

DECIZIE

28 septembrie 2016

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul: Iulia Sîrcu

Judecătorii : Dumitru Mardari, Ion Druță,
Nicolae Craiu, Iurie Bejenaru

examinând recursurile declarate de către Vasile Emelianov și avocatul Eugeniu Miron în interesele lui Ivan Severin,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Vasile Emelianov împotriva lui Leonid Salamaha, Vladimir Stanchevici, Nadejda Stulovscaia și intervenientul accesoriu Ivan Severin cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate prin evacuarea din spațiul locativ,

și la cererea de chemare în judecată a lui Vladimir Stanchevici și Leonid Salamaha împotriva lui Serghei Vasilachi, Ivan Severin, Vasile Emelianov, Irina Emelianova și Inspectoratul Fiscal de Stat pe municipiul Chișinău cu privire la recunoașterea nulității contractelor de vânzare-cumpărare,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 02 martie 2016, prin care a fost admis apelul declarat de către avocatul Liubomir Dudulica în interesele lui Vladimir Stanchevici și Nadejdei Stulovscaia, casată hotărîrea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 24 iulie 2015 și emisă o nouă hotărîre prin care acțiunea lui Vladimir Stanchevici a fost admisă, iar acțiunea lui Vasile Emelianov a fost respinsă,

c o n s t a t ă:

La 18 decembrie 2009, Leonid Salamaha și Vladimir Stanchevici au depus o cerere de chemare în judecată împotriva lui Ivan Vasilachi și Serghei Vasilachi, notarului privat Ludmila Gîsca cu privire la recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare.

În motivarea acțiunii reclamanții au indicat că, la 29 martie 2006 a fost semnată procura Anei Chian pentru a se adresa în instanța de judecată ce cerere privind constatarea faptului posesiunii, folosinței și dispoziției în drept de proprietate a imobilului din mun. Chișinău str. Pescărușilor, 28 lui Leonid

Salamaha și Vladimir Stanchevici. Prin hotărîrea Judecătorei Rîșcani mun.Chișinău din 27 aprilie 2006 a fost constatat faptul că Vladimir Stanchevici și Leonid Salamaha sînt posesorii, folosesc și dispun fiecare a cîte 1/2 cotă-parte ideală din imobil.

Menționează că în luna mai 2006, Serghei Vasilachi s-a adresat cu rugămintea de a-i vinde o parte din lotul de pămînt ce-i aparține, fiind în stare de ebrietate au acceptat, deoarece nici unul nu muncea și necesitau bani. Fiindcă era necesară privatizarea lotului de pămînt, Serghei Vasilachi i-a propus să facă un contract de vînzare-cumpărare pentru a se putea ocupa de privatizarea lotului de pămînt și ulterior le va întoarce ce le aparține în proprietate privată. Toate aceste au fost făcute la un pahar cu vin, el și fratele său fiind alcoolici. În iulie 2006, Stanchevici Vladimir s-a tratat și pînă la momentul de față nu mai consumă băuturi alcoolice și a observat că contractul de vînzare-cumpărare, de fapt era cu numele tatălui lui Serghei Vasilachi, adică Ivan Vasilachi, care e decedat.

Cer Leonid Salamaha și Vladimir Stanchevici declararea nulității contractului de vînzare-cumpărare nr. 8319 din 19 iunie 2006 încheiat între Vladimir Stanchevici, Leonid Salamaha și Ivan Vasilachi.

La 14 mai 2012, reclamantul Vasile Emelianov a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Leonid Salamaha și Vladimir Stanchevici, intervenient accesoriu Ivan Severin cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate prin evacuarea cetățenilor Leonid Salamaha și Vladimir Stanchevici și a altor persoane care locuiesc împreună cu ei din imobilul situat în mun. Chișinău, str. Pescărușilor 28 nr. cadastral 0100402.468.01 precum și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii Vasile Emelianov a indicat că, la 10 noiembrie 2011, prin semnarea contractului de vînzare-cumpărare nr. 10403, autentificat notarial de notarul public Șcerbacova Zinaida, a procurat de la Severin Ivan bunul imobil din mun.Chișinău str.Pescărușilor 28, format din: teren pentru construcție cu nr.cadastral 0100402.468, cu suprafața de 0,984 ha; casa de locuit individuală cu nr.cadastral 0100402.468.01 și o suprafață la sol de 44,7 m.p. A înregistrat dreptul de proprietate asupra imobilelor procurate în Registrul bunurilor imobile la 12 decembrie 2011. Deși, de drept este proprietarul terenului și a casei de locuit din mun.Chișinău str.Pescărușilor 28, avînd toate actele necesare, nu poate dispune după bunul său plac de proprietatea ce-i aparține, deoarece de către pîrîți îi sunt create obstacole, pe care nu le poate înlătura prin forțe proprii.

Astfel, după semnarea contractului de vînzare-cumpărare, a solicitat pîrîților să elibereze imobilul procurat, care însă i-au solicitat să le permită să locuiască pînă la primăvară, afară fiind iarnă nu au unde merge și nici posibilități de a-și găsi o chirie. Deoarece are nevoie să ocupe instantaneu imobilul procurat, le-a permis pîrîților și membrilor familiei lor să ocupe locuința pînă în luna aprilie. Cînd a venit termenul pentru eliberarea imobilului au declarat că refuză să-l părăsească.

