

dosar nr.2ra-206/16

DECIZIE

24 februarie 2016

municipiul Chișinău

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

În componența:

Președintele ședinței, –
Judecători –

Svetlana Filincova,
Sveatoslav Moldovan, Iurie Bejenaru
Elena Covalenco, Maria Ghervas

Examinînd recursul declarat de către Grigore Vîrlan și Ludmila Vîrlan,
în pricina civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de către
Grigore Vîrlan și Ludmila Vîrlan împotriva Innei Gafton, Mihalachi Stela, Todica
Andrei, intervenienți accesorii notarii publici Elena Petcu și Andrei Bloșenco,
privind declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 18 noiembrie 2015, prin care a
fost admis apelul depus de Andrei Todica și Stela Mihalachi,

a c o n s t a t a t :

La 04 iunie 2013 Grigore Vîrlan și Ludmila Vîrlan au depus cerere de chemare
în judecată împotriva Innei Gafton, Stelei Mihalachi, Todica Andrei, intervenient
accesoriu notarul public Elena Petcu, solicitînd declararea nulității contractului de
vânzare-cumpărare nr.2/2145 din 27 februarie 2013, avînd ca obiect apartamentul
nr.46, situat pe str. Cuza-Vodă nr.19/1, mun. Chișinău, încheiat între Ludmila
Vîrlan, Grigore Vîrlan și Inna Gafton, declararea nulității contractului de vânzare-
cumpărare nr.2282 din 01 martie 2013, avînd ca obiect apartamentul nr.46, situat
pe str. Cuza-Vodă nr.19/1, mun. Chișinău, încheiat între Inna Gafton și Stela
Mihalachi, Andrei Todica, precum și întoarcerea părților în poziția inițiată.

În motivarea cererii au indicat că la 21 septembrie 1995, Grigore Vîrlan și
Ludmila Vîrlan, fiind soț și soție, au devenit proprietarii apartamentului nr.46,
situat pe str. Cuza-Vodă nr.19/1, mun. Chișinău, dreptul de proprietate fiind
înregistrat la OCT Chișinău, fapt confirmat prin contractul de vânzare-cumpărare
nr.12/1369 din 21 august 1995 și extrasul din registrul bunurilor imobile.

La 27 februarie 2013, folosind datele din copia buletinului de identitate a
reclamanților, actul juridic legal și procura falsificată, prin care Ludmila Vîrlan,
Grigore Vîrlan au împuternicit-o pe persoana necunoscută, pe numele Irina Tarlev,
s-a înstrăinat imobilul în cauză Innei Gafton. Tot la 27 februarie 2013 Inna Gafton

a înregistrat contractul de vânzare-cumpărare nr.2/2145 din 27 februarie 2013 la OCT Chișinău. Contractul dat nu a fost semnat de către Grigore Vîrlan și Ludmila Vîrlan.

La 01 martie 2013 Inna Gafton a înstrăinat imobilul dat lui Andrei Todica și Stela Mihalachi, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.2282 din 01 martie 2013. Tot la aceeași dată, ultimii au înregistrat la OCT Chișinău contractul de vânzare-cumpărare.

La cererea depusă de Grigore Vîrlan și Ludmila Vîrlan, de către organul de urmărire penală a fost pornită o cauză penală pe faptul falsificării actelor de importanță și escrocherie în proporții deosebit de mari.

Prin încheierea Judecătoriei sectorului Botanica municipiul Chișinău din 26 septembrie 2013 a fost dispusă atragerea în proces a notarului public Andrei Bloșenco, în calitate de intervenient accesoriu.

