

DECIZIE

20 ianuarie 2016

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Iulia Sîrcu
Iuliana Oprea
Ion Druță
Sveatoslav Moldovan
Maria Ghervas

examinând recursul declarat de către Cotorobai Corina, Gavriliuc Maria și Cotorobai Mihai,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Corinei Cotorobai și Mariei Gavriliuc împotriva lui Maimescu Sava, Maimescu Elena, Maimescu Tatiana și Maimescu Radu cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil și evacuarea din bunul imobil, și la acțiunea reconvențională a lui Maimescu Sava și Maimescu Elena împotriva lui Cotorobai Mihai, Cotorobai Corina și Gavriliuc Maria cu privire la recunoașterea valabilității tranzacției de vânzare-cumpărare a bunului imobil și recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 10 martie 2015, prin care au fost respinse apelurile declarate de către Cotorobai Corina, Gavriliuc Maria și Cotorobai Mihai și menținută hotărârea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 05 iunie 2014,

c o n s t a t ă

La 18 iunie 2007, Corina Cotorobai și Maria Gavriliuc au depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Maimescu Sava și Maimescu Elena cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil și evacuarea din bunul imobil.

În motivarea acțiunii reclamantele Corina Cotorobai și Gavriliuc Maria au indicat că în baza contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 1-226 din 01 februarie 1996 înregistrat la OCT Chișinău la 15 iulie 2003 sub nr. 55128/2003, au dobândit dreptul de proprietate asupra bunului imobil – apartamentul nr. 165, număr cadastral 0100421.103.01.165, cu suprafața totală de 54,8 m.p., situat pe str. Grădinilor, 23, mun. Chișinău. Iar, prin certificatul nr. 1-767 din 01 februarie 2007, a fost divizat pe cote-părți dreptul lor de proprietate

comună în devălmășie, fiecareia revenind a câte 1/2 cotă-parte din respectivul bun imobil.

Susțin reclamantele că, pârâții Maimescu Sava și Maimescu Elena împreună cu toți membrii familiei lor s-au instalat cu traiul în apartamentul în litigiu, continuând până în prezent să locuiască ilegal și abuziv în imobilul dat, ignorând solicitările dânselor de a-l elibera și de a nu le crea obstacole în exercitarea dreptului lor de proprietate asupra acestuia.

Afirmă că, au încercat de nenumărate ori să soluționeze conflictul pe cale amiabilă, însă nu s-a soldat cu succes.

Cer Corina Cotorobai și Maria Gavriliuc obligarea pârâților Maimescu Sava și Maimescu Elena să nu le creeze obstacole în exercitarea dreptului lor de proprietate asupra apartamentului nr. 165, număr cadastral 0100421.103.01.165, cu suprafața totală de 54,8 m.p., situat pe str. Grădinilor, 23, mun. Chișinău cu dispunerea evacuării acestora împreună cu toți membrii familiei lor din bunul imobil dat fără acordarea altui spațiu locativ.

Pe parcursul examinării pricinii reclamantele Corina Cotorobai și Maria Gavriliuc au depus supliment la cererea de chemare în judecată, înaintând aceleași pretenții și față de copii majori ai lui Maimescu Sava și Maimescu Elena – Maimescu Tatiana și Maimescu Radu.

La 02 octombrie 2007, în cadrul ședinței de judecată a primei instanțe, Maimescu Sava și Maimescu Elena au înaintat acțiune reconvențională împotriva lui Cotorobai Mihai, Cotorobai Corina și Gavriliuc Maria cu privire la recunoașterea valabilității tranzacției de vânzare-cumpărare a bunului imobil și recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil.

În motivarea acțiunii reconvenționale reclamantii Maimescu Sava și Maimescu Elena au indicat că pârâtul Cotorobai Mihai în repetate rânduri le-a declarat că are intenția să înstrăineze apartamentul nr. 165, număr cadastral 0100421.103.01.165, cu suprafața totală de 54,8 m.p., situat pe str. Grădinilor, 23, mun. Chișinău, asigurându-i că dispune de toate împuternicirile și actele juridice necesare de a acționa din numele proprietarilor bunului imobil Corina Cotorobai și Maria Gavriliuc, întru perfectarea tranzacției de vânzare-cumpărare al apartamentului litigios.

Declară că, în urma înțelegerii prealabile, au încheiat la 18 octombrie 2001 cu Cotorobai Mihai în formă verbală tranzacția de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 165, număr cadastral 0100421.103.01.165, cu suprafața totală de 54,8 m.p., situat pe str. Grădinilor, 23, mun. Chișinău, în care, cu acordul pârâtului, îndată împreună cu toți membrii familiei lor s-au instalat cu traiul în acest imobil.

Susțin că, potrivit tranzacției nominalizate dâșii au convenit cu Cotorobai Mihai ca bunul imobil în litigiu să fie înstrăinat la prețul de 8000 dolari SUA.

Însă, aproximativ peste un an de zile Cotorobai Mihai le-a declarat că a crescut costul apartamentului pe piață și că dâșii trebuie să-i achite nu suma de 8000 dolari SUA așa cum inițial s-au înțeles, dar 10000 dolari SUA.