Reieșind din faptul că proprietatea sa se află în folosința nelegitimă a pîrîților Leonid Salamaha și Vladimir Stanchevici, precum și a altor persoane care locuiesc împreună cu ei, adică pîrîții sunt posesori de rea-credință, deoarece s-a stabilit cu certitudine că nu au careva drepturi asupra imobilelor pe care le posedă, fiind somați de nenumărate ori să elibereze casa de locuit și terenul ce-i aparține cu drept de proprietate.

Prin urmare, solicită Vasile Emelianov înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate prin evacuarea lui Leonid Salamaha și Vladimir Stanchevici, precum și a altor persoane care locuiesc împreună cu ei în bunul imobil din mun.Chișinău, str. Pescărușilor 28, format din teren pentru construcție cu nr cadastral 0100402.468 cu o suprafață de 0,984,7m.p și casa de locuit individuală cu nr. cadastral 0100402.468.01 și o suprafață la sol de 44,7 m.p., precum și încasarea cheltuielilor de judecată.

La 26 iunie 2012, reclamantul Vasile Emelianov a depus cerere de concretizare a pretențiilor din cererea de chemare în judecată, solicitând înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate prin evacuarea lui Salamaha Leonid, Stanchevici Vladimir și Stulovscaia Nadejda, precum și a altor persoane care locuiesc împreună cu ei, ilegal în imobilul din mun.Chișinău, str.Pescărușilor 28, nr.cadastral 0100402.468; 0100402.468.01, precum și încasarea cheltuielilor de judecată (f.d 27-28, vol.I)

La 24 ianuarie 2013, reprezentantul reclamantului Vladimir Stanchevici, avocatul Liubomir Dudulica a depus cerere de concretizare a pretențiilor din cererea de chemare în judecată solicitând înlocuirea reclamantului Leonid Salamaha cu succesorul în drepturi Vladimir Stanchevici; declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr.8319 din 19 iunie 2006 a imobilului din mun.Chișinău, str.Pescărușilor 28, încheiat între Leonid Salamaha și Vladimir Stanchevici pe de o parte și Ivan Vasilachi și Tatiana Vasilachi pe de altă parte ca act juridic simulat; declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr.4093 din 15 septembrie 2009 a imobilului din mun. Chișinău str. Pescărușilor, 28, încheiat între Ivan Vasilachi și Tatiana Vasilachi pe de altă parte și Severin Ivan ca act juridic fictiv; declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr.10403 din 10 decembrie 2011 a imobilului din mun.Chișinău str. Pescărușilor, 28 încheiat între Severin Ivan pe de altă parte și Emelianov Vasile și Emelianova Irina pe de altă parte, ca act juridic fictiv și încasarea de la pârți a cheltuielilor de judecată, (f.d. 52-53).

Prin încheierea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 03 octombrie 2012, a fost conexată cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Vladimir Stanchevici împotriva lui Serghei Vasilachi, Tatiana Vasilachi, Ivan Severin, Vasile Emelianov și Irina Emelianova cu privire la recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare, cu cauza civilă la cererea de chemare în judecată a lui Vasile Emelianov împotriva lui Leonid Salamaha, Vladimir Stanchevici și Nadejda Stulovscaia și intervenientul accesoriu Ivan Severin privind înlăturarea obstacolelor exercitarea dreptului de proprietate prin evacuare din spațiul locativ pentru a fi examinate concomitent ca acțiune reconvențională (f.d 112, vol.II).

Prin încheierea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 22 iunie 2015 a fost atras în proces Inspectoratul Fiscal de Stat pe mun. Chișinău în calitate de copârț.

Prin hotărîrea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 24 iulie 2015 a fost admisă parțial acțiunea lui Vasile Emelianov împotriva lui Leonid Salamaha, Vladimir Stanchevici, Nadejda Stulovscaia și intervenientul accesoriu Ivan Severin privind înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate prin evacuarea din spațiul locativ.

Au fost evacuați pîrîții Vladimir Stanchevici și Nadejda Stulovscaia din imobilul nr. 28 nr.cadastral 0100402.468 și 0100402.468.01, situat în mun.Chișinău str.Pescărușilor 28, nr. cadastral 0100402.468 și 0100402.468.01.

A fost încasat de la pîrîții Vladimir Stanchevici și Nadejda Stulovscaia în beneficiul lui Vasile Emelianov cheltuielile de judecată și anume plata taxei de stat în mărime de 100 lei. În rest, pretențiile lui Vasile Emelianov cu privire la evacuarea persoanelor și încasarea cheltuielilor de judecată, au fost respinse ca neîntemeiate.

A fost respinsă cererea de chemare în judecată depusă de Vladimir Stanchevici și Leonid Salamaha împotriva lui Serghei Vasilachi, Ivan Severin, Vasile Emelianov, Irina Emelianova, Inspectoratul Fiscal de Stat pe mun.Chișinău privind recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr.8319 din 19 iunie 2006 a imobilului nr.28 din str.Pescărușilor mun.Chișinău, încheiat între Leonid Salamaha, Vladimir Stanchevici și Ivan Vasilachi, Tatiana Vasilachi; a contractului de vânzare-cumpărare nr.4093 din 15 septembrie 2009 a imobilului nr.28 din str.Pescărușilor mun.Chișinău, încheiat între Ivan Vasilachi, Tatiana Vasilachi și Ivan Severin și a contractului de vânzare-cumpărare nr.10403 din 10 decembrie 2011 a imobilului nr.28 din str.Pescărușilor mun.Chișinău, încheiat între Ivan Severin și Vasile Emelianov și Irina Emelianova, ca neîntemeiată.

