

D E C I Z I E

08 iulie 2015

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Svetlana Filincova
Galina Stratulat
Maria Ghervas
Dumitru Mardari
Tamara Chișca-Doneva

examinând recursul declarat de către Donțov Alexandr, reprezentat de avocatul Rusu Victor,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Donțov Alexandr împotriva Raisei Lupan, Alexandru Lupan și Vladimir Lupan cu privire la apărarea dreptului de proprietate și evacuarea din locuință fără acordarea altui spațiu locativ și la cererea reconvențională a Raisei Lupan împotriva lui Donțov Alexandr, Donțov Angela și Bajerean Vitalie cu privire la recunoașterea nulității a contractelor de vânzare-cumpărare a apartamentului și apărarea dreptului de proprietate prin înlăturarea obstacolelor în folosirea locuinței,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 18 decembrie 2014, prin care a fost respins apelul declarat de către Donțov Alexandr și menținută hotărârea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 27 iunie 2013, prin care acțiunea inițială a fost respinsă, iar acțiunea reconvențională a fost admisă,

constată:

La 13 iunie 2001 Alexandr Donțov a depus cerere de chemare în judecată împotriva Raisei Lupan cu privire la înlăturarea obstacolelor în realizarea dreptului de proprietate.

În motivarea acțiunii a indicat că la 05 octombrie 2000 a procurat de la Bajerean Vitalie apartamentul nr. 19, situat pe str. M. Spătaru 19, mun. Chișinău, oformînd notarial tranzacția și înregistrîndu-și dreptul de proprietate la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău.

Susține că în apartament pînă în prezent locuiește pîrîta cu membrii săi de familie, care refuză eliberarea benevol a apartamentului pe motivul lipsei altui spațiu locativ, fapt prin care i se încalcă dreptul de proprietate și solicită apărare acestuia prin instanță de judecată.

Solicită evacuarea Raisei Lupan împreună cu membrii familiei din apartamentul nr. 19 din str. M. Sadoveanu 19, mun. Chișinău și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărîrea Judecătoriei Ciocana mun. Chişinău din 13 decembrie 2002, acţiunea a fost admisă şi evacuată Lupan Raisa din apartamentul nr. 19 din str. M. Sadoveanu 19, mun. Chişinău fără acordarea altui spaţiu locativ şi încasat de la Lupan Raisa în beneficiul lui Alexandr Donţov suma de 90 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

Prin decizia Tribunalului mun. Chişinău din 14 mai 2002, a fost respins apelul declarat de Raisa Lupan şi menţinută hotărîrea primei instanţe din 13 decembrie 2002.

Prin decizia Curţii de Apel a Republicii Moldova din 16 iulie 2002, a fost admis recursul declarat de către Lupan Raisa, casată decizia Tribunalului Chişinău din 14 mai 2002 şi hotărîrea Judecătoriei Ciocana mun. Chişinău din 13 decembrie 2002 şi remisă pricina la rejudecare în prima instanţă.

În cadrul rejudecării pricinii, la 06 aprilie 2006 Lupan Raisa a depus acţiune reconvenţională împotriva lui Donţov Alexandr, Donţov Angela şi Bajerean Vitalie, prin care a solicitat recunoaşterea nulităţii a contractului de vânzare-cumpărare a ap. 19, str. M. Spătaru, 19 mun. Chişinău, încheiat la 16 iunie 1999 între Lupan Raisa şi Bajerean Vitalie, cât şi a contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului susindicat, încheiat la 05 octombrie 2000 între Bajerean Vitalie şi Donţov Alexandru.

În motivarea acţiunii reconvenţionale reclamanta Lupan Raisa a indicat că, pînă la 16 iunie 1999 a fost proprietara ap. 19, str. M. Spătaru 19, mun. Chişinău.

