

## ÎNCHEIERE

22 martie 2017

mun. Chișinău

### Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție

în componență:

Președinte, judecătorul  
Judecătorii

Valeriu Doagă  
Ion Druță  
Tamara Chișca-Doneva

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de către Garabajiu Gheorghii și Garabajiu Diana,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Garabajiu Gheorghii și Garabajiu Diana împotriva lui Nicolai Vitalie, Nicolai Ella, Iachim Vioreliu și Iachim Diana, intervenient accesoriu notarul public Stepanov Ludmila cu privire la declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare și recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile și la cererea reconvențională a lui Iachim Vioreliu și Iachim Diana împotriva lui Garabajiu Gheorghii, Garabajiu Diana, Nicolai Vitalie și Nicolai Ella cu privire la revendicarea bunului imobil din posesie nelegitimă străină, evacuarea din apartament și obligarea transmiterii dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 22 noiembrie 2016, prin care a fost respins apelul declarat de Garabajiu Gheorghii și Garabajiu Diana și menținută hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 27 mai 2016, prin care acțiunea inițială a fost respinsă, iar acțiunea reconvențională a fost admisă,

#### c o n s t a t ă :

La 18 martie 2015, Garabajiu Gheorghii și Garabajiu Diana, reprezentați de avocatul Brînză Victor au depus cererea de chemare în judecată împotriva lui Nicolai Vitalie, Nicolai Ella, Iachim Vioreliu și Iachim Diana, intervenient accesoriu notarul public Stepanov Ludmila cu privire la declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare și recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile.

În motivarea acțiunii au indicat că în anul 2006, Nicolai Vitalie i-a comunicat lui Garabadij Gheorghe că a procurat un lot de teren în mun. Chișinău, sect. Ciocana și intenționează să construiască pe acesta un bloc locativ cu 4 etaje și 8 apartamente.

Menționează că Nicolai Vitalie i-a propus lui Garabajiu Gheorghii să investească în construcția blocului locativ menționat prin acordarea mijloacelor bănești, iar în final va putea pretinde la unul sau mai multe apartamente corespunzător investițiilor efectuate, totodată la rugat pe Garabajiu Gheorghii să propună efectuarea investițiilor și altor persoane cunoscute.

Susțin că Garabajiu Gheorghii a convins să investească în construcția blocului locativ din str. Butuceni 37 pe Ion Ciobîrcă (apartamentul nr. 5), Ungureanu Andrei (apartamentul nr. 9), Perjan Vladimir (apartamentul nr. 6) și Bordeian Oleg (apartamentul nr. 10).

Astfel, s-a convenit că Garabajiu Gheorghii investește în construcția blocului locativ mijloace bănești proporțional valorii a două apartamente de circa 100 m.p. fiecare la prețul de 500 euro pentru un metru pătrat.

Indică că conform înțelegerii cu Nicolai Vitalie, s-a stabilit că Garabajiu Gheorghii va achita pentru apartamentele nr. 5 și nr. 8, din care apartamentul nr. 8 va fi pentru dînsul, iar apartamentul nr. 5 va fi pentru Ciobîrcă Ion.

Relevă că în perioada desfășurării lucrărilor de construcție Garabajiu Gheorghii i-a achitat lui Nicolai Vitalie suma de 86 000 euro, din care 50 000 euro i-au fost transferați de Ciobîrcă Ion care se afla la muncă în Franța pentru apartamentul nr. 5, iar suma de 36 000 euro a fost achitată de către familia Garabajiu Gheorghii pentru procurarea apartamentului nr. 8.

Afirmă că aveau încredere în Nicolai Vitalie și în confirmarea transmiterii banilor pentru apartamentele menționate nu au întocmit nici un înscris, fiindcă Nicolai Vitalie l-a asigurat pe Garabajiu Gheorghii că la darea în exploatare a blocului locativ, apartamentele vor fi înregistrate după persoanele care au investit în construcția blocului și vor fi întocmite contracte de vânzare-cumpărare la notar.

Mai explică că în anul 2009, au primit apartamentul nr. 8 în folosință, a făcut reparație și au investit în amenajare peste 40 000 euro, iar la finisarea lucrărilor în luna mai 2010 s-au instalat cu familia în acesta și la moment continuă să locuiască.

Relatează că în septembrie 2013, Nicolai Vitalie, i-a comunicat lui Garabajiu Gheorghii că blocul locativ a fost dat în exploatare și că după 31 martie 2014 va perfecta documentele pentru a nu plăti impozit pe venit mare în anul 2013.

În continuare, susțin că în luna octombrie 2014, Garabajiu Gheorghii l-a telefonat pe Nicolai Vitalie pentru a-l ruga să perfecteze notarial documentele pe apartamentele nr. 5 și nr. 8 și să stabilească restanța pentru apartamentele nr. 6 și nr. 10, o parte din bani fiindu-i transmiși de Perja Vladimir și Bordeian Oleg, însă la telefon a răspuns soția lui Nicolai Vitalie, Nicolai Ella care a comunicat că soțul este plecat peste hotare și se va întoarce la sfârșitul anului 2014 când vor fi perfectate actele necesare.