Invocă că, în decembrie 2002, la domiciliul pârâtului Cotorobai Mihai din str. 31 August 1989, nr. 123, ap. 2, mun. Chișinău i-au achitat acestuia suma de 7500 dolari SUA și întru asigurarea faptului transiterii banilor, Maimescu Elena în prezența lui Maimescu Sava și Cotorobai Mihai, a înscris separat pe o foaie de hârtie numărul și

seria bancnotelor în dolari SUA pe care i-a achitat ultimului pentru procurarea apartamentului în litigiu.

Reiterează Maimescu Sava că, dânsul avea încrederea deplină în Cotorobai Mihai, deoarece erau colegi de serviciu și din motivul dat nu a solicitat de la acesta la acel moment perfectarea în formă scrisă a unei recipise, prin care s-ar fi confirmat faptul transmiterii banilor pentru procurarea apartamentului nr. 165, număr cadastral 0100421.103.01.165, cu suprafața totală de 54,8 m.p., situat pe str. Grădinilor, 23, mun. Chișinău.

Indică că, după achitarea primei tranșe a costului bunului imobil, Cotorobai Mihai prin diferite mijloace a încercat să se eschiveze de la perfectarea actelor de proprietate, amânând de fiecare dată semnarea oficială a tranzacției de vânzare-cumpărare.

Suștină că, la începutul anului 2003, din cauza unor probleme în familie, nu au dispus de toată suma restantă pentru încheierea definitivă a contractului de vânzare-cumpărare, însă ulterior la momentul când a dispus de toată suma necesară, pârâtul a început să estorcheze o altă sumă de bani deja de 15000 dolari SUA.

Însă, la începutul lunii iunie 2005, pârîta Corina Cotorobai în general a refuzat semnarea oficială a contractului de vânzare-cumpărare, totodată, recunoscând că a primit suma de 7500 dolari SUA de la tatăl său Cotorobai Mihai, dar la moment a decis să nu mai înstrăineze apartamentul în litigiu.

Declară că, s-au adresat în repetate rânduri pârâților să le restituie suma de 7500 dolari SUA cu o dobândă de 5% din suma indicată, însă fără careva rezultat.

Menționează că, până în prezent nu a fost perfectat în formă scrisă contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 165, număr cadastral 0100421.103.01.165, cu suprafața totală de 54,8 m.p., situat pe str. Grădinilor, 23, mun. Chișinău, pârâții, eschivându-se să-l semneze.

Cer Maimescu Sava și Maimescu Elena recunoașterea valabilității contractului de vânzare – cumpărare a bunului imobil – apartamentul nr. 165, număr cadastral 0100421.103.01.165, cu suprafața totală de 54,8 m.p., situat pe str. Grădinilor, 23, mun. Chișinău încheiat la 18 octombrie 2001 în formă verbală între dâșii, în calitate de cumpărători, și Cotorobai Mihai, acționând din numele proprietarilor imobilului în litigiu - Cotorobai Corina și Gavriliuc Maria, în calitate de vânzător; recunoașterea dreptului lor de proprietate asupra apartamentului nr. 165, număr cadastral 0100421.103.01.165, cu suprafața totală de 54,8 m.p., situat pe str. Grădinilor, 23, mun. Chișinău, cu dispunerea înregistrării dreptului lor de proprietate asupra apartamentului litigios în Registrul bunurilor imobile.

Prin hotărârea Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău din 13 decembrie 2007, acțiunea inițială a fost admisă cu dispunerea evacuării lui Maimescu Sava și Maimescu Elena cu toți membrii familiei lor din apartamentul nr. 165, număr cadastral 0100421.103.01.165, cu suprafața totală de 54,8 m.p., situat pe str. Grădinilor, 23, mun. Chișinău. Iar, acțiunea reconvențională a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 02 octombrie 2008, a fost respins apelul declarat de către Maimescu Sava și Maimescu Elena, și menținută hotărârea Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău din 13 decembrie 2007.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 22 aprilie 2009, a fost admis recursul declarat de către Maimescu Sava și Maimescu Elena, casată integral decizia Curții de Apel Chișinău din 02 octombrie 2008 și hotărârea Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău din 13 decembrie 2007 cu remiterea pricinii spre rejudecare la Judecătoria Râșcani mun. Chișinău, în alt complet de judecată.

Prin hotărârea Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău din 05 iunie 2014, acțiunea inițială a fost respinsă, iar acțiunea reconvențională a fost admisă și recunoscută valabilă tranzacția de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 165, număr cadastral 0100421.103.01.165, cu suprafața totală de 54,8 m.p., situat pe str. Grădinilor, 23, mun. Chișinău încheiată la 18 octombrie 2001 în formă verbală între Maimescu Sava și Maimescu Elena, în calitate de cumpărători, și Cotorobai Mihai, acționând din numele proprietarilor bunului imobil litigios Cotorobai Corina și Gavriliuc Maria, în calitate de vânzător. A fost recunoscut dreptul de proprietate comună pe cote-părți după Maimescu Sava și Maimescu Elena fiecăruia revenindu-i a câte 1/2 cotă-parte din apartamentul nr. 165, număr cadastral 0100421.103.01.165, cu suprafața totală de 54,8 m.p., situat pe str. Grădinilor, 23, mun. Chișinău. A fost dispusă înregistrarea dreptului de proprietate a lui Maimescu Sava și Maimescu Elena asupra apartamentului nr. 165, număr cadastral 0100421.103.01.165, cu suprafața totală de 54,8 m.p., situat pe str. Grădinilor, 23, mun. Chișinău în Registrul bunurilor imobile. A fost încasată în mod solidar din contul lui Cotorobai Mihai, Cotorobai Corina și Gavriliuc Maria în bugetul statului suma de 3114 lei cu titlu de taxă de stat.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 10 martie 2015, au fost respinse apelurile declarate de către Cotorobai Corina, Gavriliuc Maria și Cotorobai Mihai, și menținută hotărârea Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău din 05 iunie 2014.