Iar în anul 1999 prietena sa Svetlana Platon s-a adresat cu rugămintea de a-i acorda un împrumut pe motiv că, avea stare materială precară, însă deoarece familia sa nu dispunea de banii solicitaţi de Svetlana Platon şi din dorinţa de a ajuta prietena a apelat, prin intermediul anunţului publicat în ziar, la serviciile firmei imobiliare conduse de pîrîtul Vitalie Bajerean.

Astfel, după explicarea situaţiei dificile în care se afla Platon Svetlana, Bajerean Vitalie s-a oferit să acorde împrumutul în mărime de 4900 dolari SUA, iar drept asigurare de rambursare a creditului a propus încheierea unui contract fictiv de vânzare- cumpărare a locuinţei litigioase, care odată cu achitarea datoriei va fi anulat.

Menţionează că dînsa şi-a expus clar intenţia doar să gajeze locuinţa şi nici de cum, s-o înstrăineze.

Afirmă că a restituit lui Bajerean Vitalie suma de 4600 dolari SUA, iar la 01 noiembrie 2001 datoria nerambursată constituia suma de 300 dolari SUA.

La fel, invocă că Platon Svetlana a transmis lui Donţov Alexandr prin recipisă suma de 1000 dolari SUA, total fiind suma de 5600 dolari SUA, adică mult mai mare decît împrumutul primit.

Ulterior, însă a aflat că, prin înşelăciune Bajerean Vitalie a înstrăinat apartamentul său lui Donţov Alexandru, necătînd, la faptul că, pe tot parcursul timpului împreună cu familia sa dînsa a locuit în apartamentul litigios, achitînd toate cheltuielile de întreţinere.

De asemenea a menţionat reclamanta că la 12 noiembrie 2004 a fost intentată urmărirea penală în privinţa lui Bajerean Vitalie în baza art.195 alin.(1) Cod penal al RM, pe faptul însuşirii prin excrocherie a ap.19, str. M. Spătaru 19, mun. Chişinău, care i-a aparţinut cu drept de proprietate. În cadrul aceluiaşi dosar penal se mai examinează încă două epizoade de însuşire a apartamentelor de către Bajerean Vitalie.

Afirmă că pînă la oformarea notarială a contractului de vânzare-cumpărare a ap. 19, str. M. Spătaru 19, mun. Chişinău, Alexandru Donţov a cunoscut faptul că, între

dînsa și Bajerean Vitalie a avut loc împrumutul bănesc, așa cum la 01 noiembrie 2001 dînsul personal a primit în baza recipisei suma de 1000 dolari SUA.

Prin încheierea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 12 iunie 2006 procesul în pricina civilă a fost suspendat pînă la data rămîinerii irevocabile a sentinței pe cauza penală de învinuire a lui Bajerean Vitalie în comiterea infracțiunii prevăzute de art.195 alin.(2) Cod penal (f.d.193 vol. I).

Prin încheierea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 06 martie 2007, procesul în pricina civilă respectivă a fost reluat (f.d.198 vol. I).

Prin hotărîrea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 22 martie 2007, acțiunea inițială a fost admisă, fiind evacuată Lupan Raisa, Lupan Alexandru și Lupan Vladimir din apartamentul nr. 19 din str. Milescu Spătaru 19, mun. Chișinău, totodată, acțiunea reconvențională fiind respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 09 octombrie 2007, a fost admis apelul declarat de către Raisa Lupan, casată hotărîrea primei instanțe din 22 martie 2007 și încheierea din 06 martie 2007 de reluare a procesului civil și remisă pricina la o nouă rejudecare în prima instanță.

Prin încheierea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 06 iunie 2012, procesul în pricina civilă a fost reluat.

Prin încheierile Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 30 ianuarie 2013 și 18 februarie 2013 a fost respinsă cererea Raisei Lupan, Lupan Alexandru și Lupan Vladimir cu privire la suspendarea procesului, pe motiv că suspendarea procesului pînă la pronunțarea sentinței definitive pe cauza penală ar duce la tergiversarea judecării pricinii, cît și încălcarea dreptului la un proces echitabil.

