

## DECIZIE

30 martie 2016

mun. Chișinău

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

în componență:

Președinte, judecătorul: Tatiana Vieru

Judecătorii : Tamara Chișca-Doneva, Ion Druță,  
Oleg Sternioală, Iurie Bejenaru

examinând recursul declarat de către avocatul Valeriu Gîscă în interesele lui Veaceslav Botnaru,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Veaceslav Botnaru împotriva Angelei Malai, intervenientul accesoriu Cooperativa de Construcție a Garajelor nr. 29 cu privire la anularea tranzacției de vânzare-cumpărare a bunului imobil și revendicarea bunului din posesie nelegitimă străină cu aducerea părților în poziție inițială,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 22 decembrie 2015, prin care au fost respinse apelurile declarate de către Veaceslav Botnaru și de Angela Malai și a fost menținută hotărârea Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău din 28 mai 2015, prin care acțiunea a fost respinsă,

c o n s t a t ă :

La 06 octombrie 2014, Botnaru Veaceslav a înaintat cerere de chemare în judecată împotriva Angelei Malai, intervenient accesoriu Cooperativa de Construcție a Garajelor nr. 29 cu privire la anularea tranzacției de vânzare-cumpărare a bunului imobil (garaj) și revendicarea bunului din posesie nelegitimă străină, cu aducerea părților în poziție inițială.

În motivarea acțiunii a indicat, că la începutul anilor 1980, reclamantul Veaceslav Botnaru a depus la Comitetul Executiv Octombrie, mun. Chișinău cerere de a i se oferi loc pentru construcția unui garaj capital, fiind proprietar al unei motociclete de model „Dnepr-10-36”. În rezultatul formării raionului Nistean în mun. Chișinău, cererea reclamantului a fost transferată la administrația raionului, care i-a acordat teren de pământ pentru construcția garajului în CCG nr. 29, situat pe str. Uzinelor, 245/2.

Cu propriile forțe, cu suportul rudelor și prietenilor a construit pe lotul atribuit un garaj capital cu demisol, înregistrat cu nr. 117. În rezultatul consumului de băuturi alcoolice, a fost indus în eroare de către persoana pe nume Iurie,

concubinul pârâtei Angela Malai și la 02 februarie 2013, fără a înțelege urmările tranzacției verbale, a acceptat propunerea de vânzare a garajului către Angela Malai, primind de la ultima 100 dolari și 830 lei, cu care au fost achitate datoriile cu titlu de cotizații de membru al CCG-29, urmând ca restul sumei de 4500 Euro să-i fie achitată mai târziu. În aceeași zi a depus cerere de excludere din calitatea de membru al CCG nr. 29, iar Angelei Malai i-a fost atribuită această calitate. La cererea sa de a perfecta contractul în formă autenticată notarial, pârîta a refuzat. Ulterior suma de 4500 de Euro nu a fost achitată reclamantului.

Consideră că odată fiind refuzul pârâtei de a întocmi contractul în forma autentică, a fost încălcat art. 210 Codul civil.

Prin urmare, solicită Veaceslav Botnaru anularea tranzacției de vânzare-cumpărare a garajului, încheiată între Veaceslav Botnaru și Angela Malai, cu întoarcerea bunului și încasarea cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 5000 lei și a celor de plată a taxei de stat.

Prin hotărârea Judecătoria Ciocana, mun. Chișinău din 28 mai 2015 acțiunea a fost respinsă integral. A fost încasat de la Veaceslav Botnaru în beneficiul Angelei Malai cheltuielile de judecată sub formă de asistență juridică în mărime de 2000 (două mii) lei. În rest cerințele încasării cheltuielilor de judecată au fost respinse.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 22 decembrie 2015 au fost respinse apelurile declarate de către Veaceslav Botnaru și Angela Malai și a fost menținută hotărîrea primei instanțe.

La 04 ianuarie 2016, avocatul Valeriu Gîscă în interesele lui Veaceslav Botnaru a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, cerînd admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și hotărîrii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărîri de admitere a acțiunii.

Recurentul, avocatul Valeriu Gîscă în interesele lui Veaceslav Botnaru în motivarea recursului a indicat că, nu este de acord cu hotărîrile instanțelor de judecată deoarece la baza emiterii hotărîrii au fost puse declarațiile martorului Iurie Plohotniuc, la moment decedat, care și era cointeresat în acest rezultat, așa cum personal a contribuit la deposedarea lui Botnaru Veaceslav de bunul imobil, garaj în două nivele, prin permanenta îmbătare. Astfel a fost dus în eroare și a semnat o recipisă în sensul vânzării garajului. Recunoaște recurentul că a primit de la Angela Malai suma de 100 dolari SUA și 830 lei care au fost achitați în contul datoriilor la cotizația de membru a CCG nr. 29.

Menționează că la depunerea în instanța de judecată a cererii de chemare în judecată a solicitat aplicarea sechestrului pe garaj, lucru ce a fost trecut cu vederea, iar la 20 decembrie 2014 intimata a înregistrat dreptul său de proprietate la OCT Chișinău, adică după depunerea acțiunii în judecată.