La 17 august 2015, avocatul Liubomir Dudulica a depus cerere de apel în interesele lui Vladimir Stanchevici și Nadejda Stulovscaia împotriva hotărîrii primei instanțe, cerînd admiterea apelului, casarea hotărîrii primei instanțe și emiterea unei noi hotărîri de admitere a acțiunii lui Vladimir Stanchevici și respingere a acțiunii depuse de Vasile Emelianov.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 02 martie 2016 a fost admis apelul declarat de către avocatul Liubomir Dudulica în interesele lui Vladimir Stanchevici și Nadejda Stulovscaia, casată hotărîrea primei instanțe și emisă o nouă hotărîre prin care a fost admisă acțiunea lui Vladimir Stanchevici și Leonid Salamaha împotriva lui Serghei Vasilachi, Ivan Severin, Vasile Emelianov, Irina Emelianova și Inspectoratul Fiscal de Stat pe mun. Chișinău cu privire la recunoașterea nulității contractelor de vânzare-cumpărare.

A fost declarat nul contractul de vânzare-cumpărare nr. 8319 din 19 iunie 2006 a imobilului nr. 28 din str. Pescărușilor, mun. Chișinău, încheiat între Leonid Salamaha, Vladimir Stanchevici și Ivan Vasilachi, Tatiana Vasilachi, a contractului de vânzare-cumpărare nr. 4093 din 15 septembrie 2009 a imobilului nr. 28 din str. Pescărușilor, mun. Chișinău, încheiat între Ivan Vasilachi, Tatiana Vasilachi și Ivan Severin și a contractului de vânzare-cumpărare nr. 10403 din 10 decembrie 2011 a imobilului nr. 28 din str. Pescărușilor, mun. Chișinău încheiat între Ivan Severin și Vasile Emelianov și Irina Emelianova cu aducerea părților la poziția inițială.

A fost respinsă acțiunea lui Vasile Emelianov împotriva lui Leonid Salamaha, Vladimir Stanchevici, Nadejda Stulovscaia și intervenientul accesoriu Ivan Severin cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate prin evacuare din spațiul locativ.

La 03 mai 2016, avocatul Eugeniu Miron în interesele lui Ivan Severin a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, cerînd admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărîrii primei instanțe.

În motivarea recursului avocatul Eugeniu Miron în interesele lui Ivan Severin a indicat că, nu este de acord cu decizia instanței de apel o consideră neîntemeiată și pasibilă casării deoarece argumentele instanței de apel sunt în contradicție cu circumstanțele pricinii, aprecierea probelor de către instanță sunt arbitrare și aceste erori comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului, pe când hotărîrea primei instanțe este una legală și întemeiată pe aprecierea corespunzătoare a probelor administrate.

La 03 mai 2016 Vasile Emelianov a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, cerînd admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărîrii primei instanțe.

Recurentul Vasile Emelianov în motivarea recursului a indicat că, decizia instanței de apel a fost emisă cu încălcarea esențială și aplicarea eronată a normelor de drept material și procedural, argumentele instanței sunt în contradicție cu circumstanțele pricinii, respectiv fiind nefondată și neîntemeiată, pasibilă de a fi casată.

Instanța de apel în aprecierea sa eronată, greșit și în contradicție cu circumstanțele cauzei a constatat că Salamaha Leonid și Stanchevici Vladimir, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 8319 din 19 iunie 2006 au vîndut lui Vasilachi Ivan în calitate de cumpărător, terenul pentru construcție cu nr. cadastral 0100402.468 cu suprafața de 0,0984 ha și casa de locuit individuală cu nr. cadastral 0100402.468.01, formată din 2 odăi cu suprafața la sol de 44,7 m², care se află în mun. Chișinău, str. Pescărușilor, 28, la prețul de 9095 lei.

La fel, instanța de apel, greșit și în contradicție cu materialele cauzei a constatat că Vasilachi Ivan a vîndut lui Severin Ivan, terenul pentru construcție cu nr. cadastral 0100402.468 cu suprafața de 0,0984 ha și casa de locuit individuală cu nr. cadastral 0100402.468.01, formată din 2 odăi cu suprafața la sol de 44,7 m², care se află în mun. Chișinău, str. Pescărușilor, 28, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 4093 din 15 septembrie 2009, iar la 10 decembrie 2011 deja Severin Ivan a vîndut lui Emelianov Vasile, aceleași bunuri imobile în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 10403.

Menționează că, în cazul examinării obiective a apelului și a materialelor cauzei, instanța de apel, trebuia să stabilească și să constate cu certitudine că, bunul imobil cu nr. cadastral 0100402.468 - teren pentru construcții, niciodată nu a fost în proprietatea nici a lui Salamaha Leonid și nici a lui Stanchevici Vladimir, respectiv acesta nu putea fi obiect al vânzării-cumpărării în contractul nr. 8319 din 19 iunie 2009 și nici a lui Vasilachi Ivan și la fel nu putea fi obiect al contractului de vânzare-cumpărare nr. 4093 din 15 septembrie 2009, deoarece bunul imobil nominalizat, a fost privatizat de Severin Ivan, abia la 01 februarie 2011, în baza contractului de vânzare-cumpărare, autentificat de către notarul public Evghenii Berghii și înregistrat cu nr. 982 din data nominalizată.