La 07 mai 2015, în termenul prevăzut de art. 434 CPC, Cotorobai Corina, Gavriliuc Maria și Cotorobai Mihai au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, cerând admiterea recursului, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 10 martie 2015 și hotărârii Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău din 05 iunie 2014 cu emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii inițiale și de respingere a acțiunii reconvenționale.

În susținerea recursului Cotorobai Corina, Gavriliuc Maria și Cotorobai Mihai au invocat că instanțele de judecată ierarhic inferioare au dat apreciere greșită situației de fapt, aplicând eronat normele de drept material, având în vedere că apartamentul nr. 165, număr cadastral 0100421.103.01.165, cu suprafața totală de 54,8 m.p., situat pe str. Grădinilor, 23, mun. Chișinău aparține cu drept de proprietate privată pe cote-părți Corinei Cotorobai și Mariei Gavriliuc, fapt ce rezultă din suportul probatoriu prezent la materialele pricinii.

Reiterează recurenții că, intimații Maimescu Sava și Maimescu Elena cu toți membrii familiei acestora locuiesc în apartamentul litigios fără a dispune de careva acte juridice ce le-ar justifica legalitatea domicilierei în acesta.

Declară că, intimații nu au prezentat nici o probă pertinentă prin care s-ar fi confirmat faptul că a avut loc încheierea tranzacției de vânzare-cumpărare a apartamentului litigios.

Indică recurenții că, nu pot fi luate ca probe la recunoașterea valabilității tranzacției de vânzare-cumpărare a bunului imobil copiile recipiselor prezentate de

către intimați precum că, în perioada 2002 – 2004 Maimescu Sava a luat cu împrumut de la diferite persoane sume bănești anume pentru procurarea apartamentului în litigiu.

Susțin că, nu poate fi reținută ca probă nici copia înscrisului pe care intimații au înserat seria și numărul bancnotelor în dolari SUA presupuse a fi transmise lui Cotorobai Mihai la 31 decembrie 2002 pentru procurarea apartamentului în litigiu, lipsind pe acesta semnătura vânzătorului că a primit acești bani.

De asemenea, menționează recurenții că, nu pot fi luate în considerare în speța dată nici declarațiile martorilor, având în vedere că reieșind din prevederile art. 211 Cod civil, nerespectarea formei scrise a actului juridic face să decadă părțile în caz de litigiu din dreptul de a cere proba cu martori pentru dovedirea actului juridic.

La 18 iunie 2015, în adresa intimaților Maimescu Sava, Maimescu Elena, Maimescu Tatiana și Maimescu Radu a fost expediată copia recursului declarat de către Cotorobai Corina, Gavriliuc Maria și Cotorobai Mihai, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței.

La 15 iulie 2015, Maimescu Sava și Maimescu Elena au depus referință, solicitând să fie respins recursul declarat de către Cotorobai Corina, Gavriliuc Maria și Cotorobai Mihai cu menținerea deciziei Curții de Apel Chișinău din 10 martie 2015 și hotărârii Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău din 05 iunie 2014, pe care le consideră întemeiate și legale, invocând că, la 18 octombrie 2001 s-au instalat cu traiul în apartamentul în litigiu ca rezultat al unei tranzacții de vânzare-cumpărare încheiate în mod verbal cu recurentul Cotorobai Mihai, ultimul dispunând de împuterniciri în legitimarea acțiunilor sale de vânzare eliberate de către fiica acestuia Cotorobai Corina în baza procurii nr. 7655 din 30 noiembrie 1999. La momentul tranzacției de vânzare-cumpărare, Cotorobai Corina era unicul proprietar al imobilului în litigiu, fapt ce rezultă din contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 1-226 din 01 februarie 1996 și din datele din Registrul bunurilor imobile din 15 iulie 2003 momentul înregistrării contractului respectiv la OCT Chișinău.

Susțin că, potrivit procurii nr. 7655 din 30 noiembrie 1999, Cotorobai Corina a transmis tatălui său Cotorobai Mihai dreptul de dispoziție asupra tuturor bunurilor sale, atribuindu-i acestuia doar dreptul de a înstrăina, cumpăra, dona, gaja, schimba etc., dar nu și dreptul de a da în locațiune imobilul în litigiu.

Întru realizarea tranzacției de vânzare-cumpărare Cotorobai Mihai din numele proprietarului Corina Cotorobai a acceptat instalarea familie Maimescu în apartamentul în litigiu, eliberându-le cheile de la ușa de intrare, în așa mod dâșilor le-a fost transmis dreptul de posesie și de folosință asupra imobilului respectiv.