Remarcă că în luna decembrie 2014, Garabajiu Gheorghii s-a întâlnit cu Nicolai Vitalie și i-a cerut perfectarea documentelor și stabilirea sumelor restante pentru fiecare apartament.

Peste câteva zile, la soția lui Garabajiu Gheorghii a venit Nicolai Vitalie și i-a transmis o foaie cu sumele restante la care au fost adăugate sume neclare.

În contextul dat, menționează că Garabajiu Gheorghii a încercat să vorbească la telefon cu Nicolai Vitalie, dar a răspuns Nicolai Ella, care i-a comunicat că apartamentele nr. 5, nr. 6, nr. 8 și nr. 10 sunt gajate lui Iachim Vioreliu pentru datorii.

La fel, invocă că Garabajiu Gheorghii i-a cerut lui Nicolai Vitalie și Ellei Nicolai clarificarea situației și întocmirea tuturor documentelor necesare pentru transmiterea dreptului de proprietate asupra apartamentelor nr. 8 și nr. 5, iar Nicolai Ella a calculat și a prezentat lui Garabajiu Gheorghii o foaie cu procente calculate pe sumele restante și a refuzat orice discuție până la achitarea întregii sume și a procentelor calculate, amenințându-l cu evacuarea.

La 02 februarie 2015, Garabajiu Gheorghii a fost telefonat de Iachim Vioreliu, care i-a declarat că apartamentele nr. 8 și nr. 5 deja îi aparțin lui și că dacă în scurt timp Garabajiu Gheorghii nu se achită integral cu datoria față Nicolai Vitalie și Iachim Vioreliu, el va fi evacuat.

Ținând cont de cele relatate, susțin că achitând integral prețul apartamentului nr. 5 și 72 % din apartamentul nr. 8, riscă să rămână fără bani și fără bunurile imobile menționate, fapt care contravine ordinii publice, bunelor moravuri și încalcă grav drepturile lui Garabajiu Gheorghii și membrilor familiei acestuia.

Consideră că în situația descrisă, rezultă că Nicolai Vitalie nu era în drept să-i vândă lui Iachim Vioreliu bunurile care au fost achitate de Garabajiu Gheorghii.

Cu referire la prevederile art. 220 alin. (1) din Codul civil, care indică că actul juridic sau clauza care contravin ordinii publice sau bunelor moravuri sânt nule, invocă că contractele de vânzare-cumpărare nr. 200 și nr. 204 din 21 ianuarie 2015 a apartamentelor nr. 5 și nr. 8 din str. Butuceni 37 mun. Chișinău, nr. cadastral 0100305.005.01.007 și nr. cadastral 0100305.005.01.009, urmează a fi declarate nule, iar lui Garabajiu Gheorghii să-i fie recunoscut dreptul de proprietate asupra acestor bunuri imobile.

Își întemeiază pretențiile în baza dispozițiilor art. 217 alin. (1), art. 320 alin. (2), art. 762 din Codul civil.

Solicită declararea nulității contractului nr. 204 din 21 ianuarie 2015, încheiat între Nicolai Vitalie și Iachim Vioreliu de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 8 din str. Butuceni, 37, mun. Chișinău, nr. cadastral 0100305.005.01.009, declararea nulității contractului nr. 200 din 21 ianuarie 2015, încheiat între Nicolai Vitalie și Iachim Vioreliu de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 8 din str. Butuceni, 37, mun. Chișinău, nr. cadastral 0100305.005.01.007 și recunoașterea dreptului de proprietate a lui Garagajiu Gheorghii asupra apartamentului nr. 8 din str. Butuceni, 37, mun. Chișinău, nr. cadastral 0100305.005.01.007.

La 19 mai 2015, Iachim Vioreliu și Iachim Diana au depus acțiune reconvențională împotriva lui Garabajiu Gheorghii, Garabajiu Diana, Nicolai Vitalie și Nicolai Ella cu privire la revendicarea bunului imobil din posesie nelegitimă străină, evacuarea din apartament și obligarea transmiterii dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile (f. d. 55, vol. I).

În motivarea cererii reconvenționale au indicat că în conformitate cu prevederile contractului de vânzare-cumpărare nr. 204 din 21 ianuarie 2015, autentificat de notarul public Stepanov Ludmila, Iachim Vioreliu și Iachim Diana au cumpărat de la Nicolai Ella și Nicolai Vitalie, apartamentul nr. 8 cu nr. cadastral 0100305.005.01.009, cu suprafața totală de 101 m.p., amplasat în mun. Chișinău, sect. Ciocana, str. Butuceni, 37.