Prin hotărîrea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 27 iunie 2013, a fost respinsă acțiunea inițială și admisă acțiunea reconvențională, fiind recunoscut nul contractul de vînzare-cumpărare al apartamentului nr. 19, situat în mun. Chișinău, str. Milescu Spătaru 19, cu nr. cadastral 0100313.134.01.019 încheiat la 19 iunie 1999, între Lupan Raisa și Bajerean Vitalie autentificat la biroul notarului Musteață Dorel cu nr. 1188, înregistrat la ÎS „Cadastru” la 13 septembrie 1999 și contractul de vînzare-cumpărare al apartamentului 19, situat în mun. Chișinău, str. Milescu Spătaru 19, cu nr. cadastral 0100313.134.01.019 din 05 octombrie 2000, încheiat între Bajerean Vitalie și Donțov Alexandr, autentificat la biroul notarului Nina Avram cu nr. 7038, înregistrat la ÎS „Cadastru” la 04 ianuarie 2001 și încasat de la Donțov Alexandr în beneficiul statului, taxa de stat în mărime de 690 lei, iar de la Bajerean Vitalie în beneficiul statului, taxa de stat în sumă de 2 760 lei.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 18 decembrie 2014, a fost respins apelul declarat de către Donțov Alexandr și menținuta hotărîrea primei instanțe.

La 18 februarie 2015, Donțov Alexandr, reprezentat de avocatul Rusu Victor, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și hotărîrea primei instanțe cu emiterea unei noi hotărîri de admiterea acțiunii inițiale și respingerea acțiunii reconvenționale.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe, considerîndu-le ilegale și neîntemeiate.

Susține că la adoptarea hotărîrilor judecătorești ambele instanțe au reținut declarațiile invocate de către Raisa Lupan, și anume că respectivul contract de vînzare-cumpărare a ap. 19 din str. M. Spătaru 19, mun. Chișinău a fost încheiat ca o asigurare a rambursării împrumutului de 4900 dolari SUA lui Bajerean Vitalie,

menționând că acesta va fi unul fictiv, iar o altă procedură pentru înregistrarea împrumutului bănesc cu gaj imobiliar nu ar fi.

Consideră acest argument neîntemeiat din moment ce, informațiile în ceea ce privește natura juridică a contractelor au un caracter public, astfel Raisa Lupan nu putea fi dusă în eroare că un alt act juridic prin care să asigure acel împrumut nu există în afară de un contract de vânzare-cumpărare fictiv.

Totodată, invocă că contractul de vânzare-cumpărare a fost autentificat notarial, ceea ce presupune că notarul a informat părțile despre drepturile și obligațiile care se nasc în urma încheierii acestui contract, astfel, în prezenta situație, nu poate fi invocat că contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului 19 este unul fictiv.

De asemenea, indică că au fost reținute ca și probe concludente pentru soluționarea prezentului litigiu certificatul nr. L-127/13 din 12 iunie 2013 eliberat de Direcția municipală pentru protecția drepturilor copilului, din conținutul căruia rezultă că, la 21 iunie 1999 a parvenit de la Pretura sectorului Ciocana cererea L-153, prin care Raisa Lupan solicita eliberarea unui certificat pentru vânzarea apartamentului, fapt care în plus dovedește că Raisa Lupan intenționa să încheie un contract de vânzare-cumpărare, care să producă efecte juridice, și nu unul fictiv.

Curtea de Apel menționează că, în cererea respectivă Lupan Raisa nu ar fi indicat o altă adresă la care urma să fie procurat un alt apartament, iar instanța deduce că organul tutelar nu a eliberat acordul la înstrăinarea apartamentului, deși nu există un răspuns negativ al autorității tutelare în acest sens.

Afirmă că contractul de vânzare-cumpărare, prin care Raisa Lupan a transmis în proprietatea lui Bajerean Vasile apartamentul nr. 19 a fost înregistrat la OCT Chișinău la 13 septembrie 1999, astfel, acest contract întrunea toate condițiile din moment ce el a fost autentificat notarial și înregistrat la OCT Chișinău, iar lipsa acordului organului tutelar invocată de către instanțele de judecată nu are relevanță în prezentul caz.

