

DECIZIE

14 decembrie 2016

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Iulia Sîrcu
Tamara Chișca-Doneva
Iurie Bejenaru
Ion Druță
Nicolae Craiu

examinând, fără înștiințarea participanților la proces, recursul declarat de către Smircinschi Alexei și Smircinscaia Natalia,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Smircinschi Alexei și Smircinscaia Natalia împotriva lui Cibotari Marcel și Cibotari Veronica cu privire la înlăturarea încălcării dreptului de proprietate și evacuare din apartament și la cererea reconvențională a lui Cibotari Marcel și Cibotari Veronica împotriva lui Smircinschi Alexei, Smircinscaia Natalia și Russu Alla, intervenient accesoriu notarul Vasile Frecăuțanu privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului,

împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 26 aprilie 2016, prin care a fost respins apelul declarat de către Smircinschi Alexei și Smircinscaia Natalia și menținută hotărârea Judecătoriei Bălți din 10 decembrie 2015,

c o n s t a t ă

La 14 februarie 2013, Smircinschi Alexei și Smircinscaia Natalia au depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Cibotari Marcel și Cibotari Veronica cu privire la înlăturarea încălcării dreptului de proprietate și evacuare din apartament.

În motivarea acțiunii reclamanții Smircinschi Alexei și Smircinscaia Natalia au indicat că la 20 octombrie 2009 prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 5055 au procurat de la Cibotari Marcel și Cibotari Veronica apartamentul nr. 5 situat pe str.Negruzzi 48, mun. Bălți, nr. cadastral 0300103.075.01.005.

Susțin că în conformitate cu pct. 2.1 al contractului, vânzătorul a vândut, iar cumpărătorul a cumpărat apartamentul nr. 5 cu suprafața totală de 22, 5 m.p. care este situat în mun. Bălți, str. C. Negruzzi 48 la prețul de 99 496 lei, echivalent a 6000 euro conform cursului valutar al BNM din ziua încheierii contractului.

În același timp, părțile au încheiat o înțelegere prin care le-au permis părților să locuiască în apartament încă un an după încheierea contractului, cu condiția ca aceștia să achite serviciile comunale.

Astfel, Cibotari Marcel și Cibotari Veronica trebuiau să elibereze apartamentul în luna noiembrie 2010, însă până în prezent nu au îndeplinit această obligație și nu și-au retras viza de domiciliu din acest apartament.

Cer Smircinschi Alexei și Smircinscaia Natalia înlăturarea încălcării dreptului la proprietate asupra apartamentului nr. 5 situat pe str. str.Negruzzi 48, mun. Bălți, nr. cadastral 0300103.075.01.005 prin evacuarea pâraților și a tuturor persoanelor care locuiesc în apartament și anularea înregistrării ultimilor în acest apartament.

La 03 mai 2013 Cibotari Marcel și Cibotari Veronica au depus cerere reconvențională împotriva lui Smircinschi Alexei, Smircinscaia Natalia și Russu Alla, intervenient accesoriu notarul Vasile Frecăuțanu cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 5055 din 20 octombrie 2009 încheiat între Cibotari Marcel și Cibotari Veronica și Smircinschi Alexei și Smircinscaia Natalia, având ca obiect apartamentul nr. 5 situat pe str. str.Negruzzi 48, mun. Bălți, nr. cadastral 0300103.075.01.005, obligarea OCT Bălți de a introduce rectificări în registrul bunurilor imobile prin radierea înscrierii dreptului de proprietate asupra imobilului situat pe str. Negruzzi 48, mun. Bălți, nr. cadastral 0300103.075.01.005 pe numele lui Smircinschi Alexei și Smircinscaia Natalia și înregistrarea dreptului de proprietate după Cibotari Marcel și Cibotari Veronica.

În motivarea acțiunii reconvenționale reclamanții Cibotari Marcel și Cibotari Veronica au indicat că în toamna anului 2009 prietena familiei lor, Russu Alla s-a adresat către ei cu o cerere de a interveni în calitate de garanți față de Smircinschi Alexei în scopul restituirii sumei de 6000 euro, împrumutată de la Smircinschi Alexei.