La OCT Chișinău contractul nominalizat, a fost înregistrat la 14 septembrie 2011, adică din această dată Ivan Severin a obținut dreptul de proprietate asupra terenului aferent casei individuale de locuit din mun. Chișinău, str. Pescărușilor, 28.

La momentul încheierii tranzacției de vânzare-cumpărare nr. 8319 din 19 iunie 2006, vînzătorii Salamaha Leonid și Stanchevici Vladimir, împreună cu Stulovscaia Nadejda care nu avea careva drepturi asupra casei în litigiu, au fost

prezenți în fața notarului, ambii vânzători cât și Stulovscaia Nadejda și-au exprimat dorința de a înstrăina (a vinde) bunul imobil nominalizat, le-au fost explicate drepturile, au citit conținutul contractului precum că vând casa individuală de locuit și au semnat contractul nominalizat.

Acest fapt, a fost confirmat de către notar, care a fost audiat în instanța de judecată. Mai mult ca atât notarul a prezentat instanței de judecată cererile scrise de Salamaha Leonid, Stanchevici Vladimir și Stulovscaia Nadejda, prin care ultimii în scris și-au exprimat voința de a vinde imobilul în litigiu.

La fel, s-a constatat și faptul, că în fața notarului nici unul din vânzători și nici Stulovscaia Nadejda care a fost prezentă, nu au declarat că sunt în incapacitate de exercițiu, sunt incapabili și nu-și dau seama de acțiunile lor, respectiv instanța de apel urma să aprecieze critic și aceste argumente.

Instanța de apel, a pus la îndoială și suma contractului de vânzare-cumpărare nr. 8319 din 19 iunie 2006, adică prețul de 9095 lei a casei vândute, de sine stătător considerând-o simbolică. Cum s-a menționat, doar casa individuală de locuit a constituit obiectul tranzacției de vânzare - cumpărare, vânzătorii au declarat dorința de a vinde această casă, au citit contractul și l-au semnat. În al doilea rând, în contractul de vânzare-cumpărare, prețul nu poate fi indicat mai mic decât cel din certificatul de evaluare a bunului imobil eliberat de organul cadastral, respectiv prețul imobilului greșit a fost considerat de instanța de apel ca fiind simbolic.

La momentul încheierii tranzacției de vânzare-cumpărare a casei individuale de locuit, terenul aferent construcției nici nu putea fi obiect al tranzacției de vânzare -cumpărare, deoarece acesta se afla în proprietatea administrației publice locale.

Contractul de vânzare-cumpărare nr. 8319 din 19 iunie 2006, nu poate fi considerat simulat și respectiv declarat nul deoarece, actele juridice fictive și cele simulate au menirea să creeze o aparență juridică pentru terți și implică o neconcordanță intenționată între voința reală și voința declarată. Această neconcordanță are ca scop amăgirea terților.

Motivele actelor juridice fictive și simulate pot fi diferite: ocolirea unor dispoziții legale imperative, fraudarea fiscoșului sau a creditorilor, ascunderea față de public a anumitor operații juridice, etc.

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.

Însă, în cazul dat menționează că ambele părți, adică vânzătorii în persoana lui Salamaha Leonid și Stanchevici Vladimir și cumpărătorul Vasilachi Ivan, au declarat voință certă, de a încheia o tranzacție de vânzare-cumpărare, din care una de a vinde și alta de a procura bunul imobil din mun. Chișinău, str. Pescărușilor, 28, autentificată în condițiile legii.

Mai indică, că anterior contractului de vânzare - cumpărare nu a existat un alt careva act juridic, ori măcar intenție de a încheia un astfel de act. Nu a existat și nu există măcar o careva recipisă care ar confirma alte intenții decât cele de vânzare

cumpărare a casei individuale de locuit și ar demonstra că actul juridic, contractul de vânzare - cumpărare este simulat.

Menționează că nici la momentul adresării în instanța de judecată pentru constatarea celor invocate, nici la alte etape premergătoare sau anterioare încheierii tranzacției de vânzare-cumpărare, nici Salamaha Leonid și nici Stanchevici Vladimir nu au invocat faptul că sunt în incapacitate de exercițiu, ori nu-și dau seama de acțiunile lor mai mult anterior încheierii tranzacției de vânzare-cumpărare intimată și-au apărat drepturile sale în mai multe instanțe de judecată, la Inspectoratul Fiscal, la Organul Cadastral și nu a declarat undeva că sunt incapabili.

În conformitate cu art. 434 CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursurile au fost depuse în termen, or, din materialele pricinii rezultă că Curtea de Apel Chișinău a expediat părților decizia motivată la 25 martie 2016, iar la 03 mai 2016 avocatul Eugeniu Miron în interesele lui Ivan Severin și Vasile Emilianov au declarat recurs.