Mai indică că instanțele de judecată au aplicat greșit prevederile art. 210-213 Codul civil și greșit au concluzionat că la momentul producerii acțiunii, adică la 02 februarie 2013 nu era obligatorie forma autentică a contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile. Mai mult, reclamantul în cadrul dezbaterilor judiciare nu o singură dată a confirmat faptul că i-a cerut intimatei de mai multe ori să meargă la notar pentru autentificarea contractului, însă aceasta sub diferite pretexte se eschiva.

La fel indică că instanța de judecată nu a ținut cont de personalitatea apelantului, el fiind bolnav de demență mixtă cu alcoolizare. Sindromul psihopatic și că a semnat recipisa în apartamentul intimatei după consum de băuturi alcoolice.

La 02 martie 2016 în adresa Curții Supreme de Justiție a parvenit referința depusă de avocatul Natalia Zamfir în interesele Angelei Malai prin care a solicitat respingerea recursului ca fiind inadmisibil.

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 redactate.

La caz, instanța de recurs consideră că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 04 ianuarie 2016, 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 următoarele considerente.

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.

Pe parcursul judecării pricinii s-a constatat că, recurentul Veaceslav Botnaru pretinde că la 02 februarie 2013, a încheiat contract de vânzare-cumpărare cu Angela Malai prin care a vândut ultimei garajul nr. 117, situat în mun. Chișinău, str. Uzinelor 245/2, în cadrul complexului Cooperativei de Construcție a Garajelor nr. 29, solicitând declararea nulă a tranzacției, cu repunerea părților în poziția inițială, invocând drept motiv starea de ebrietate, în care se afla la momentul încheierii tranzacției.

Fiind investită cu judecarea pricinii în cauză, prima instanță a ajuns la concluzia netemeinicii acțiunii și respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată.

În susținerea acestei concluzii prima instanță cu referire la prevederile art. 216 alin. (2) și art. 210 alin. (1) Codul civil, precum și prevederile art. 212 Codul civil, în vigoare până la modificările operate prin Legea nr. 116 din 23 iunie 2013, a reținut că nu era necesară respectarea formei autentice la încheierea contractului de vânzare-cumpărare din 02 februarie 2013 și că nu s-a constatat existența temeiurilor de nulitate și de revendicare a bunului din posesie nelegitimă străină și aducerea părților în poziție inițială.

Judecând apelul declarat de către Veaceslav Botnaru, instanța de apel a ajuns la concluzia respingerii acestuia și menținerii hotărârii primei instanțe.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că atât prima instanță cât și instanța de apel au soluționat corect litigiul dedus judecății și la emiterea hotărârilor au aplicat corect normele de drept material și procedural reieșind din următoarele.

Conform art. 216 alin.(2) Codul civil, actul juridic poate fi declarat nul, în temeiurile prevăzute de prezentul cod, de către instanța de judecată sau prin acordul părților.

Conform art. 210 alin.(1) Codul civil, trebuie să fie încheiate în scris actele juridice dintre persoanele juridice, dintre persoanele juridice și persoanele fizice și

dintre persoanele fizice dacă valoarea obiectului actului juridic depășește 1000 de lei, iar în cazurile prevăzute de lege, indiferent de valoarea obiectului.

Art. 212 Codul civil în vigoare până la modificările operate prin Legea nr. 116 din 23 iunie 2013, prevedea că forma autentică a actului juridic este obligatorie în cazurile: a) stabilite de lege; b) prevăzute prin acordul părților, chiar dacă legea nu cere formă autentică.

În contextul dat, just instanțele de judecată au respins argumentul reclamantului-recurent precum că contractul de vânzare-cumpărare încheiat la data de 02 februarie 2013, urma să îmbrace obligatoriu forma autentică, corespunzător nu sunt aplicabile efectele nulității actului la nerespectarea formei autentice.

Din materialele dosarului și anume din cererea de chemare în judecată rezultă că Angela Malai a achitat lui Veaceslav Botnaru suma de 100 dolari SUA, iar ulterior urma să-i achite suplimentar suma de 4500 euro cu titlu de preț al bunului.

Însă din întregul material probator administrat în speță nu rezultă faptul că părțile au convenit asupra unui careva preț, în pretinsa tranzacție de vânzare-cumpărare a garajului din CCG nr. 29.

Potrivit materialelor cauzei Veaceslav Botnaru a devenit membru a CCG în anul 1980, apoi în 2010, în baza propriei cereri, a fost exclus din CCG, prin dispoziția Adunării împuterniciților Cooperativei de Construcție a Garajelor nr. 29 din 03 iulie 2010.

La fel s-a stabilit că, Angela Malai în baza dispoziției Adunării împuterniciților Cooperativei de Construcție a Garajelor nr. 29 din 03 iulie 2010 a fost primită în calitate de membru al CCG, cu drept de proprietate asupra garajului nr.117, din str. Uzinelor 245/2, pe care anterior îl deținea Veaceslav Botnaru.