Prin hotărîrea Judecătoriei sectorului Botanica municipiul Chișinău din 06 mai 2014 a fost admisă cererea de chemare în judecată depusă de Ludmila Vîrlan, Grigore Vîrlan împotriva Innei Gafton, Andrei Todica, Stela Mihalachi privind declararea nulității actelor juridice: contractului de vânzare-cumpărare nr.2/2145 din 27.02.2013 a apartamentului nr.46, situat pe str. Cuza-Vodă nr.19/1, mun. Chișinău, numărul cadastral 00112.103.01.046 încheiat între Ludmila Vîrlan, Grigore Vîrlan și Inna Gafton și contractului de vânzare-cumpărare nr.2282 din 01.03.2013 a apartamentului nr.46, situat pe str. Cuza-Vodă nr.19/1, mun. Chișinău, numărul cadastral 00112.103.01.046, încheiat între Inna Gafton și Stela Mihalachi, Andrei Todica. A fost declarat nul contractul de vânzare-cumpărare nr.2/2145 din 27.02.2013 a apartamentului nr.46, situat pe str. Cuza-Vodă nr.19/1, mun. Chișinău, numărul cadastral 00112.103.01.046 încheiat între Ludmila Vîrlan, Grigore Vîrlan și Inna Gafton, cu întoarcerea părților la poziția inițială. A fost declarat nul contractul de vânzare-cumpărare nr.2282 din 01.03.2013 a apartamentului nr.46, situat pe str. Cuza-Vodă nr.19/1, mun. Chișinău, numărul cadastral 00112.103.01.046 încheiat între Inna Gafton și Stela Mihalachi, Andrei Todica, cu întoarcerea părților la poziția inițială. A fost încasat în mod solidar de la Andrei Todica și Stela Mihalachi în beneficiul statului taxa de stat în sumă de 9 435,30 (nouă mii patru sute treizeci și cinci, 30) lei.

Întru argumentarea soluției, instanța de fond a reținut că primul act juridic (contractul de vânzare-cumpărare nr.2/2145 din 27.02.2013) a fost încheiat fără voia proprietarilor, nefiind manifestată voința de a înstrăina bunul, fiind falsificată procura, iar la încheierea celui de-al doilea act juridic (contractul de vânzare-cumpărare nr.2282 din 01.03.2013) Inna Gafton nu a participat, fapt confirmat prin declarațiile Stelei Mihalachi și materialele dosarului, ori în înscrisurile prezentate de notarul public Andrei Bloșenco nu corespunde copia buletinul de identitate a Innei Gafton cu cel al cet. reale Inna Gafton.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 18 noiembrie 2015 a fost admis parțial apelul depus de Andrei Todica și Stela Mihalachi. A fost casată parțial hotărîrea Judecătorei sectorului Botanica nr.2-2870/13 din 06 mai 2014, în partea ce se referă la contractul de vânzare-cumpărare nr.2282 din 01.03.2013 a apartamentului nr.46, situat pe str. Cuza-Vodă nr.19/1, mun. Chișinău și a fost emisă o nouă hotărîre în această parte, prin care au fost respinse cerințele înaintate de Grigore Vîrlan și Ludmila Vîrlan privind constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare din 01.03.2013 a apartamentului nr.46, situat pe str. Cuza-Vodă nr.19/1, mun. Chișinău, autentificat de notarul Andrei Bloșenco. Au fost respinse cerințele înaintate de Grigore Vîrlan și Ludmila Vîrlan privind repunerea părților în situația anterioară. Au fost respinse cerințele înaintate de Grigore Vîrlan și Ludmila Vîrlan împotriva lui Andrei Todica și Stela Mihalachi privind compensarea cheltuielilor de judecată. A fost încasat solidar de la Grigore Vîrlan și Ludmila Vîrlan în folosul lui Andrei Todica și Stela Mihalachi suma de 5 500 lei, achitată cu titlu de taxă de stat la depunerea apelului. A fost încasat solidar de la Grigore Vîrlan și Ludmila Vîrlan în folosul statului suma de 9435,30 lei cu titlu de taxă, de care au fost scutiți parțial apelanții Andrei Todica și Stela Mihalachi.

Întru argumentarea soluției, instanța de apel a reținut că prima instanță corect a constatat nulitatea primului act juridic, în lipsa semnării și acordului Ludmilei Vîrlan și Innei Gafton. În privința contractului de vânzare-cumpărare încheiat de Stela Mihalachi și Andrei Todica, instanța de apel a reținut că ultimii sunt dobînditori de bună-credință, iar în speță Ludmila Vîrlan și Grigore Vîrlan au transmis benevol posesia asupra apartamentului unei terțe persoane, de la care Stela Mihalachi și Andrei Todica au dobîndit apartamentul în cauză, fiind aplicabile prevederile art.375 din Codul Civil, potrivit căroră, dacă un bun a fost dobîndit cu titlu oneros de la o persoană care nu a avut dreptul să-l înstrăineze, proprietarul poate să-l revendice de la dobînditorul de bună-credință numai în cazul în care bunul a 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 ieșit în alt mod din posesiunea acestora, fără voia lor.