În conformitate cu art.440 alin.(2) Codul de procedură civilă, completul din 3 judecători prin încheierea din 13 iulie 2016 a considerat recursurile admisibile și a dispus examinarea fondului de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art.444 Codul de procedură civilă, 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 recursurile întemeiate și care urmează a fi admise cu casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

Pe parcursul examinării pricinii s-a stabilit că, Vladimir Stanchevici și Leonid Salamaha au depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Serghei Vasilachi, Ivan Severin, Vasile Emelianov, Irina Emelianova și Inspectoratul Fiscal pe mun. Chișinău cu privire la recunoașterea nulității contractelor de vânzare-cumpărare nr. 8319 din 19 iunie 2006 a imobilului nr.28 din str.Pescărușilor mun.Chișinău, încheiat între Salamaha Leonid, Stanchevici Vladimir și Vasilachi Ivan, Vasilachi Tatiana; nr.4093 din 15 septembrie 2009 a imobilului nr.28 din str.Pescărușilor mun.Chișinău, încheiat între Vasilachi Ivan, Vasilachi Tatiana și Severin Ivan, precum și nr.10403 din 10 decembrie 2011 a aceluiași bun imobil și lotului de pământ, încheiat între Severin Ivan și Emelianov Vasile și Emelianova Irina (f.d. 52-53, vol. I).

S-a mai stabilit că, Vasile Emelianov a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Leonid Salamaha, Vladimir Stanchevici, Nadejdei Stulovscaia și intervenientul accesoriu Ivan Severin cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate prin evacuarea din spațiul locativ (f.d. 27, vol. I).

Judecând pricina în fond, prima instanță a ajuns la concluzia respingerii acțiunii lui Vladimir Stanchevici și Leonid Salamaha împotriva lui Serghei Vasilachi, Ivan Severin, Vasile Emelianov, Irina Emelianova și Inspectoratul Fiscal pe mun. Chișinău cu privire la recunoașterea nulității contractelor de vânzare-cumpărare a terenului pentru construcții și a casei de locuit situate în mun. Chișinău, str. Pescărușilor, 28, concluzionând că contractele în cauză au fost autentificate notarial, atât Leonid Salamaha, Vladimir Stanchevici, cât și Nadejda Stulovscaia și-au dat acordul la înstrăinarea imobilului menționat, ultimii conștientizau natura acțiunilor lor și efectele actelor semnate, iar Ivan Severin cât și Vasile Emelianov sunt cumpărători de bună-credință.

În același timp, instanța de fond a ajuns la concluzia admiterii parțiale a acțiunii înaintate de Vasile Emelianov împotriva lui Leonid Salamaha, Vladimir Stanchevici, Nadejda Stulovscaia și intervenientul accesoriu Ivan Severin cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate prin evacuarea din spațiul locativ, cu evacuarea lui Vladimir Stanchevici și Nadejdei Stulovscaia din imobilul nr. 28 nr. cadastral 0100402.469 și 0100402.468.01, situat în mun. Chișinău, str. Pescărușilor, concluzionând că adevăratul proprietar al imobilului din litigiu este Vasile Emelianov, iar Vladimir Stanchevici și Nadejda Stulovscaia nu au prezentat probe ce ar atestă legalitatea instalării și locuirii lor în casa din litigiu (f.d. 142-149, vol. II).

Hotărîrea primei instanțe a fost contestată cu apel de către Vladimir Stanchevici și Nadejda Stulovscaia, cerînd admiterea apelului, casarea hotărîrii primei instanțe și emiterea unei noi hotărîri de admitere a acțiunii lor și respingerea acțiunii înaintate de Vasile Emelianov.

Instanța de apel, examinînd temeinicia și legalitatea hotărîrii primei instanțe a admis apelul declarat de către Vladimir Stanchevici și Nadejda Stulovscaia, casînd hotărîrea primei instanțe cu emiterea unei noi hotărîri prin care au fost declarate nule contractele de vânzare-cumpărare nr. 8319 din 19 iunie 2006 a imobilului nr. 28 din str. Pescărușilor, mun. Chișinău, încheiat între Leonid Salamaha, Vladimir Stanchevici și Ivan Vasilachi, Tatiana Vasilachi; nr. 4093 din 15 septembrie 2009 a imobilului nr. 28 din str. Pescărușilor, mun. Chișinău, încheiat între Ivan Vasilachi, Tatiana Vasilachi și Ivan Severin și a contractului de vânzare-cumpărare nr. 10403 din 10 decembrie 2011 a imobilului nr. 28 din str. Pescărușilor, mun. Chișinău, încheiat între Ivan Severin și Vasile Emilianov și Irina Emilianov cu aducerea părților în poziția inițială, concluzionînd că actele juridice încheiate între părți sunt fictive, simulate și ilicite. De asemenea, instanța de apel a ajuns la concluzia netemeinicia acțiunii depuse de Vasile Emilianov respingînd-o ca fiind neîntemeiată (f.d. 208-215, vol. II).

Judecînd recursurile declarate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că instanța de apel la emiterea deciziei a aplicat eronat normele de drept material, și prin urmare neîntemeiat a ajuns la concluzia sus-enunțată, pe cînd, în speță, prima instanță a emis o concluzie legală și întemeiată reieșind din următoarele.

Din materialele dosarului rezultă cu certitudine că, prin procura nr. 1083 din 29 martie 2006, autentificată de notarul Lidia Snegur, Stanchevici Vladimir și Salamaha Leonid au acordat procură deplină și suficientă în favoarea lui Chian

Ana, acordându-i toate drepturile prevăzute de art.art. 60, 75, 80, 81 CPC în legătură cu înstrăinarea imobilului și lotului de pământ din litigiu (f.d 6, vol. I)

Conform declarației nr.8317 din 19 iunie 2006, autentificate de notarul Ludmila Gîscă, Stulovscaia Nadejda a relatat că îi dă acordul soțului său Stanchevici Vladimir să vîndă lui Vasilachi Ivan cotă parte ideală din imobilul cu nr.cadastral 0100402.468.01, care constă din casa de locuit, amplasată pe un teren cu suprafața de 0,1163 ha, din mun. Chișinău, str. Pescărușilor, 28, totodată declarația fiindu-i tradusă verbal în limba rusă (f.d.96, vol.I).