Declară că, Gavriliuc Maria nu locuia în imobilul în litigiu, iar la momentul transmiterii acestuia în folosința familiei Maimescu, în Registrul bunurilor imobile nu erau înscrieri că recurenta este coproprietar al bunului imobil respectiv, calitatea de coproprietar fiindu-i atribuită acesteia ulterior.

Concomitent, la 15 decembrie 2015, Maimescu Sava și Maimescu Elena au depus un supliment la referință, invocând argumente similare ca și în acea înaintată inițial.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 05 noiembrie 2015, recursul declarat de către Cotorobai Corina, Gavriiuc Maria și Cotorobai Mihai a fost considerat admisibil.

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces. Completul din 5 judecători poate decide invitarea unor participanți sau reprezentanți ai acestora pentru a se pronunța asupra problemelor de legalitate invocate în cererea de recurs.

Astfel, pentru elucidarea problemelor de legalitate invocate în cererea de recurs depusă de către Cotorobai Corina, Gavriiuc Maria și Cotorobai Mihai, precum și pentru stabilirea unor circumstanțe importante ale pricinii, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție a invitat părțile în proces să se prezinte în ședință de judecată.

Prezenta cauză civilă a fost fixată spre examinare în ordine de recurs pentru data de 23 decembrie 2015, cu invitarea părților la proces.

La ședința de judecată a instanței de recurs s-au prezentat: avocatul recurenților Corina Cotorobai, Maria Gavriiuc și Mihai Cotorobai – Tudor Coadă în baza mandatului seria MA nr. 0934200 din 22 decembrie 2015; intimații Maimescu Sava, Maimescu Elena și avocatul acestora Angela Istrati în baza mandatului seria MA nr. 0498000 din 23 decembrie 2015.

În ședința instanței de recurs avocatul recurenților Corina Cotorobai, Maria Gavriiuc și Mihai Cotorobai – Tudor Coadă a solicitat admiterea recursului în sensul declarat, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 10 martie 2015 și hotărârii Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău din 05 iunie 2014 cu emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii inițiale și de respingere a acțiunii reconvenționale.

Intimații Maimescu Sava, Maimescu Elena și avocatul acestora Angela Istrati în cadrul ședinței instanței de recurs au solicitat respingerea recursului declarat de către Corina Cotorobai, Maria Gavriiuc și Mihai Cotorobai cu menținerea deciziei Curții de Apel Chișinău din 10 martie 2015 și hotărârii Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău din 05 iunie 2014, pe care le consideră întemeiate și legale.

Audiind declarațiile participanților la proces, studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recurs și referința depusă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul urmează a fi admis, casată integral decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere în parte a acțiunii inițiale și de admitere în parte a acțiunii reconvenționale, din următoarele considerente.

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 hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre.

Conform art. 118 alin. (1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Din suportul probatoriu prezent la materialele cauzei rezultă că, în baza deciziei Comitetului executiv or. Chișinău nr. 20/4 din 24 octombrie 1978, Tamarei Cotorobai i-a fost repartizat apartamentul nr. 165, cu suprafața totală de 54,8 m.p., situat pe str. Grădinilor, 23, or. Chișinău, împreună cu ea instalându-se cu traiul, la acel moment,

fiica minoră Cotorobai Corina, a.n. 1975. În anul 1986 Cotorobai Tamara a decedat și tot în acest an alături de fiica minoră Cotorobai Corina s-a stabilit cu traiul bunica Gavriliuc Maria (f.d. 44-45, vol. I).

La 01 februarie 1996 Cotorobai Corina a încheiat cu Agenția teritorială Chișinău a Ministerului Privatizării și administrării proprietății de stat contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 1-226, înregistrat la OCT Chișinău la 15 iulie 2003 sub nr. 55128/200 (f.d. 64-66, vol. I; f.d. 17-18, vol. III).

Potrivit certificatului seria AA nr. 0005583 din 16 iunie 2005 eliberat de către Departamentul privatizării, la privatizarea apartamentului nr. 165, cu suprafața totală de 54,8 m.p., situat pe str. Grădinilor, 23, mun. Chișinău, au participat două persoane: Cotorobai Corina și Gavriliuc Maria (f.d. 20, vol. III).

Ulterior, prin certificatul nr. 1-767 din 01 februarie 2007, autentificat notarial, au fost determinate cotele-părți al fiecărui coproprietar din bunul proprietate comună în devălmășie în baza contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 1-226 din 01 februarie 1996 autentificat notarial și înregistrat la OCT Chișinău la 15 iulie 2003, și anume a Corinei Cotorobai și Mariei Gavriliuc, fiecareia revenind a câte 1/2 cotă-parte ideală din bunul imobil în litigiu (f.d. 6, vol. I; f.d. 21, vol. III).

Astfel, apartamentul nr. 165, număr cadastral 0100421.103.01.165, cu suprafața totală de 54,8 m.p., situat pe str. Grădinilor, 23, mun. Chișinău, a fost privatizat cu participarea atât a Corinei Cotorobai, cât și a Mariei Gavriliuc, ultima dobândind dreptul de proprietate comună în devălmășie asupra imobilului dat, iar din anul 2007 – dreptul de proprietate comună pe cote-părți, fiecare din coproprietari dispunând a câte 1/2 cotă-parte din acesta cu drept de proprietate privată.