La 01 decembrie 2015 Grigore Vîrlan și Ludmila Vîrlan au declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 18 noiembrie 2015, solicitînd casarea deciziei recurate și menținerea hotărîrii instanței de fond.

În motivarea cererii au indicat că recurenții nu au solicitat revendicarea bunului imobil, deoarece transmiterea bunului imobil în cauză în posesia intimaților nu a avut loc. Instanța de apel din oficiu a considerat acțiunea privind declararea nulității unor acte juridice ca fiind revendicarea bunului.

Susțin că în ședința de judecată s-a stabilit incontestabil că contractul de vânzare-cumpărare nr.2/2145 din 27 februarie 2013, avînd ca obiect apartamentul cu nr.46, situat pe str.Cuza-Vodă nr.19/1, mun. Chișinău, încheiat între Ludmila

Vîrlan și Inna Gafton și contractul nr.2282 din 01 martie 2013, avînd același obiect, încheiat între Inna Gafton și Stela Mihalachi, Andrei Todica, a fost încheiat fără voia proprietarilor. S-a constatat cu certitudine că recurenții au fost deposezați ilegal de imobilul lor.

Totodată, reieșind din copia buletinului de identitate a Innei Gafton, prezentată de notarul public Andrei Bloșenco, care a autentificat contractul de vânzare-cumpărare nr.2282 din 01 martie 2013, se atestă necorespunderea cu cetățeană reală Inna Gafton.

La 25 ianuarie 2016 avocatul Gheorghe Iudin, în interesele lui Andrei Todica și Stela Mihalachi a depus referință la cerere de recurs, solicitînd menținerea deciziei recurate.

Studiind materialele dosarului și analizînd legalitatea deciziei contestate, în raport cu argumentele invocate în cererea de recurs și referință, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul declarat de Grigore Vîrlan și Ludmila Vîrlan ca fiind întemeiat și care urmează a fi admis din considerentele ce urmează.

Conform art.445 alin.(1) lit.f) din Codul de Procedură Civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărîrea primei instanțe.

Materialele dosarului atestă faptul că Grigore Vîrlan și Ludmila Vîrlan au inițiat acțiunea civilă în vederea constatării nulității contractului de vânzare-cumpărare nr.2/2145 din 27 februarie 2013, avînd ca obiect apartamentul nr.46, situat pe str. Cuza-Vodă nr.19/1, mun. Chișinău, încheiat între Ludmila Vîrlan, Grigore Vîrlan și Inna Gafton, constatării nulității contractului de vânzare-cumpărare nr.2282 din 01 martie 2013, avînd ca obiect apartamentul nr.46, situat pe str. Cuza-Vodă nr.19/1, mun. Chișinău, încheiat între Inna Gafton și Stela Mihalachi, Andrei Todica, precum și întoarcerea părților în poziția inițiată.

Cu referire la valabilitatea contractului nr.2/2145 din 27 februarie 2013, Colegiul consideră că, reieșind din prestația părților în cadrul examinării pricinii și din probele administrate, instanțele de judecată ierarhic inferioare în mod just au stabilit existența temeiurilor în vederea constatării nulității contractului de vânzare-cumpărare nr.2/2145 din 27 februarie 2013, avînd ca obiect apartamentul nr.46, situat pe str. Cuza-Vodă nr.19/1, mun. Chișinău, încheiat între Ludmila Vîrlan, Grigore Vîrlan și Inna Gafton, în condițiile în care în mod cert s-a stabilit lipsa consimțământului proprietarilor Ludmila Vîrlan și Grigore Vîrlan la înstrăinarea propriului imobil, deși prin prisma art.199 și art.220 din Codul Civil, urma să fie întrunită una din condițiile esențiale pentru valabilitatea actului juridic.