Insistă că din moment ce Raisa Lupan nu a prezentat careva obiecții și nu s-a opus tranzacției, Donțov Alexandr este un cumpărător de bună-credință, deoarece nu știa și nici nu putea să știe că vânzătorul Bajerean Vasile ar putea fi de rea-credință.

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

Din materialele dosarului rezultă că copia deciziei instanței de apel din 18 decembrie 2014 a fost expediată în adresa recurentului la 31 decembrie 2014, fapt ce se confirmă prin copia scrisorii de însoțire (f. d. 158).

Instanța de recurs consideră că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 18 februarie 2015, în termen.

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

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul neîntemeiat și care urmează a fi respins cu menținerea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe 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 hotărârea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

Înaintând acțiunea în judecată împotriva Raisei Lupan, Donțov Alexandr a solicitat evacuarea acesteia împreună cu membrii familiei din apartamentul nr. 19 din str. M. Sadoveanu 19, mun. Chișinău.

La rândul său Riasa Lupan a depus cerere reconvențională împotriva lui Donțov Alexandr, Donțov Angela și Bajerean Vitalie prin care a solicitat recunoașterea nulității a contractului de vânzare-cumpărare a ap. 19, str. M. Spătaru, 19 mun. Chișinău, încheiat la 16 iunie 1999 între Lupan Raisa și Bajerean Vitalie, cât și a contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului susindicat, încheiat la 05 octombrie 2000 între Bajerean Vitalie și Donțov Alexandru.

Judecând pricina în cauză prima instanță, a respins acțiunea inițială ca fiind neîntemeiată și a admis acțiunea reconvențională, constatând nulitatea contractului de vânzare-cumpărare al apartamentului nr. 19, situat în mun. Chișinău, str. Milescu Spătaru 19, cu nr. cadastral 0100313.134.01.019 încheiat la 19 iunie 1999, între Lupan Raisa și Bajerean Vitalie autentificat la biroul notarului Musteață Dorel cu nr. 1188, înregistrat la ÎS „Cadastru” la 13 septembrie 1999 și a contractului de vânzare-cumpărare al apartamentului 19, situat în mun. Chișinău, str. Milescu Spătaru 19, cu nr. cadastral 0100313.134.01.019 din 05 octombrie 2000, încheiat între Bajerean Vitalie și Donțov Alexandr, autentificat la biroul notarului Nina Avram cu nr. 7038, înregistrat la ÎS „Cadastru” la 04 ianuarie 2001 și încasînd de la Donțov Alexandr în beneficiul statului, taxa de stat în mărime de 690 lei, iar de la Bajerean Vitalie în beneficiul statului, taxa de stat în sumă de 2 760 lei.

Fiind investită cu judecarea apelului declarat de către Donțov Alexandru, instanța de apel, reieșind din temeiurile și obiectul acțiunii, cu aplicarea corectă a legii materiale, care guvernează raportul juridic litigios, stabilind circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii și avînd la bază cumulul de probe prezentate de părți, corect a ajuns la concluzia legalității hotărârii primei instanțe.

În susținerea opiniei enunțate, instanța de recurs reține că din materialele dosarului rezultă cu certitudine faptul că la 16 iunie 1999 Lupan Raisa a încheiat cu Bajerean Vitalie contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului nr.19 din str. M. Spătaru 19, mun. Chișinău cu numărul cadastral 0100313.134.01.019, acesta fiind autentificat de notarul Musteață Dorel și înregistrat cu nr.1188 și trecut în Registrul bunurilor imobile la 13 septembrie 1999.

