen, neîntemeiat care urmează a fi respins cu menținerea hotărârilor judecătorești din următoarele motive.

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

Curtea de Apel Chișinău a expediat în adresa părților copia deciziei din 29 octombrie 2014 la 11 noiembrie 2014 (f.d. 182).

Prin urmare, recursul declarat de compania de leasing „Locuința accesibilă” societate cu răspundere limitată la 24 decembrie 2014 este depus în termen.

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

Din actele pricinii rezultă că la 17 august 2011 Tonco Domnica și Vladimirov Alexandr au încheiat contract de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 15, strada Alba-Iulia, 14, mun. Chișinău, fiind înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău în aceeași zi (f.d.8-9).

La 19 august 2011 Vladimirov Alexandr și Vladimirov Liudmila au încheiat cu compania de leasing „Locuință accesibilă” societate cu răspundere limitată contract de leasing în privința apartamentului nr. 15, strada Alba-Iulia, 14, mun. Chișinău, prin care Vladimirov Alexandr a primit suma de 10 000 Euro până la 19 august 2031 (f.d. 29-32).

La 19 august 2011 Vladimirov Alexandr și compania de leasing „Locuință accesibilă” societate cu răspundere limitată au întocmit act de primire-predare a apartamentului nr. 15, strada Alba-Iulia, 14, mun. Chișinău (f.d. 34).

Tonco Domnica a depus prezenta cerere de chemare în judecată, iar instanțele judecătorești au emis hotărârile menționate.

Judecând pricina în ordine de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că instanțele judecătorești au aplicat și interpretat corect normele de drept material și procedural.

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

Din sensul acestei norme de drept rezultă că actul juridic încheiat fără intenția de a produce efecte juridice este lovit de nulitate absolută, doar în cazul în care lipsește unul din elementele definitorii ale actului juridic consfințit în art. 195 Codul civil– 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, creând aparență existenței actului juridic în realitate, însă în speță, cum a fost menționat.

În conformitate cu art. 123 alin. (6) Codul de procedură civilă, faptele invocate de una din părți nu trebuie dovedite în măsura în care cealaltă parte nu le-a negat.

Tonco Domnica susține că locuiește în apartamentul litigios până în prezent.

Martorul Grigerova Tatiana, audiat în ședința de judecată a comunicat că Vladimirov Alexandr a încheiat cu Tonco Domnica înțelegere verbală conform căreia apartamentul este al ultimei, că contractul de leasing va fi fictiv și că Tonco Domnica nu avea intenția de a înstrăina apartamentul(f.d. 107-108).

Că Tonco Domnica nu avea intenția de a înstrăina apartamentul litigios a declarat în ședința de judecată și martorul Cocatecova Irina (f.d. 109-110).

Martorul Cocatecova Irina a mai invocat că a întocmit un proiect al înțelegerii dintre Tonco Domnica și Vladimirov Alexandr, pe care ultimul a refuzat să-l semneze.

De altfel, martorul Grigerova Tatiana a comunicat că Vladimirov Alexandr închiriaza spațiu locativ pentru a trăi până în prezent (f.d. 107).

Prin urmare, intenția Domnicăi Tonco și a lui Vladimirov Alexandr la încheierea contractului de vânzare-cumpărare nu a fost reală - a vânzătorului de a vinde imobilul și a cumpărătorului de a intra în posesia apartamentului, contractul de vânzare-cumpărare din 17 august 2011 fiind încheiat cu scopul asigurării contractului de leasing din 19 august 2011.

Or, actele juridice fictive și cele simulate au menirea să creeze o aparență juridică pentru terți și implică o neconcordanță între voința reală și voința declarată, această neconcordanță având ca scop inducerea în eroare a terților.

Așadar, încheierea contractului nu a avut scop producerea efectelor juridice caracteristice contractului de vânzare-cumpărare și lipsa intenției de a da naștere, a modifica sau a stinge drepturi și obligații civile atrage nulitatea absolută a acestuia.

Tonco Domnica locuiește în apartamentul în litigiu și achită serviciile comunale pe acest apartament și după încheierea contractului de vânzare-cumpărare (f.d. 71-80).

În referința depusă compania de leasing „Locuința accesibilă” societate cu răspundere limitată a comunicat că în vara anului 2011 Tonco Domnica și Alexandrov Vladimir s-au adresat cu cerere cu scopul de a obține resurse financiare prin intermediul contractării unui leasing financiar, pe care a respins-o din motivul neclarității relației dintre aceștia (f.d. 39).

Cunoscând că proprietarul apartamentului este Tonco Domnica și insistând la schimbarea proprietarului pentru încheierea contractului de leasing, recurentul de fapt a favorizat încheierea unui contract fictiv de vânzare-cumpărare a apartamentului.

În afară de aceasta, contractul de vânzare-cumpărare din 17 august 2011 a fost încheiat prin dol.