Declară reclamanții că în vederea garantării restituirii împrumutului luat de către Russu Alla de la Smircinschi Alexei, la 20 octombrie 2009 s-au dus la notar unde au semnat un contract prin care au gajat apartamentul nr. 5 din str. C. Negruzzi 48, mun. Bălți cu condiția că la momentul rambursării împrumutului, contractul respectiv nr. 5055 din 20 octombrie 2009 va fi reziliat.

Concomitent, de către Smircinschi Alexei a fost semnată o recipisă prin care s-a obligat să revindice orice pretenție de ordin pecuniar față de apartamentul situat pe str. C. Negruzzi 48, ap. 5, mun. Bălți, în momentul în care îi va fi rambursat împrumutul în valoare de 6000 euro de la Russu Alla.

Susțin Cibotari Marcel și Cibotari Veronica că după ce au făcut cunoștință cu materialele anexate de Smircinschi Alexei și Smircinscaia Natalia la cererea de chemare în judecată privind înlăturarea încălcării dreptului de proprietate, au stabilit că de fapt contractul semnat de aceștia la 20 octombrie 2009 era de vânzare-cumpărare și nu de gaj.

Consideră că contractul de vânzare-cumpărare nr. 5055 din 10 octombrie 2009 a imobilului din str. C. Negruzii 48, ap. 5 mun. Bălți, autentificat notarial de notarul Vasile Frecăuțanu, este lovit de nulitate fiind un act juridic simulat, or la încheierea contractului lipsește unul din elementele definitorii ale actului juridic, și anume intenția de a da naștere, modifica sau stinge drepturi și obligații civile, fiind urmărită o altă voință, întrucât în urma vânzării-cumpărării apartamentului dâșii nu au primit suma ce s-ar fi convenit cu titlu de preț și după încheierea contractului apartamentul nu a fost transmis în folosință cumpărătorului.

Menționează că, niciodată nu au avut intenția de a înstrăina acest imobil ce le aparține și în care locuiesc până în prezent, din contra comportamentul lor denotă toate atributele unor proprietari conștiincioși, manifestat prin efectuarea lucrărilor de reparație și întreținere, achitarea serviciilor comunale, ș.a.

Mai menționează că dovada simulării contractului de vânzare-cumpărare nr. 5055 din 20 octombrie 2009 este recipisa contrasemnată de Smircinschi Alexei prin care acesta se obligă să rezilieze contractul încheiat odată cu rambursarea datoriei de 6000 euro de către Russu Alla.

Indică că, un alt indiciu al caracterului simulat al actului juridic este și faptul că pârații au înregistrat dreptul de proprietate abia la 28 ianuarie 2013, pe când contractul de vânzare-

cumpărare este din 2009, la fel și prețul stabilit prin contract de 6000 euro este echivalent cu suma datoriei.

Prin hotărârea Judecătorei Bălți din 10 decembrie 2015 acțiunea lui Smircinschi Alexei și Smircinscaia Natalia a fost respinsă, acțiunea lui Cibotari Marcel și Cibotari Veronica a fost admisă, fiind declarat nul contractul de vânzare-cumpărare nr. 5055 din 20 octombrie 2009 încheiat între Cibotari Marcel, Cibotari Veronica și Smircinschi Alexei, având ca obiect apartamentul nr. 5 situat pe str. C. Negruzzi 48, mun. Bălți cu suprafața 22,5 m.p, autentificat de notarul Vasile Frecăuțanu și înregistrat în registrul bunurilor imobile la 28 ianuarie 2013, nr. cadastral 0300103.075.005.

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 26 aprilie 2016, a fost respins apelul declarat de către Smircinschi Alexei și Smircinschi Natalia și menținută hotărârea Judecătorei Bălți din 10 decembrie 2015.

La 26 august 2016, Smircinschi Alexei și Smircinscaia Natalia au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, cerând admiterea acestuia, casarea deciziei Curții de Apel Bălți din 26 aprilie 2016 cu restituirea pricinii la rejudecare în instanța de apel.