Tot actele cauzei atestă că la 05 octombrie 2000, Donțov Alexandru a procurat de la Bajerean Vitalie prin contractul de vânzare-cumpărare apartamentul menționat, contractul fiind autentificat de notarul Avram Nina și înregistrat de acesta cu nr.7038, iar în Registrul bunurilor imobile drepturile apelantului au fost înregistrate la 04 ianuarie 2001.

Potrivit extrasului din fișa locuinței nr.481019 din 28 mai 2002, în apartamentul litigios, în momentul înstrăinării acestuia, aveau înregistrare Lupan Raisa, Lupan Alexandru și Lupan Vladimir, care de altfel locuiesc în acest imobil pînă în prezent.

Conform 195 Cod civil, actul juridic civil este manifestarea de către persoane fizice și juridice a voinței îndreptate spre nașterea, modificarea sau stingerea drepturilor și obligațiilor civile.

Conform art. 207 alin. (1) Cod civil, actul juridic civil încheiat fără cauză ori fondat pe o cauză falsă sau ilicită nu poate avea nici un efect.

Conform prevederilor art.216 alin. (1) Cod civil, actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).

În conformitate cu art.217 alin. (1)-(3) 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. Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părți a actului lovit de nulitate. Acțiunea în constatare a nulității absolute este imprescriptibilă.

În temeiul art.219 alin. (2) Cod civil, 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.

Articolul 220 alin.(1) Cod civil statuează că, actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel, la fel și art.50 Cod civil (în redacția Legii din 26.12.1964), indică că, este nulă convenția care nu corespunde prevederilor legii, inclusiv convenția care lezează drepturile personale sau patrimoniale ale minorilor. În cazul unei convenții nule fiecare parte este obligată să restituie celeilalte părți tot ce a primit în baza convenției, iar când nu este posibil de a restitui în natură cele primite, urmează să plătească valoarea lor în bani, dacă legea nu prevede alte efecte ale nulității convenției.

Potrivit dispozițiilor art.221 alin.(1) și (2) Cod civil, actul juridic încheiat iară intenția de a produce efecte juridice (actul juridic fictiv) este nul. 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.

Aceleași stipulări sunt prevăzute și de art. 55 Cod civil (în redacția Legii din 26.12.1964), care la fel indică că convenția încheiată numai de formă, fără intenția de a produce efecte juridice (convenție fictivă), este nulă. Dacă o convenție a fost încheiată cu scopul de a ascunde o altă convenție (convenție simulată), ce aplică prevederile referitoare la convenția, pe care părțile intenționau într-adevăr s-o încheie.

Conținutul acestor norme instituie că actele juridice fictive au menirea să creeze o aparență juridică pentru terți și implică o neconcordanță intenționată între voința reală și voința declarată, care are ca scop înșelarea terților.

Astfel, 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 - 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 aparența existenței actului juridic în realitate.

Actul juridic simulat implică existența de fapt a două acte, dintre care unul este aparent și nu este menit să producă nici un efect, iar altul este secret, care diferă de cel aparent privitor la natura, părțile sau conținutul operației juridice.

Simulația poate fi subiectivă sau obiectivă. Simulația este subiectivă atunci când se referă la părțile actului juridic. Este cazul interpunerii de persoane. Simulația este obiectivă atunci când se referă la natura sau conținutul actului juridic.

Respectiv, motivele actelor juridice fictive și simulate pot fi diferite, cum ar fi ocolirea unor dispoziții legale imperative, la caz, primirea unui împrumut prin ocolirea întocmirii unui contract de împrumut cu ipotecă.

Astfel, în condițiile textelor citate, contrar susținerilor recurentului, instanța de recurs constată că în speță, sunt prezente temeiurile constatării nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare încheiat la 16 iunie 1999 între Lupan Raisa și

Bajerean Vitalie, autentificat la biroul notarului Mustață Dorel cu nr. 1188, deoarece acesta a fost încheiat fără intenția de a produce efectele juridice.