În circumstanțele enunțate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră eronată și abuzivă concluzia instanțelor de judecată ierarhic inferioare precum că până în anul 2007 Corina Cotorobai era unicul proprietar al imobilului în litigiu, calitatea de coproprietar al Mariei Gavriliuc fiindu-i atribuită abia în anul 2007.

Acel fapt că, în contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 1-226 din 01 februarie 1996 și în datele Registrului bunului imobil în calitate de proprietar al apartamentului nr. 165, număr cadastral 0100421.103.01.165, cu suprafața totală de 54,8 m.p., situat pe str. Grădinilor, 23, mun. Chișinău, figura până în anul 2007 doar Corina Cotorobai nu denotă că recurenta Maria Gavriliuc nu este și ea coproprietar al bunului imobil în litigiu.

Or, potrivit art. 12 alin. (2) din Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324 din 10 martie 1993, contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată se încheie doar cu unul dintre soți sau membrii adulți (cu acordul scris al tuturor membrilor adulți) care locuiesc împreună.

Totodată, se reține că la 30 noiembrie 1999 Cotorobai Corina, în legătură cu plecarea ei la studii peste hotarele țării, a lăsat pe numele tatălui său Cotorobai Mihai procura nr. 7655, prin care i-a acordat acestuia împuterniciri de a dispune și de a-i administra întreaga sa avere, în orice formă și oriunde nu s-ar afla, precum și să încheie din numele ei orice tip de tranzacții admise prin lege, inclusiv: să cumpere, să

vândă, să doneze, să primească în dar, să schimbe, să pună și să primească în gaj construcții ș.a. bunuri, determinând în toate cazurile suma, termenii și alte condiții la intima sa convingere, să efectueze plăți în baza tranzacțiilor încheiate, să primească moștenire sau să se refuze de la acestea etc. (f.d. 79, vol. I; f.d. 23, vol. III).

Conform art. 89 din Codul civil, în redacția Legii din 1964 în vigoare până la 01 ianuarie 2003, proprietarul se bucură de dreptul de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunurilor, în limitele determinate de lege.

Dispoziții similare se conțin și în art. 315 alin. (1) din Codul civil în redacția Legii nr. 1107 din 06 iunie 2002 în vigoare la momentul examinării pricinii.

Potrivit art. 64 din Codul civil, în redacția Legii din 1964 în vigoare până la 01 ianuarie 2003, convenția încheiată de o persoană (reprezentant) în numele unei alte persoane (reprezentat) în virtutea unei împuterniciri bazate pe o procură, lege sau act administrativ creează în mod nemijlocit, modifică sau face să înceteze drepturile și obligațiile civile ale celui reprezentat.

În acest sens, recurentul-pârât Cotorobai Mihai, dispunând de împuternicirile corespunzătoare, din numele și interesele fiicei sale Cotorobai Corina, s-a înțeles verbal să încheie cu intimații-pârâți Maimescu Sava și Maimescu Elena tranzacția de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 165, număr cadastral 0100421.103.01.165, cu suprafața totală de 54,8 m.p., situat pe str. Grădinilor, 23, mun. Chișinău.

La 31 decembrie 2002, intimații-pârâți Maimescu Sava și Maimescu Elena, întru realizarea încheierii tranzacției de vânzare-cumpărare, au transmis recurentului-pârât Cotorobai Mihai suma de 7500 dolari SUA, cu titlu de prima tranșă a costului apartamentului în litigiu.

Or, din declarațiile recurenților Cotorobai Mihai, Cotorobai Corina și avocatului acestora Tudor Coadă în cadrul ședințelor de judecată a instanțelor de judecată ierarhic inferioare, precum și în cadrul materialului penal nr. 92 din 11 ianuarie 2008 intentat de către Comisariatul de poliție sect. Râșcani mun. Chișinău (f.d. 106 verso, 107 verso, 112, 112 verso, 114 verso, 115, vol. II; f.d. 113-117, vol. I) rezultă că aceștia nu neagă faptul că la 31 decembrie 2002 Maimescu Sava și Maimescu Elena i-au transmis lui Cotorobai Mihai suma de 7500 dolari SUA pentru imobilul în litigiu, însă susțin că suma recepționată a constituit costul chiriei apartamentului pentru perioada anterioară și pe viitor.

Concomitent, potrivit Raportului de expertiză "Privind evaluarea bunului imobil – apartamentul nr. 165, din str. Grădinilor, 23 mun. Chișinău" nr. 396/E din 12 iulie 2005 efectuat de către Centrul Republican de Cercetări și Reglementări în Construcții "Cercon" de pe lângă Departamentul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor RM (f.d. 53-59, vol. I), valoarea de piață al apartamentului în litigiu în perioada octombrie 2001 a constituit - 6500 dolari, iar în decembrie 2002 – 10500 dolari SUA. Plata chiriei în octombrie 2001 a constituit – 12-15 dolari SUA pe 1 m.p. pe an, iar în decembrie 2002 – 15-20 dolari SUA pe 1 m.p. pe an.

Date similare se conțin și în Raportul de expertiză judiciară complexă în domeniul evaluării bunurilor imobile și contabilității nr. 2098/2121 din 12 noiembrie 2013 întocmit de către Centrul Național de Expertize Judiciare de pe lângă Ministerul Justiției al RM în baza încheierii Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău din 06 februarie 2012, de unde rezultă că valoarea de piață a apartamentului nr. 165 din str.