Conform cererilor întocmite în limba rusă din 19 iunie 2006, semnate de Stanchevici Vladimir și Salamaha Leonid, ultimii și-au exprimat acordul de a vinde lui Ivan Vasilache imobilul cu nr.cadastral 0100402.468.01, care constă din casa de locuit, amplasată pe un teren cu suprafața de 0,1163 ha, situată în mun.Chișinău str.Pescărușilor 28, la prețul de 9 905 lei, din care le-au revenit ambilor în sumă de 4 548 lei (f.d. 31-32, vol. II).

Conform contractului de vînzare-cumpărare nr.8319 din 19 iunie 2006, autentificat de notarul Ludmila Gîsca, Salamaha Leonid, Stanchevici Vladimir în calitate de vînzător au vîndut lui Vasilachi Ivan, în calitate de cumpărător, imobilul cu nr. cadastral 0100402.468.01, care constă din casa de locuit individuală lit. A, formată din 2 odăi cu suprafața construcției de 44,7 m.p.; cu suprafața utilă de 27,3m.p., inclusiv suprafața locativă de 20m.p. cu dependentele; 1-fîntînă, amplasată pe un teren cu suprafața totală de 0,1163 ha, care se află în mun.Chișinău, str.Pescărușilor, 28 (f.d 10; 25; 84, vol.II).

Conform contractului de vînzare-cumpărare nr.4093 din 15 septembrie 2009, autentic notarul Soltan Roman, Ivan Vasilachi, în calitate de vînzător, a vîndut lui Ivan Severin, în calitate de cumpărător, imobilul cu nr. cadastral 0100402.468.01, care este compus din casa de locuit individuală, format din 2 odăi, cu suprafața la sol de 44,7 m.p., cu dependentele: 1 fîntînă amplasată pe un lot de pământ pentru construcției cu suprafața de 0,1163 ha, situat în mun. Chișinău str. Pescărușilor 28 (f.d 49-50, vol.II).

Conform contractului de vînzare-cumpărare nr. 10403 din 10 decembrie 2011, autentificat de notarul Șcebarcova Zinaida, Severin Ivan în calitate de vînzător a vîndut lui Emelianov Vasile, în calitate de cumpărător, terenul pentru construcție cu nr.cadastral 0100402.468, cu suprafața de 0,0984 ha și casa de locuit individual cu nr.cadastral 0100402.468.01, format din 2 odăi, cu suprafața la sol de 44,7 m.p, care se află în mun.Chișinău str.Pescărușilor 28 (f.d 5-7, vol.I).

Potrivit certificatului de deces, eliberat de OSC mun.Chișinău, Salamaha Leonid a decedat la 17 iulie 2011, fapt trecut în actul de deces sub numărul 2807 din 19 iulie 2011 (f.d 23, vol.I).

Prin încheierea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din 04 septembrie 2014 Vladimir Stanchevici a fost admis în calitate de succesor în drepturi procesuale a reclamantului Salamaha Leonid

Conform art.195 alin. (1), (2) Codul 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. 199 alin. (1), (2) Codul civil, consimțămînt este manifestarea, exteriorizată, de voință a persoanei de a încheia un act juridic. Consimțămîntul este

valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenția de a produce efecte juridice și nu este viciat

Conform art. 217 Codul 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.

Conform art. 221 Codul civil, actul juridic încheiat fără 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. În cazul trecerii bunului dobândit în baza unui act juridic fictiv la un terț de bună-credință, se consideră că trecerea a avut loc în baza unui temei juridic valabil.

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

Conform art. 753 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.

Conform art. 212 lit.a) Codul civil, forma autentică a actului juridic este obligatorie dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile, cu excepția cazurilor prevăzute expres de lege.

Astfel, după cum a stabilit prima instanță, atât contractul de vânzare-cumpărare nr.8319 din 19 iunie 2006 a imobilului nr.28 din str.Pescărușilor mun.Chișinău, încheiat între Salamaha Leonid, Stanchevici Vladimir și Vasilachi Ivan, Vasilachi Tatiana; cât și contractul de vânzare-cumpărare nr.4093 din 15 septembrie 2009 a imobilului nr.28 din str.Pescărușilor mun.Chișinău, încheiat între Vasilachi Ivan, Vasilachi Tatiana și Severin Ivan, precum și contractul de vânzare-cumpărare nr.10403 din 10 decembrie 2011 a imobilului nr.28 din str.Pescărușilor, mun.Chișinău, încheiat între Severin Ivan și Emelianov Vasile și Emelianova Irina a căror nulitate a fost invocată, în speță, au fost autentificate notarial, și prin urmare exigențele de formă a contractelor au fost respectate.

Totodată, just prima instanță a reținut că, nu poate fi reținut argumentul lui Stanchevici Vladimir, în susținerea acțiunii sale, precum că contractul de vânzare-cumpărare nr.8319 din 19 iunie 2006 a imobilului nr.28 din str.Pescărușilor, mun.Chișinău, încheiat între Salamaha Leonid, Stanchevici Vladimir și Vasilachi Ivan, Vasilachi Tatiana este un act juridic simulat, or a declarat că Vasilachi Serghei i-a dus în eroare pe Stanchevici Vladimir și Salamaha Leonid.