În susținerea opiniei date vin și explicațiile Raisei Lupan, care a menționat că Bajerean Vitalie s-a oferit să-i acorde împrumutul în mărime de 4900 dolari SUA, iar drept asigurare de rambursare a împrumutului i-a propus încheierea unui contract fictiv de vânzare-cumpărare a locuinței litigioase și că nu este o altă procedură pentru înregistrarea și oficializarea împrumutului bănesc cu gaj imobiliar, care o dată cu achitarea datoriei va fi anulat.

Întru confirmarea acestei constatări vine și faptul că Lupan Raisa a dobândit dreptul de proprietate asupra apartamentului în litigiu în temeiul contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr.4-173 din 19 februarie 1995.

La data dobândirii de către Lupan Raisa a dreptului de proprietate asupra apartamentului nominalizat, în care aceasta a locuit din 31 iulie 1991, locuiau și fiii minori ai acesteia, Lupan Alexandru, a.n 08 decembrie 1983 și Lupan Vladimir, a.n 30 iulie 1986, fapt confirmat prin extrasul din tabelul nominal al apartamentului din 28 mai 2002.

În acest context instanța de recurs reține prevederile art.15 alin.(2) al Legii privatizării fondului de locuințe, care indică că vânzarea locuinței după privatizare la care au participat indirect copii minori poate fi efectuată numai cu consimțământul autorității tutelare.

Cu toate acestea, însă, prin certificatul eliberat de Direcția pentru protecția drepturilor copilului sectorului Ciocana nr.L-127/13 din 18 iunie 2013, se confirmă că la 21 iunie 1999 la Pretura sectorului Ciocana mun. Chișinău a parvenit cererea Raisei Lupan privind eliberarea unui certificat de vânzare a apartamentului, fără a fi indicat adresa la care urmează să fie procurat un alt apartament, din care considerente, justificat instanțele au dedus că organul tutelar nu a eliberat acordul la înstrăinarea apartamentului.

Prin urmare, cele relatate în plus indică la faptul că contractul de vânzare-cumpărare din 16 iunie 1999 a fost încheiat între Lupan Raisa și Bajerean Vitali cu încălcarea normei imperative citate mai sus în vigoare la data încheierii contractului dat, deoarece fiii intimatei Lupan Raisa, fiind la data privatizării apartamentului de către mama lor minori, au participat indirect la privatizarea spațiului locativ litigios.

De altfel, temeinic instanța de apel a respins argumentul lui Donțov Alexandr referitor la faptul că certificatul din 18 iunie 2013 nu este relevant speței, or, din conținutul acestuia reiese încălcarea la data încheierii contractului nominalizat a normei imperative invocate mai sus.

Aici se va remarca ca corectă și mențiunea primei instanțe cu privire la netemeinicia susținerilor lui Donțov Alexandr cu referire la faptul că în Registrul bunurilor imobile a fost înregistrat doar dreptul de proprietate al Rasei Lupan asupra apartamentului, or, condițiile de înstrăinare a imobilului cu acordul autorității tutelare în cazul prevăzut de Lege nu instituie ca minorul să dețină dreptul de proprietate asupra spațiului locativ înstrăinat, fapt ce în plus atestă că contractul de vânzare-cumpărare susmenționat este lovit de nulitate absolută.

În consecință, dat fiind că în temeiul art.219 Cod civil și art.50 Cod civil (în redacția Legii din 26.12.1964) nulitatea actului juridic produce efecte retroactive, se

constată drept corectă și concluzia instanțelor de judecată cu referire la faptul că nulitatea absolută a contractului din 16 iunie 1999 atrage și nulitatea contractului de vânzare-cumpărare din 05 octombrie 2000, încheiat între Bajerean Vitalie, care a dobândit dreptul de proprietate asupra apartamentului în litigiu în baza unui contract nul, și recurentul Donțov Alexandr, contractul dat fiind subsecvent celui din 16 iunie 1999.