Totodată, Colegiul reține că la acest capitol recurentul nu a formulat careva obiecții, motiv pentru care instanța de recurs urmează să dea o apreciere soluției date de instanța de apel în partea ce ține de cerințele înaintate de Grigore Vîrlan și

Ludmila Vîrlan privind constatarea nulității contractului contractul de vânzare-cumpărare din 01.03.2013.

Analizînd decizia recurată, Colegiul consideră întemeiate criticile invocate de recurent precum că instanța de apel în mod eronat a apreciat că Gheorghe Vîrlan și Ludmila Vîrlan au inițiat acțiunea civilă în vederea revendicării bunului imobil și incorect a aplicat prevederile art.375 din Codul Civil.

Se cere a fi reiterat faptul că, actul juridic care a precedat și facilitat încheierea contractului de vânzare-cumpărare din 01.03.2013 și anume, contractul de vânzare-cumpărare nr.2/2145 din 27 februarie 2013, a fost apreciat de către instanța de apel și de către instanța de fond ca fiind nul, iar pe cale de consecință, anularea actului juridic inițial atrage și anularea actului juridic următor, datorită legăturii lor reciproce, efect al nulității actului juridic subsecvent ca urmare a anulării actului juridic inițial. Art.375 alin.(1) din Codul Civil, reținut de instanța de apel, este excepția în detrimentul regulii generale și care poate fi aplicată numai la întrunirea condițiilor expres stabilite de textul de lege citat supra.

Colegiu notează că, însuși instanța de apel a reținut că acțiunea civilă a fost formulată în vederea constatării nulității actelor juridice, însă în mod contradictoriu a apreciat esența litigiului ca fiind revendicarea bunului imobil. Esența litigiului în mod nemijlocit urmează a fi determinată din pretențiile invocate de parte la inițierea acțiunii civile și normele de drept care reglementează raportul juridic litigios, iar reieșind din disponibilitatea metodelor de apărare a drepturilor civile stipulată la art.11 al Codului Civil, se atestă faptul că Ludmila Vîrlan și Grigore Vîrlan au solicitat apărarea drepturilor civile anume prin recunoașterea nulității actului juridic.

Nu este clară aplicabilitatea prevederilor art.375 din Codul Civil, în condițiile în care nu s-a solicitat revendicarea bunului imobil, ci s-a solicitat constatarea nulității actului juridic, ceea ce implica în sarcina instanțelor de judecată aprecierea condițiilor de valabilitate a actului juridic.

Totodată, la aprecierea legalității contractului de vânzare-cumpărare nr.2282 din 01 martie 2013, instanța de apel a reținut calitatea lui Andrei Todica și Stela Mihalachi de dobânditori de bună-credință și pe cale de consecință, a considerat întrunite în totalitate condițiile prevăzute la art.375 din Codul Civil. Colegiul consideră aprecierea dată ca fiind pripită și eronată, dictată de elucidarea incompletă a circumstanțelor de fapt ale pricinii, ori deși calitatea de dobânditor de bună-credință este prezumată, în același timp ea presupune absența îndoielilor, precum și lipsa acțiunilor cu caracter dolosiv sau fraudulos.

Însuși intimații, în cursul examinării pricinii au susținut că anterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare nr.2282 din 01 martie 2013 a apartamentului nr.46, situat pe str. Cuza-Vodă nr.19/1, mun. Chișinău, au negociat cu vânzătorul, de câteva ori au fost în apartamentul în cauză și că au verificat înscriserile din

registrul bunurilor imobile (f.d.119, Vol.1; f.d.155,Vol.1). Astfel, în speță se pretinde că persoana care le-a înstrăinat la 01 martie 2013 bunul imobil, a dobândit acest imobil abia la 27 februarie 2013, pentru ca la 01 martie 2013, într-un termen de 2 zile să vândă acest imobil lui Andrei Todica și Stela Mihalachi, iar ultimii doi, tot în acest termen, în lipsa dubiilor, să negocieze cu vânzătorul tranzacția dată, de câteva ori să viziteze apartamentul în cauză și să verifice înscrierile din registrul bunurilor imobile, circumstanțe care urmează a fi apreciate critic de instanța de recurs, avînd în vedere operativitatea cu care s-au desfășurat acțiunile date, în raport cu număr acțiunilor pretinse a fi întreprinse de părți.