Grădinilor, 23 mun. Chișinău în perioada octombrie 2001 constituia 93635 lei sau echivalentul sumei de 7315 dolari SUA conform cursului mediu anual din anul 2001 ce a constituit 12,86 lei MD, iar în decembrie 2002 – suma de 140303 lei sau echivalentul acesteia 10392 dolari SUA conform ratei de schimb mediu anual din anul 2002 ce a constituit 13,57 lei MD. Plata chiriei medii lunare pentru perioada octombrie 2001 – decembrie 2002, constituind 400 – 800 lei (f.d. 182-192, vol. II). Totodată, și din informația nr. 149/02/01 din 16 mai 2013 eliberată de către Bursa Imobiliară "Lara" rezultă că valoarea medie a chiriei lunare a unui apartament cu 2 odăi situat în mun. Chișinău, str. Grădinilor, 23 în perioada octombrie 2001 – decembrie 2002 a constituit 400-800 lei (f.d. 193, vol. II).

Prin urmare, nu poate fi reținut argumentul recurenților precum că suma de 7500 dolari SUA reprezintă plata chiriei achitată de către intimați pentru traiul lor în locuința litigioasă ca restanță din trecut și pentru viitor, deoarece după cum s-a menționat supra plata chiriei a constituit 12-15 dolari SUA, 15-20 dolari SUA pe 1 m.p. pe an, iar suma transmisă de 7500 dolari SUA pentru o perioadă nedeterminată este vădit excesivă pentru a achita costul chiriei respectivului apartament.

Se reține că reieșind din costul mediu al chiriei stipulat în Raportul de expertiză nr. 396/E din 12 iulie 2005 - 15 dolari SUA pe 1 m.p. pe an, respectiv 822 de dolari SUA pe an sau 68,5 de dolari SUA pe lună, suma transmisă de 7500 dolari SUA urma să acopere costul chiriei apartamentului în litigiu pe mai mult de 9 ani, fapt care contravine circumstanțelor de fapt și de drept din prezenta cauză, achitarea sumei atât de considerabile cu titlu de chirie pentru o perioadă de aproape un deceniu nefiind caracteristică naturii juridice a contractului de locațiune a spațiului locativ.

Mai mult ca atât, recurentele – reclamante Cotorobai Corina și Gavriliuc Maria s-au adresat cu cerere de chemare în judecată la 18 iunie 2007, când perioada presupusei chirii încă nu expirase, rămânând aproape 5 ani pentru care chiria ar fi fost achitată.

Conform art. 49 alin. (2) din Codul civil, în redacția Legii din 1964 în vigoare până la 01 ianuarie 2003, dacă una din părți a executat în întregime sau în parte convenția, pentru care se cere autentificarea notarială, iar cealaltă parte se sustrage de la perfectarea notarială a acesteia, instanța are dreptul, la cererea părții care a executat convenția, s-o declare valabilă dacă ea nu conține nimic contrar legii. În cazul acesta nu se cere perfectarea notarială ulterioară a convenției.

În circumstanțele enunțate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că instanțele de judecată ierarhic inferioare neîntemeiat au admis integral pretenția lui Maimescu Sava și Maimescu Elena privind recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în litigiu din 18 octombrie 2001 încheiat în formă verbală între dâșii și Cotorobai Mihai, acționând în interesele Corinei Cotorobai, or, la momentul încheierii tranzacției respective recurentul-pârât Cotorobai Mihai dispunea de împuterniciri în baza procurii nr. 7655 din 30 noiembrie 1999 de a încheia orice tip de tranzacții admise prin lege ce se referă la imobilul în litigiu doar de la fiica Corina Cotorobai, care deținea drept de proprietate asupra 1/2 cote-părți ideale din acesta, dar nu și de la recurenta-reclamantă Gavriliuc Maria, fiind coproprietar asupra celelalte 1/2 cote-părți ideale din locuința respectivă.

La actele pricinii nu se regăsesc probe prin care s-ar fi confirmat faptul că recurenta-reclamantă Gavriliuc Maria și-a manifestat acordul de a fi înstrăinată, inclusiv, și 1/2 cota sa parte ideală din apartamentul nr. 165, număr cadastral 0100421.103.01.165, cu suprafața totală de 54,8 m.p., situat pe str. Grădinilor, 23, mun. Chișinău.

Astfel, este întemeiat argumentul recurenților privind încălcarea la caz a dreptului Mariei Gavriliuc de proprietate asupra imobilului în litigiu, în limitele 1/2 cotei-părți ce-i revine și lipsei acordului ei pentru înstrăinarea acesteia.

În lumina celor enunțate supra, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție concluzionează că tranzacția de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 165, număr cadastral 0100421.103.01.165, cu suprafața totală de 54,8 m.p., situat pe str. Grădinilor, 23, mun. Chișinău încheiată între Cotorobai Mihai, în interesele fiicei Cotorobai Corina, cu Maimescu Sava și Maimescu Elena în privința unei 1/2 cote-părți ideale din imobilul respectiv urmează a fi considerată valabilă.