Nu poate fi reținută nici afirmația recurentului precum că dispunea de calitatea de bună-credință la data încheierii contractului din 05 octombrie 2000, în condițiile în care în temeiul art.219 alin.(3) Cod civil, acesta dispune de dreptul la compensarea prejudiciului cauzat prin actul juridic nul, iar art.375 alin.(1) Cod civil instituie dreptul intimatului de a-și revendica bunul ca urmare a faptului că acesta a ieșit din posesia sa în baza unui act juridic lovit de nulitate, contrar voinței sale.

Mai mult decât atât, potrivit declarațiilor recurentului acesta cunoștea la data încheierii contractului contestat că apartamentul în litigiu era în posesia fostului proprietar și nu al persoanei ce venea în calitate de vânzător, Bajerean Vitalie, circumstanță ce exclude buna-credință a cumpărătorului, iar tentativa acestuia de a-și justifica buna-credință prin invocarea asumării de către intimată a obligației de eliberare a imobilului, nu exclude circumstanțele menționate ca urmări ale faptului că această poziție este adoptată de către persoanele cointerestate în preluarea nefondată a apartamentului litigios.

În această ordine de idei, se atestă corectitudinea soluției instanțelor judecătorești în sensul admiterii acțiunii reconvenționale și declarării nulității contractelor de vânzare-cumpărare a apartamentului nr.19 din str. M. Spătaru 19, mun. Chișinău, încheiate între Lupan Raisa și Bajerean Vitalie la 16 iunie 1999 și între Bajerean Vitalie și Donțov Alexandr la 05 octombrie 2000.

Iar ca urmare, instanța de recurs găsește drept corectă și soluția instanțelor de judecată cu privire la respingerea pretențiilor lui Donțov Alexandr cu privire la apărarea dreptului de proprietate asupra apartamentului nominalizat prin evacuarea Raisei Lupan împreună cu membrii familiei sale și fără acordarea altui spațiu locativ, cât și constatarea în acest sens că acesta nu dispune de vreun drept asupra apartamentului dat, inclusiv de posesie, folosință sau dispoziție ca urmare a nulității contractului încheiat de acesta.

Nu răstoarnă această concluzie nici invocarea recurentului cu referire la faptul că contractele contestate au fost autentificate notarial, deoarece această împrejurare nu exclude nulitatea a actelor juridice contestate și nu exclude nulitatea absolută a acestora.

Aceleași considerente sunt valabile și referitor la argumentul privind înregistrarea contractelor contestate în Registrul bunurilor imobile.

La fel și invocarea de către recurent a normelor de drept ce reglementează nulitatea relativă a actelor juridice este eronată, în condițiile în care, după cum s-a constatat la caz, contractele contestate sunt lovite de nulitate absolută.

Prin urmare, sunt apreciate critic și alte susțineri a recurentului invocate în recurs, deoarece acestea nu denotă la caz încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau procedural de către instanțele inferioare.

În conexiunea celor relatate, instanța de recurs, prin prisma jurisprudenței CEDO și anume cauza Rebait și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr.26561/1995, unde Comisia a menționat că „... art. 6 § 1

al Convenției, nu impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes”, consideră necesar de a respinge și alte argumente invocate în recurs.

Față de cele ce preced, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și a menține decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe.

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

decide:

Se respinge recursul declarat de către Donțov Alexandr, reprezentat de avocatul Rusu Victor.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău 18 decembrie 2014 și hotărârea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 27 iunie 2013, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Donțov Alexandr împotriva Raisei Lupan, Alexandru Lupan și Vladimir Lupan cu privire la apărarea dreptului de proprietate și evacuarea din locuință fără acordarea altui spațiu locativ și la cererea reconvențională a Raisei Lupan împotriva lui Donțov Alexandr, Donțov Angela și Bajerean Vitalie cu privire la recunoașterea nulității a contractelor de vânzare-cumpărare a apartamentului și apărarea dreptului de proprietate prin înlăturarea obstacolelor în folosirea locuinței.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președinte, judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Galina Stratulat

Maria Ghervas

Dumitru Mardari

Tamara Chișca-Doneva