Incertitudinea acestei tranzacții mai este evidențiată și de faptul că se pretinde valabilitatea unui contract încheiat între Inna Gafton și Stela Mihalachi, însă în cursul examinării pricinii nu s-a reușit identificarea vânzătorului Inna Gafton, ori persoana antrenată în proces, Inna Gafton, a negat orice implicare în încheierea acestei tranzacții, nu a fost recunoscută de intimați (f.d.24,Vol.2) și nici nu corespunde persoanei care s-a prezentat la notar în vederea încheierii contractului de vânzare-cumpărare nr.2282 din 01 martie 2013 (f.d.247,Vol.1).

Mai mult ca atît, Colegiul consideră că interpretarea dată de instanța de apel, precum că Grigore Vîrlan și Ludmila Vîrlan au transmis benevol posesia asupra apartamentului, este combătută prin faptul că însuși instanța de apel a reținut că recurenții au fost deposezați în mod ilegal de bunul imobil, iar la materialele dosarului nu sunt probe care să confirme dobîndirea posesiunii, prin prisma art.303 alin.(1) din Codul Civil.

Reieșind din cele menționate, se constată cu certitudine că valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare nr.2282 din 01 martie 2013, avînd ca obiect apartamentul nr.46, situat pe str. Cuza-Vodă nr.19/1, mun. Chișinău, încheiat între Inna Gafton și Stela Mihalachi, Andrei Todica este afectată și se impune constatarea nulității acestui act juridic, nefiind posibilă aplicarea prevederilor art.375 din Codul Civil. Însuși posesia intimaților asupra apartamentului situat pe str. Cuza-Vodă nr.19/1, mun. Chișinău nu poate fi constată în baza materialelor dosarului.

În acest sens Colegiul consideră întemeiat recursul declarat de Grigore Vîrlan și Ludmila Vîrlan și care necesită a fi admis, iar argumentarea intimaților nu poate fi reținută în vederea respingerii recursului, ori anularea actului juridic inițial atrage și anularea actului juridic următor, nefiind întrunite în speță condițiile pentru aplicarea prevederilor art.375 din Codul Civil.

Prin urmare, Colegiul consideră că soluția instanței de apel, a fost dictată de aplicarea în mod eronat a normelor de drept material și neelucidarea completă a circumstanțelor cauzei, fapt ce impune admiterea recursului declarat de către Grigore Vîrlan și Ludmila Vîrlan, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 18 noiembrie 2015 și menținerea hotărîrii Judecătoriei sectorului Botanica municipiul

Chișinău din 06 mai 2014, hotărîre adoptată cu aplicarea corectă a normelor ce guvernează raportul juridic litigios.

Reieșind din cele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție, în conformitate cu art.445 alin.(1) lit.f) din Codul de Procedură Civilă,

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de Grigore Vîrlan și Ludmila Vîrlan,

Se casează integral decizia Curții de Apel Chișinău din 18 noiembrie 2015, în pricina civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de către Grigore Vîrlan și Ludmila Vîrlan împotriva Innei Gafton, Mihalachi Stela, Todica Andrei, intervenienți accesorii notarii publici Elena Petcu și Andrei Bloșenco, privind declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare.

Se menține hotărîrea Judecătoriei sectorului Botanica municipiul Chișinău din 06 mai 2014 în pricina civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de către Grigore Vîrlan și Ludmila Vîrlan împotriva Innei Gafton, Mihalachi Stela, Todica Andrei, intervenienți accesorii notarii publici Elena Petcu și Andrei Bloșenco, privind declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței – /semnătură/ Svetlana Filincova

Judecători – /semnătură/ Sveatoslav Moldovan

/semnătură/ Iurie Bejenaru

/semnătură/ Elena Covalenco

/semnătură/ Maria Ghervas

Copia corespunde originalului

Judecător Svetlana Filincova