În acest context, se reține că deși intimații Maimescu Sava și Maimescu Elena solicită recunoașterea valabilității tranzacției de vânzare-cumpărare ca fiind încheiată la 18 octombrie 2001, când ei pretind că s-ar fi înțeles pentru prima dată cu Cotorobai Mihai în privința înstrăinării apartamentului în litigiu, instanța de recurs consideră oportun de a stabili data efectuării tranzacției ca fiind 31 decembrie 2002 când a fost achitată suma de 7500 dolari SUA, faptul recepționării sumei nefiind negat de Cotorobai Mihai.

Or, careva probe în afara declarațiilor intimaților privind ziua de 18 octombrie 2001 ca fiind data când s-a convenit asupra vânzării-cumpărării apartamentului, la materialele dosarului nu există, iar recurentul Cotorobai Mihai neagă o asemenea înțelegere.

Respectiv, urmare a recunoașterii valabilității contractului de vânzare-cumpărare a 1/2 cotă-parte din apartamentul nr. 165, număr cadastral 0100421.103.01.165, cu suprafața totală de 54,8 m.p., situat pe str. Grădinilor, 23, mun. Chișinău încheiat între Corina Cotorobai prin intermediul lui Mihai Cotorobai și familia Maimescu, calitatea de proprietari ai apartamentului în cauză o deține recurenta Gavriliuc Maria (1/2 cotă-parte ideală) și intimații Maimescu Sava și Maimescu Elena (cealaltă 1/2 cotă-parte ideală).

În astfel de circumstanțe, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că atât prima instanță, cât și instanța de apel eronat au ajuns la concluzia de a respinge acțiunea inițială în partea obligării intimaților-pârți Maimescu Sava și Maimescu Elena să nu creeze obstacole recurente-reclamante Maria Gavriliuc în exercitarea dreptului ei de proprietate asupra imobilului în litigiu.

Or, Gavriliuc Maria în calitate de coproprietar al apartamentului nr. 165, număr cadastral 0100421.103.01.165, cu suprafața totală de 54,8 m.p., situat pe str. Grădinilor, 23, mun. Chișinău, este în drept să-și revendice 1/2 cotă-parte ideală din imobilul respectiv aflat în posesia nelegitimă a intimaților Maimescu Sava și Maimescu Elena.

La caz se reține că, respingerea pretenției Mariei Gavriliuc împotriva lui Maimescu Sava și Maimescu Elena cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate asupra 1/2 cote-părți din bunul imobil în litigiu, poate constitui o imixtiune disproporțională în dreptul acesteia la proprietate și stăpânire pașnică a bunurilor contra standardelor înserate în art. 1 Protocolul 1 la Convenția europeană pentru protecția drepturilor omului și a libertăților fundamentale.

Referitor la pretenția Corinei Cotorobai și Mariei Gavriliuc privind evacuarea intimaților-pârâți Maimescu Sava și Maimescu Elena împreună cu toți membrii familiei lor din apartamentul nr. 165, număr cadastral 0100421.103.01.165, cu suprafața totală de 54,8 m.p., situat pe str. Grădinilor, 23, mun. Chișinău fără acordarea altui spațiu locativ, aceasta este neîntemeiată și urmează a fi respinsă, deoarece precum s-a constatat supra, ultimii beneficiază de dreptul de proprietate asupra 1/2 cotă-parte ideală din apartament în urma tranzacției încheiate cu Corina Cotorobai prin intermediul lui Mihai Cotorobai la 31 decembrie 2002, astfel având dreptul de posesiune, folosință și dispoziție asupra părții din imobil ce le revine.

Pe cale de consecință, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție concluzionează că este necesară casarea integrală a deciziei Curții de Apel Chișinău din 10 martie 2015 și hotărârii Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău din 05 iunie 2014 cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii inițiale în partea capătului de cerere privind obligarea intimaților-pârâți Maimescu Sava și Maimescu Elena să nu creeze obstacole recurenței-reclamante Maria Gavriliuc în exercitarea dreptului ei de proprietate asupra 1/2 cote-părți ideale din apartamentul nr. 165, număr cadastral 0100421.103.01.165, cu suprafața totală de 54,8 m.p., situat pe str. Grădinilor, 23, mun. Chișinău; de respingere a pretenției Corinei Cotorobai împotriva lui Maimescu Sava, Maimescu Elena, Maimescu Tatiana și Maimescu Radu cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil; de respingere a pretenției Corinei Cotorobai și Mariei Gavriliuc privind evacuarea lui Maimescu Sava, Maimescu Elena, Maimescu Tatiana și Maimescu Radu cu toți membrii familiei lor din apartamentul nr. 165, număr cadastral 0100421.103.01.165, cu suprafața totală de 54,8 m.p., situat pe str. Grădinilor, 23, mun. Chișinău, fără acordarea altui spațiu locativ; de admitere a acțiunii reconvenționale parțial prin recunoașterea valabilității tranzacției de vânzare-cumpărare din 31 decembrie 2002 încheiate în formă verbală între Cotorobai Mihai, acționând din numele fiicei sale Cotorobai Corina în baza procurii nr. 7655 din 30 noiembrie 1999, în calitate de vânzător și Maimescu Sava și Maimescu Elena în calitate de cumpărători asupra 1/2 cote-părți ideale din apartamentul nr. 165, număr cadastral 0100421.103.01.165, cu suprafața totală de 54,8 m.p., situat pe str. Grădinilor, 23, mun. Chișinău; de recunoaștere a dreptului de proprietate a lui Maimescu Sava și Maimescu Elena asupra 1/2 cote-părți ideale din apartamentul nr. 165, număr cadastral 0100421.103.01.165, cu suprafața totală de 54,8 m.p., situat pe str. Grădinilor, 23, mun. Chișinău. În rest, acțiunea reconvențională de respins. Prezenta hotărâre va servi drept temei juridic de a înregistra dreptul de proprietate a lui Maimescu Sava și Maimescu Elena în Registrul bunurilor imobile asupra 1/2 cote-părți ideale din apartamentul nr. 165, număr