În acest sens, în cadrul examinării pricinii în fond prima instanță a stabilit cu certitudine că Salamaha Leonid, Stanchevici Vladimir, cât și Stulovscaia Nadejda au fost prezenți în fața notarului, exprimându-și dorința de a înstrăina bunul imobil nominalizat, fapt demonstrat prin cererile scrise de Salamaha Leonid și Stanchevici Vladimir din 19 iunie 2015; declarația depusă de Stulovscaia Nadejda din 19 iunie 2015, prin care ultimii și-au exprimat voința anume de a vinde imobilul în litigiu, cât și de declarațiile notarului făcute în ședința de judecată, ceea ce denotă asupra

intenției lui Salamaha Leonid și Stanchevici Vladimir de a înstrăina bunurile imobile.

Conform art.19 lit.b) din Legea cu privire la notariat, notarul are obligația să acorde persoanelor fizice și juridice asistență în exercițiul drepturilor și în ocrotirea intereselor lor legitime, să explice persoanelor menționate conținutul actului notarial, precum și drepturile și obligațiile lor, să-i avertizeze despre consecințele actelor notariale îndeplinite.

Conform art.50 alin. (2) din aceeași Lege, persoana care desfășoară activitate notarială are obligația de a explica părților sensul și importanța proiectului actului juridic și de a verifica conformitatea conținutului lui cu intențiile reale ale părților și dacă nu este în contradicție cu legislația.

Reieșind din normele de drept enunțate, prima instanță întemeiat a respins argumentele lui Stanchevici Vladimir, Stulovscaia Nadejda și a reprezentantului acestora, potrivit cărora, ultimii nu conștientizau natura acțiunilor sale și efectele actelor semnate la notar, or însuși Salamaha Leonid și Stanchevici Vladimir au semnat cererile din 19 iunie 2006, întocmite în limba rusă, limba pe care o posedă, prin care și-au exprimat consimțământul de a vinde imobilul, cât și Stulovscaia Nadejda care a semnat declarația din 19 iunie 2006, fiind înștiințați despre efectele și natura contractului semnat.

La fel, just prima instanță a apreciat critic argumentele lui Stanchevici Vladimir, precum că Vasilachi Ivan, la un pahar de vin, le-a propus să încheie un contract de vânzare-cumpărare a casei de locuit pentru a se ocupa de privatizarea pământului aferent casei de locuit, cu întoarcerea ulterioară a tot ce le aparține în proprietate, or careva probe în acest sens nu au prezentat, mai mult că în pct. 3 al contractului încheiat este expres specificat că prețul de vânzare-cumpărare a imobilului stabilit constituie 9 095 lei, care la data semnării și autentificării a fost achitat integral de cumpărător vânzătorilor, câte 4 548 lei fiecărui.

Totodată, temeinic și legal instanța de fond a respins ca fiind declarative argumentele lui Stanchevici Vladimir și Leonid Salamaha precum că sînt alcoolici și nu conștientizau ce tranzacție încheie, or din actele cauzei rezultă contrariul și anume că Salamaha Leonid și Stanchevici Vladimir în aprilie 2006, s-au adresat în instanța de judecată împotriva Inspectoratului Fiscal cu cerere care a fost admisă, fapt confirmat prin hotărîrea Judecătoriei Rîșcani mun.Chișinău din 27 aprilie 2006 (f.d 42, vol.I).

Mai mult, instanța de recurs reține că, la momentul încheierii tranzacțiilor de vânzare-cumpărare a casei de locuit nr. 8319 din 19 iunie 2006 cât și nr. 4093 din 15 septembrie 2009 terenul aferent construcției nici nu putea fi obiect al contractului de vânzare-cumpărare, deoarece acesta se afla în proprietatea municipală.

În acest sens, se reține că reprezentantul lui Stanchevici Vladimir, avocatul Dudulica Liubomir a invocat că contractul de vânzare-cumpărare nr.4093 din 15 septembrie 2009 ar fi fost încheiat în mod fictiv, deoarece Severin Ivan nu a intrat în posesia și folosința imobilului, iar pînă la moment Vasile Emelianov și Ivan Severin domiciliază în imobilul dat, achitînd total întreținerea, or se atestă că potrivit declarațiilor făcute, Stanchevici Vladimir și Stulovscaia Nadejda au fost preîntîmpinați că li se permite să trăiască pînă în primăvară, din considerente că Severin Ivan intenționa să mărească casa și să o repare capital, să o aducă în stare

bună, deoarece casa se afla într-o stare deplorabilă, iar locatarii nu aveau posibilitate să plece la alt domiciliu în perioada rece a anului.

Mai mult ca atât, instanța de recurs menționează că conform probelor administrate este cert stabilit faptul că Severin Ivan cîț și Emelianov Vasile sunt cumpărători de bună-credință, or au dobîndit bunul în mod oneros de la proprietari care și-a exprimat dorința de a-l înstrăina.