În susținerea recursului Smircinschi Alexei și Smircinschi Natalia au invocat că instanțele de judecată ierarhic inferioare nu au elucidat pe deplin toate circumstanțele importante ale pricinii, concluziile acestora venind în contradicție cu probele administrate, fapt ce a adus la încălcarea esențială și aplicarea eronată a normelor de drept material și de drept procedural.

Menționează că atât prima instanță, cât și instanța de apel declarând nul contractul de vânzare-cumpărare nr. 5055 din 20 octombrie 2009, reieșind din prevederile art. 219 Cod civil, au ajuns la concluzia de a repune părțile în poziția inițială, și anume a restabilit dreptul de proprietate al lui Cibotari Marcel și Cibotari Veronica asupra imobilului, însă nu a restituit suma de 6000 euro achitată de către recurenți la cumpărarea apartamentului.

Astfel, consideră recurenții că a avut loc interpretarea eronată a legii în interesele unei singure părți a contractului, în așa fel încălcându-se grav dreptul de proprietate al acestora.

Afirmă Smircinschi Alexei și Smircinscaia Natalia drept eronată concluzia instanțelor de judecată precum că această sumă nu a fost achitată, întrucât la declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare nici un participant la proces nu a negat faptul achitării sumei de 6000 euro.

Susțin că afirmația intimaților precum că această sumă a fost împrumutată Aliei Russu este neîntemeiată, deoarece materialele dosarului demonstrează că suma a fost acordată lui Cibotari Marcel, fapt confirmat prin recipisa întocmită de Smircinschi Alexei prin care acesta se obligă să restituie apartamentul în cazul restituirii prețului acesteia.

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

Materialele dosarului atestă că copia deciziei Curții de Apel Bălți din 26 aprilie 2016, a fost expediată în adresa lui Smircinschi Alexei și Smircinscaia Natalia la 28 iunie 2016 (f.d. 119, Vol. II), și recepționată de către recurenți la 04 iulie 2016 (f.d. 123, Vol. II).

În circumstanțele relevate, recursul declarat de către Smircinschi Alexei și Smircinscaia Natalia la 26 august 2016 se consideră depus în termenul prevăzut de lege.

La 19 octombrie 2016, în adresa intimaților Cibotari Marcel și Cibotari Veronica a fost expediată copia recursului declarat de către Smircinschi Alexandru și Smircinscaia Natalia cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței.

La 22 noiembrie 2016, intimații Cibotari Marcel și Cibotari Veronica prin intermediul avocului Angela Gherasim au depus referință, solicitând să fie considerat inadmisibil recursul declarat de către Smircinschi Alexei și Smircinscaia Natalia cu menținerea deciziei

Curții de Apel Bălți din 26 aprilie 2016 și hotărârii Judecătorei Bălți din 10 decembrie 2015, pe care le consideră legale și întemeiate, invocând că instanțele de judecată ierarhic inferioare au verificat minuțios toate circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii, dând o apreciere corectă tuturor probelor prezente la actele pricinii cu respectarea normelor de drept material și de drept procedural.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 30 noiembrie 2016, recursul declarat de către Smircinski Alexei și Smircinschi Natalia a fost considerat admisibil.

Reieșind din prevederile art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recurs și obiecțiile expuse în referință, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul 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) CPC, instanța de recurs, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe.

Din suportul probator prezent la materialele cauzei rezultă că la 20 octombrie 2009 între Cibotari Marcel, Cibotari Veronica pe de o parte și Smircinski Alexei pe de altă parte a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 5055 obiectul căruia îl constituie apartamentul nr. 5 situat pe str. Negruzzi 48, mun. Bălți cu suprafața de 22, 5 m.p. (f. d. 101-105, Vol. I).

Tot în aceeași zi, 20 octombrie 2009 Smircinski Alexei a întocmit o recipisă prin care s-a obligat să reînregistreze apartamentul nr. 5 situat pe str. Negruzzi 48, mun. Bălți pe numele lui Cibotari Marcel în urma restituirii datoriei în sumă de 6000 euro, termenul acordat pentru achitarea datoriei constituind 8 luni de la data semnării acesteia (f.d. 38, Vol. I).