Conform art. 228 alin. (1) Codul civil, actul juridic a cărui încheiere a fost determinată de comportamentul dolosiv sau viclean al uneia din părți poate fi declarat nul de instanța de judecată chiar și în cazul în care autorul dolului estima că actul juridic este avantajos pentru cealaltă parte.

Din sensul acestei norme de drept rezultă că pentru constituirea dolului sunt necesare două elemente constitutive: elementul subiectiv, care constă în intenția de a induce în eroare o persoană pentru a o determina să încheie un act juridic și elementul obiectiv, care constă în utilizarea diferitor mijloace viclene pentru realizarea intenției în eroare.

Argumentele reclamantei în cererea de chemare în judecată și explicațiile martorilor confirmă că Tonco Domnica a fost determinată de Vladimirov Alexandr prin mijloace viclene să încheie contractul de vânzare-cumpărare.

Or, prin dol de reticență se înțelege situația atunci când una din părți trece sub tăcere intenționat anumite împrejurări care prezintă interese esențial, determinant pentru cealaltă parte și pe care autorul dolului, dacă era loial și de bună credință, trebuie să le comunice.

Astfel, Tonco Domnica a fost indusă în eroare de Vladimirov Alexandr privitor la natura contractului ce urma să îl încheie.

Conform art. 923 alin. (1) Codul civil, prin contractul de leasing, o parte (locator) se obligă, la cererea unei alte părți (locatar), să asigure posesiunea și folosința temporară a unui bun, cumpărat sau produs de locator, contra unei plăți periodice (rate de leasing).

Conform art. 3 Legea cu privire la leasing nr. 59 –XVI din 28 aprilie 2005 prin *contract de leasing* se înțelege contract în a cărui bază o parte (locator) se obligă, la cererea unei alte părți (locatar), să îi asigure posesiunea și folosința temporară a unui bun, contra unei plăți periodice (rată de leasing), achiziționat sau produs de locator, iar la expirarea contractului să respecte dreptul de opțiune al locatarului de a cumpăra bunul, de a prelungi contractul de leasing ori de a face să înceteze raporturile contractuale.

Conform art. 4 alin. (1) lit. e) Legea cu privire la leasing nr. 59 –XVI din 28 aprilie 2005, în sensul prezentei legi, leasingul poate avea următoarele forme: lease-back, operațiune în cadrul căreia o parte transmite unei alte părți dreptul de proprietate asupra unui bun în scopul de a-l lua ulterior în leasing.

Din sensul acestei norme de drept se deduce că doar proprietarul bunului poate avea calitatea de locatar și este în drept să încheie acte juridice de dispoziție cu bunul care îi aparține.

Prin urmare, instanțele de judecată just au ajuns la concluzia că contractul de vânzare-cumpărare din 17 august 2011 este fictiv anulând și contractul de leasing din 19 august 2011, care este un contract subsecvent primului.

Conform art. 219 alin. (1) și (2) Codul civil, actul juridic nul încetează cu efect retroactiv din momentul încheierii. Dacă din conținutul său rezultă că poate înceta numai pentru viitor, actul juridic nu va produce efecte pentru viitor.

Fiecare parte trebuie să restituie tot ceea ce a primit în baza actului juridic nul, iar în cazul imposibilității de restituire, este obligată să plătească contravaloarea prestației.

În corespundere cu norma de drept citată, instanțele de judecată au întors părțile la poziția inițială și au anulat în Registrul bunurilor imobile înscrierea privind dreptul de proprietate a companiei de leasing „Locuința accesibilă” societate cu răspundere limitată asupra apartamentului nr. 15, strada Alba Iulia, 14, mun. Chișinău, numărul cadastral 0100514.130.01.015 în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 17 august 2011 și contractului de leasing din 19 august 2011.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere că prima instanță și instanța de apel au examinat pricina sub toate aspectele și au emis hotărâri legale, iar argumentele invocate de compania de leasing „Locuința accesibilă” societate cu răspundere limitată în cererea de recurs sunt neîntemeiate și poartă caracter declarativ, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și de a menține hotărârile judecătorești.

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

d e c i d e

Se respinge recursul declarat de compania de leasing „Locuința accesibilă” societate cu răspundere limitată.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 29 octombrie 2014 și hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 24 decembrie 2013, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Tonco Domnica împotriva lui Vladimirov Alexandr, Vladimirov Liudmila și compania de leasing „Locuința accesibilă” societate cu răspundere limitată cu privire la declararea nulității contractelor, anularea înscrierii în Registrul bunurilor imobile, anularea actului de primire-predare, aducerea părților la poziția inițială și compensarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președinte, judecătorul:	/semnătura/	Nicolae Clima
Judecătorii:	/semnătura/	Valeriu Doagă
	/semnătura/	Ala Cobăneanu
	/semnătura/	Nadejda Toma
	/semnătura/	Sveatoslav Moldovan

Copia corespunde originalului

judecător Sveatoslav Moldovan