Din circumstanțele stabilite, Colegiul conchide că instanța de apel corect a reținut faptul că dreptul de proprietate în CCG este reglementat distinct, fiind condiționat și de apartenența ca membru al CCG, iar intimata este membru cu drepturi depline al CCG nr. 29, deținând cota parte din proprietatea CCG și actele ce confirmă calitatea de membru al CCG sunt în vigoare nefiind contestate.

De asemenea, corect a mai reținut instanța de apel că nu s-a constatat existența temeiurilor de nulitate, mai mult ca atât reieșind din specificul funcționării CCG, de fapt au avut loc două evenimente distincte și anume excluderea din membru CCG al recurentului și dobândirea calității de membru al aceluiași CCG al intimatei, care a avut loc, în principiu concomitent.

Părțile nu au negat faptul că între ele au avut loc relații financiare, fapt confirmat și prin recipisă, potrivit cărei Veaceslav Botnaru a primit toată suma pentru garajul din CCG, dreptul de proprietate pe care îl deținea în CCG, fără înregistrarea acestui drept în Registrul bunurilor imobile.

În ceea ce privește mențiunea privind nulitatea contractului în temeiul faptului, că reclamantul se afla în stare de ebrietate la momentul încheierii numitei tranzacții, Colegiul o respinge ca fiind neîntemeiată, or conform art. 225 Codul civil, actul juridic încheiat de o persoană cu capacitate de exercițiu deplină într-un moment în care nu putea să conștientizeze acțiunile sale ori să le dirijeze poate fi declarat nul de instanța de judecată.

Însă, potrivit certificatului nr. 2384 din 12 mai 2015, eliberat de Dispensarul republican de narcologie, Veaceslav Botnaru se află la evidență narcologică din

anul 2011, însă acesta nu confirmă faptul că la data de 02 februarie 2013, data invocată de încheiere a contractului, reclamantul s-ar fi aflat în stare de ebrietate și nu putea să nu conștientiza acțiunile sale.

Conform art. 753 alin.(1) Codul civil, prin contractul de vânzare-cumpărare, o parte (vânzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părți (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul și să plătească prețul convenit.

Reieșind din norma de drept nominalizată, instanțele inferioare de judecată corect au concluzionat că calitatea de vânzător al unui bun, este legată indispensabil de dispunerea acestuia de dreptul de dispoziție asupra bunului din postura de proprietar al bunului sau de împuternicit în alt mod legal de a exercita dreptul de proprietate asupra bunului, iar la 29 iunie 2010 Veaceslav Botnaru a depus cerere privind excluderea sa din cadrul CCG nr. 29, iar la 03 iulie 2010, Adunarea împuterniciților Cooperativei de Construcție a Garajelor nr. 29 a votat excluderea lui Veaceslav Botnaru din membrii CCG nr. 29 și includerea în calitate de membru a Angelei Malai. Ulterior, Angela Malai, începând cu 29 iunie 2010 a stins toate plățile privind cotizațiile de membru, plata pentru electricitate, plata de privatizare și de reparație a acoperișului.

Instanța de recurs mai reține că potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile din 05 ianuarie 2015, Angela Malai începând cu data de 20 decembrie 2014 este înregistrată drept proprietar al încăperii nelocative cu nr. cadastral 0100309.119.09.117, situat în mun. Chișinău, str. Uzinelor, 245/2, nr. 117, adresă care coincide cu adresa garajului indicat în acțiune. Alte înscrieri cu privire la dreptul de proprietate asupra bunului imobil indicat nu există.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că, soluția dată de instanța de apel și prima instanță cu privire la respingerea acțiunii este legală și întemeiată, care au cercetat pertinent probele administrate la materialele pricinii și corect au soluționat litigiul dat în conformitate cu art. 130 CPC, iar argumentele recurentului sunt neîntemeiate și nu pot fi reținute cu atât mai mult că argumentele date au servit obiect de studiu și în instanța de apel.

Astfel, din considerentele menționate și avînd în vedere faptul, că decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe sunt întemeiate și legale, iar argumentele invocate de către recurent sunt neîntemeiate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și de a menține decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe.

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

d e c i d e:

Se respinge recursul declarat de către avocatul Valeriu Gîscă în interesele lui Veaceslav Botnaru.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 22 decembrie 2015 și hotărîrea Judecătoriei Ciocana, mun. Chișinău din 28 mai 2015, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Veaceslav Botnaru împotriva Angelei Malai,

intervenientul accesoriu Cooperativa de Construcție a Garajelor nr. 29 cu privire la anularea tranzacției de vânzare-cumpărare a bunului imobil și revendicarea bunului din posesie nelegitimă străină cu aducerea părților în poziție inițială.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președinte, judecătorul

Tatiana Vieru

Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva

Oleg Sternioală

Ion Druță

Iurie Bejenaru