Prin urmare, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, în circumstanțele enunțate, conchide că prima instanță, temeinic și legal a ajuns la concluzia privind respingerea acțiunii depusă de Stanchevici Vladimir și Salamaha Leonid împotriva lui Vasilachi Serghei, Severin Ivan, Emelianov Vasile, Emelianova Irina și Inspectoratul Fiscal de Stat pe mun.Chișinău privind recunoașterea nulității contractelor de vînzare-cumpărare enunțate, ca fiind neîntemeiată.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de justiție consideră întemeiată concluzia primei instanțe și în partea admiterii parțiale a acțiunii depuse de către Vasile Emilianov împotriva lui Vladimir Stanchevici-succesorul lui Leonid Salamaha, Nadejda Stulovscaia și intervenientul accesoriu Ivan Severin cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate prin evacuarea din spațiul locativ reieșind din următoarele.

Conform art. 1 din protocolul 1 al CEDO, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decît pentru o cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

Conform art.46 din Constituția Republicii Moldova, dreptul la proprietate privată, precum și creanțele asupra statului sînt garantate. Nimeni nu poate fi expropriat decît pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreapta și prealabila despăgubire. Averea dobîndită licit nu poate fi confiscată, caracterul licit al dobîndirii se prezumă.

Conform art.315 Codul civil, proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului. Dreptul de proprietate este perpetuu. Dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terț.

Conform art.316 Codul civil, proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă.

Conform art.316 al.2 din Codul civil, dreptul de proprietate este garantat, poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru o cauză de utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire.

Conform art.321 Codul civil, dreptul de proprietate este transmis dobînditorului în momentul predării bunului mobil dacă legea sau contractul nu prevede altfel. În cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndește la data înscrieri, bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Conform art.374 alin. (1), (2) Codul civil, proprietarul este în drept să-și revendice bunurile aflate în posesiunea nelegitimă a altuia. Posesorul poate refuza să predea bunul dacă el sau posesorul mijlocit pentru care posedă are dreptul preferențial de posesiune în raport cu proprietarul. Revendicarea bunului poate fi aplicată în raport cu cel care are un drept superior, dacă acesta a obținut bunul prin violență sau prin dol.

În temeiul normelor enunțate și conform materialului probator administrat în speță, prima instanță just a stabilit că, în situația în care reclamantul-recurent

Emelianov Vasile a prezentat instanței probe ce atestă dreptul lui de proprietate asupra casei de locuit individuale cu nr.cadastral 0100402.468.01, iar pârții-intimați Stanchevici Vladimir, Stulovscaia Nadejda nu au prezentat instanței un careva act juridic care atestă legalitatea instalării și locuirii în bunul imobil din litigiu, pretenția lui Emelianov Vasile privind evacuarea lui Stanchevici Vladimir, Stulovscaia Nadejda din imobilul nr.28 nr.cadastral 0100402.468 și 0100402.468.01, situat în mun.Chișinău str.Pescărușilor, este întemeiat și corect a fost admis de instanța de fond.

În acest context, instanța de recurs reține ca greșită și contrară prevederilor normelor de drept material și procedural enunțate, concluzia instanței de apel de casare a hotărârii primei instanțe și emitere a unei noi hotărâri de admitere a acțiunii depuse de Vladimir Stanchevici și Leonid Salamaha și respingerii a acțiunii depuse de Vasile Emilianov, fiind întemeiată critica recurenților în sensul că instanța de apel și-a fundamentat concluzia doar pe susținerile reclamatului-intimat, a dat o apreciere arbitrară probelor și drept rezultat a aplicat eronat normele de drept material.

În atare circumstanțe, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că, soluția primei instanțe de respingere a acțiunii depuse de Vladimir Stanchevici și Leonid Salamaha și de admitere parțială a acțiunii lui Vasile Emilianov, este rezultatul unei interpretări corecte a normelor de drept material, cu aprecierea juridică cuvenită a probelor în conformitate cu art. 130 CPC și respectării prevederilor art. art. 121, 122 CPC. Instanța de apel a interpretat eronat prevederile art. 220, 206, 207, 220, 221 și 228 Codul civil, ceea ce a dus la pronunțarea unei hotărâri nelegitime și neîntemeiate.

Așadar, soluția dată de prima instanță conform normelor de drept material enunțate este legală și întemeiată, care a cercetat pertinent probele administrate la materialele pricinii și corect a soluționat litigiul dat.

Astfel, din considerentele menționate și având în vedere faptul că, circumstanțele pricinii au fost constatate de prima instanță, însă normele de drept material au fost aplicate eronat de către instanța de apel și nu este necesară verificarea suplimentară a cărorva dovezi, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursurile declarate de către Vasile Emelianov și de avocatul Eugeniu Miron în interesele lui Ivan Severin, de a casa integral decizia instanței de apel și de a menține hotărârea primei instanțe.

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

d e c i d e:

Se admit recursurile declarate de către Vasile Emelianov și avocatul Eugeniu Miron în interesele lui Ivan Severin.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 02 martie 2016 și se menține hotărârea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 24 iulie 2015, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Vasile Emelianov împotriva lui Leonid Salamaha, Vladimir Stanchevici, Nadejda Stulovscaia și intervenientul accesoriu Ivan Severin cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de

proprietate prin evacuarea din spațiul locativ, și la cererea de chemare în judecată a lui Vladimir Stanchevici împotriva lui Serghei Vasilachi, Ivan Severin, Vasile Emelianov, Irina Emelianova și Inspectoratul Fiscal de Stat pe municipiul Chișinău cu privire la recunoașterea nulității contractelor de vânzare-cumpărare.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședințe, judecătorul:

Iulia Sîrcu

Judecătorii:

Dumitru Mardari

Ion Druță

Nicolae Craiu

Iurie Bejenaru