cadastral 0100421.103.01.165, cu suprafața totală de 54,8 m.p., situat pe str. Grădinilor, 23, mun. Chișinău.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că s-a constatat într-o manieră certă interpretarea și aplicarea eronată a normelor de drept material în contextul stabilirii cercului de proprietari ai apartamentului în litigiu la momentul încheierii tranzacției de vânzare-cumpărare, argumentele recursului fiind întemeiate în partea lipsei acordului Mariei Gavriluc în vederea înstrăinării imobilului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de către Cotorobai Corina, Gavriluc Maria și Cotorobai Mihai, a casa integral decizia Curții de Apel Chișinău din 10 martie 2015 și hotărârea Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău din 05 iunie 2014 cu emiterea unei noi hotărâri de admitere în parte a acțiunii inițiale și de admitere în parte a acțiunii reconvenționale.

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 către Cotorobai Corina, Gavriluc Maria și Cotorobai Mihai.

Se casează integral decizia Curții de Apel Chișinău din 10 martie 2015 și hotărârea Judecătoriei Râșcani mun. Chișinău din 05 iunie 2014, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Corinei Cotorobai și Mariei Gavriluc împotriva lui Maimescu Sava, Maimescu Elena, Maimescu Tatiana și Maimescu Radu cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil și evacuarea din bunul imobil, și la acțiunea reconvențională a lui Maimescu Sava și Maimescu Elena împotriva lui Cotorobai Mihail, Cotorobai Corina și Gavriluc Maria cu privire la recunoașterea valabilității tranzacției de vânzare-cumpărare a bunului imobil și recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil, și se emite o nouă hotărâre prin care:

Se admite pretenția Mariei Gavriluc împotriva lui Maimescu Sava, Maimescu Elena, Maimescu Tatiana și Maimescu Radu cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil.

Se obligă Maimescu Sava, Maimescu Elena, Maimescu Tatiana și Maimescu Radu să nu creeze obstacole Mariei Gavriluc la exercitarea dreptului de proprietate asupra 1/2 cote-părți ideale din apartamentul nr. 165, număr cadastral 0100421.103.01.165, cu suprafața totală de 54,8 m.p., situat pe str. Grădinilor, 23, mun. Chișinău.

Se respinge pretenția Corinei Cotorobai împotriva lui Maimescu Sava, Maimescu Elena, Maimescu Tatiana și Maimescu Radu cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil.

Se respinge pretenția Corinei Cotorobai și Mariei Gavriluc privind evacuarea lui Maimescu Sava, Maimescu Elena, Maimescu Tatiana și Maimescu Radu cu toți membrii familiei lor din apartamentul nr. 165, număr cadastral 0100421.103.01.165,

cu suprafața totală de 54,8 m.p., situat pe str. Grădinilor, 23, mun. Chișinău, fără acordarea altui spațiu locativ.

Se admite parțial acțiunea reconvențională a lui Maimescu Sava și Maimescu Elena împotriva lui Cotorobai Mihail, Cotorobai Corina și Gavriliuc Maria cu privire la recunoașterea valabilității tranzacției de vânzare-cumpărare a bunului imobil și recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil.

Se recunoaște valabilă tranzacția de vânzare-cumpărare din 31 decembrie 2002, încheiată în formă verbală între Cotorobai Mihai, acționând din numele fiicei Cotorobai Corina în baza procurii nr. 7655 din 30 noiembrie 1999, în calitate de vânzător și Maimescu Sava și Maimescu Elena în calitate de cumpărători, asupra 1/2 cote-părți ideale din apartamentul nr. 165, număr cadastral 0100421.103.01.165, cu suprafața totală de 54,8 m.p., situat pe str. Grădinilor, 23, mun. Chișinău.

Se recunoaște dreptul de proprietate a lui Maimescu Sava și Maimescu Elena asupra 1/2 cote-părți ideale din apartamentul nr. 165, număr cadastral 0100421.103.01.165, cu suprafața totală de 54,8 m.p., situat pe str. Grădinilor, 23, mun. Chișinău.

În rest, acțiunea reconvențională se respinge.

Prezenta hotărâre servește drept temei juridic de a înregistra dreptul de proprietate a lui Maimescu Sava și Maimescu Elena asupra 1/2 cote-părți ideale din apartamentul nr. 165, număr cadastral 0100421.103.01.165, cu suprafața totală de 54,8 m.p., situat pe str. Grădinilor, 23, mun. Chișinău în Registrul bunurilor imobile.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței, judecător

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Iuliana Oprea

Ion Druță

Sveatoslav Moldovan

Maria Ghervas