La aceeași dată potrivit recipisei din 20 octombrie 2009, Russu Alla s-a obligat să restituie lui Cibotari Marcel suma de 6000 euro (f.d. 38, Vol. I).

La 14 februarie 2013, Smircinski Alexei și Smircinscaia Natalia au depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Cibotari Marcel și Cibotari Veronica cu privire la înlăturarea încălcării dreptului de proprietate și evacuare din apartament, solicitând înlăturarea încălcării dreptului la proprietate asupra apartamentului nr. 5 situat pe str. str.Negruzzi 48, mun. Bălți, nr. cadastral 0300103.075.01.005 prin evacuarea pârâților și a tuturor persoanelor care locuiesc în apartament și anularea înregistrării ultimilor în acest apartament.

La rândul lor, la 03 mai 2013 Cibotari Marcel și Cibotari Veronica au depus cerere reconvențională împotriva lui Smircinski Alexei, Smircinscaia Natalia și Russu Alla, intervenient accesoriu notarul Vasile Frecăuțanu, solicitând declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 5055 din 20 octombrie 2009 încheiat între Cibotari Marcel și Cibotari Veronica și Smircinski Alexei și Smircinscaia Natalia, având ca obiect apartamentul nr. 5 situat pe str. str.Negruzzi 48, mun. Bălți, nr. cadastral 0300103.075.01.005, obligarea OCT Bălți de a introduce rectificări în registrul bunurilor imobile prin radierea înscrierii dreptului de proprietate asupra imobilului situat pe str. Negruzzi 48, mun. Bălți, nr. cadastral 0300103.075.01.005 pe numele lui Smircinski Alexei și Smircinscaia Natalia și înregistrarea dreptului de proprietate după Cibotari Marcel și Cibotari Veronica.

Prin hotărârea Judecătorei Bălți din 10 decembrie 2015 acțiunea lui Smircinski Alexei și Smircinscaia Natalia a fost respinsă, acțiunea lui Cibotari Marcel și Cibotari Veronica a

fost admisă, fiind declarat nul contractul de vânzare-cumpărare nr. 5055 din 20 octombrie 2009 încheiat între Cibotari Marcel, Cibotari Veronica și Smircinschi Alexei, având ca obiect apartamentul nr. 5 situat pe str. C. Negruzzi 48, mun. Bălți cu suprafața 22,5 m.p, autentificat de notarul Vasile Frecăuțanu și înregistrat în registrul bunurilor imobile la 28 ianuarie 2013, nr. cadastral 0300103.075.005.

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 26 aprilie 2016, a fost respins apelul declarat de către Smircinschi Alexei și Smircinschi Natalia și menținută hotărârea Judecătoriei Bălți din 10 decembrie 2015.

Analizând circumstanțele enunțate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că hotărârile instanțelor ierarhic inferioare sunt întemeiate și legale, din următoarele considerente.

Se reține că instanțele de judecată au constatat că contractul de vânzare-cumpărare nr. 5055 din 20 octombrie 2009 încheiat între Cibotari Marcel, Cibotari Veronica pe de o parte și Smircinschi Alexei pe de altă parte, având ca obiect apartamentul nr. 5 situat pe str. C. Negruzzi 48, mun. Bălți cu suprafața 22,5 m.p. și autentificat de notarul Vasile Frecăuțanu este lovit de nulitate absolută, întrucât este unul simulat dovadă a cărui fapt servește recipisa întocmită în aceeași zi din conținutul căreia se deduce că Smircinschi Alexei se obligă să reînregistreze apartamentul nr. 5 situat pe str. C. Negruzzi, mun. Bălți pe numele lui Cibotari Marcel după restituirea datoriei în sumă de 6000 euro.

Mai mult ca atât, faptul că apartamentul care constituie obiectul contractului litigios nu a fost predat „cumpărătorului” ci a rămas în folosința intimaților Cibotari Marcel și Cibotari Veronica la fel denotă caracterul simulat al actului juridic, iar suma de 6000 euro indicată în recipisă este identică sumei indicate în contractul de vânzare-cumpărare cu titlu de preț.

Conform art. 221 alin. (2) Cod Civil actul juridic încheiat cu intenția de a ascunde un alt act juridic (actul juridic simulat) este nul, iar potrivit art. 217 Cod Civil acțiunea în constatare a nulității absolute este imprescriptibilă.

Din circumstanțele cauzei rezultă că Cibotari Marcel și Cibotari Veronica nu și-au manifestat consimțământul la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, deoarece de fapt această tranzacție a fost încheiată sub condiția garantării restituirii de către Russu Alla a sumei de bani luate cu împrumut de la Smircinschi Alexei, fapt confirmat prin cumulul de probe administrat în cadrul prezentei pricini.

Or, materialele cauzei atestă cu certitudine faptul că contractul de vânzare-cumpărare menționat a fost încheiat nu cu scopul de înstrăinare a apartamentului, ci de transmitere a împrumutului în mărime de 6000 euro de către Smircinschi Alexei și garantării executării obligației cu bunul imobil de către Cibotari Marcel și Cibotari Veronica.

Astfel formal contractul a fost denumit de vânzare-cumpărare, însă conținutul acestuia, inclusiv și recipisa din 20 octombrie 2009 care reprezintă o anexă la contract denotă că acesta îmbracă forma și conținutul unui contract de gaj.

Se reține că simulația reprezintă operațiunea juridică ce constă în încheierea unui contract aparent menit să dea impresia creării unei situații juridice diferite de cea reală și a unui alt contract secret conținând adevăratele raporturi juridice pe care părțile se înțeleg să le stabilească în realitate.

Nu poate fi reținut argumentul recurenților Smircinschi Alexei și Smircinschi Natalia, precum că atât prima instanță, cât și instanța de apel declarând nul contractul de vânzare-cumpărare nr. 5055 din 20 octombrie 2009 nu a repus ambele părți la poziția inițială, ci a aplicat această regulă numai față de Cibotari Marcel și Cibotari Veronica restabilind dreptul de proprietate al acestora asupra imobilului, însă în privința recurenților nu a fost restituită suma 6000 euro achitată la procurarea apartamentului, deoarece contractul de vânzare-

cumpărare este simulat, respectiv suma de 6000 euro nu a servit drept plată pentru procurarea apartamentului așa cum a fost indicat în actul aparent (contractul de vânzare-cumpărare), ci potrivit actului secret (recipisa) această suma a fost dată cu titlu de împrumut altei persoane și garantată cu bunul imobil.

În consecință, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră corectă și legală concluzia instanței de fond, menținută de către Curtea de Apel Bălți, privind respingerea acțiunii lui Smircinschi Alexei și Smircinscaia Natalia împotriva lui Cibotari Marcel și Cibotari Veronica privind înlăturarea încălcării dreptului de proprietate și evacuarea din apartament și admiterea acțiunii reconvenționale înaintată de către Cibotari Marcel și Cibotari Veronica, declarând nul contractul de vânzare-cumpărare nr. 5055 din 20 octombrie 2009, din cauza caracterului simulat al contractului de vânzare-cumpărare, dovedit prin intenția părților de a ascunde un alt act juridic.

Din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul declarat de către Smircinschi Alexei și Smircinscaia Natalia și a menține decizia Curții de Apel Bălți din 26 aprilie 2016 și hotărârea Judecătoriai Bălți din 10 decembrie 2015.

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 Smircinschi Alexei și Smircinscaia Natalia.

Se menține decizia Curții de Apel Bălți din 26 aprilie 2016 și hotărârea Judecătoriai Bălți din 10 decembrie 2015, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Smircinschi Alexei și Smircinscaia Natalia împotriva lui Cibotari Marcel și Cibotari Veronica cu privire la înlăturarea încălcării dreptului de proprietate și evacuare din apartament și la cererea reconvențională a lui Cibotari Marcel și Cibotari Veronica împotriva lui Smircinschi Alexei, Smircinscaia Natalia și Russu Alla, intervenient accesoriu notarul Vasile Frecăuțanu privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva

Iurie Bejenaru

Ion Druță

Nicolae Craiu