Susțin că în conformitate cu pct. 4.6. din contractul sus menționat, vânzătorii se obligă să elibereze și să transmită imobilul menționat imediat la data semnării contractului.

Însă, în imobilul respectiv locuiește fără nici un temei juridic familia Garabajiu, care refuză să-l elibereze.

Își întemeiază acțiunea reconvențională în baza dispozițiilor art. 312, art. 315, art. 316, art. 320, art. 321, art. 374, art. 376 din Codul civil.

Solicită obligarea lui Nicolai Vitalie, Nicolai Ella, Garabajiu Gheorghii și Garabajiu Diana să transmită în posesia lui Iachim Vioreliu și Iachim Diana

apartamentul nr. 8, nr. cadastral 0100305.005.01.009, amplasat în mun. Chișinău, sect. Ciocana, str. Butuceni, 37 și evacuarea lui Garabajiu Gheorghii și Garabajiu Diana din apartamentul menționat.

Iar, pe parcursul examinării cauzei a solicitat suplimentar respingerea acțiunii reconvenționale și încasarea din contul lui Garabajiu Gheorghii și Garabajiu Diana în beneficiul lui Iachim Vioreliu și Iachim Diana cheltuielile de judecată legate de achitarea taxei de stat la depunerea acțiunii reconvenționale (f. d. 136, vol. I).

La 02 martie 2016, Garabajiu Gheorghii și Garabajiu Diana au depus cererea de concretizare a cerințelor în care au invocat suplimentar că prin semnarea contractelor de vânzare-cumpărare din 21 ianuarie 2015, pârâții Nicolai Vitalie, Nicolai Ella, Iachim Vioreliu și Iachim Diana de fapt au ascuns un alt act juridic-contractul de împrumut al mijloacelor bănești, conform recipiselor semnate (f. d. 104-111, vol. I).

În contextul dat relevă că esența simulației constă în existența concomitentă între aceleași părți a două acte juridice, în speța dată recipisele de împrumut, care corespund voinței reale a părților și contractele de vânzare-cumpărare care creează o aparență juridică simulată, reieșind din natura actului juridic, calitățile substanțiale ale obiectului actului juridic și părțile actului juridic.

Solicită suplimentar recunoașterea dreptului de proprietate inclusiv și după Garabajiu Diana asupra apartamentului nr. 8 din str. Butuceni, 37, mun. Chișinău, nr. cadastral 0100305.005.01.007.

Prin hotărârea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 27 mai 2016, acțiunea inițială a fost respinsă integral, iar acțiunea reconvențională a fost admisă integral, fiind obligați Nicolai Vitalie, Nicolai Ella, Garabajiu Gheorghii, și Garabajiu Diana să transmită în posesia lui Iachim Vioreliu și Iachim Diana apartamentul nr. 8, nr. cadastral 0100305.005.01.009, amplasat în mun. Chișinău, str. Butuceni, 37. S-a dispus evacuarea lui Garabajiu Gheorghii și Garabajiu Diana din apartamentul nr. 8, nr. cadastral 0100305.005.01.009, amplasat în mun. Chișinău, str. Butuceni, 37. S-a încasat de la Garabajiu Gheorghii, Garabajiu Diana, Nicolai Vitalie, Nicolai Ella în beneficiul lui Iachim Vioreliu și Iachim Diana în mod solidar cheltuielile de judecată în mărime de 200 lei. S-a anulat măsura de asigurare a acțiunii aplicată prin încheierea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 27 martie 2015.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 22 noiembrie 2016, a fost respins apelul declarat de către Garabajiu Gheorghii și Garabajiu Diana și menținută hotărârea primei instanțe.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a reținut prevederile art. 210 alin. (1) și art. 680 din Codul civil, care reglementează forma scrisă a actului juridic și forma contractului, care indică că 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 1 000 de lei, iar în cazurile prevăzute de lege, indiferent de valoarea obiectului. Dacă pentru valabilitatea contractului legea stabilește o anumită formă sau dacă părțile au prevăzut o anumită formă, contractul se consideră încheiat în momentul îndeplinirii condiției de formă.

Cu referire la normele citate și în coraport cu materialele pricinii, instanțele ierarhic inferioare au reținut că pretențiile înaintate de Garabajiu Gheorghii și Garabajiu Diana cu privire la nulitatea contractelor de vânzare-cumpărare nr. 200 și nr. 204 din 21 ianuarie 2015 sunt neîntemeiate, or instanței nu au fost prezentate probe pertinente și concludente care ar demonstra cu certitudine că apartamentele nr. 5 și nr.

8 situate în mun. Chișinău, str. Butuceni, 37, cu numerele cadastrale 0100305.005.01.007 și 0100305.005.01.009 constituie proprietatea lui Garabajiu Gheorghii și Garabajiu Diana, iar acordurile verbale pe care ultimii își întemeiază pretenții nu demonstrează circumstanțele invocate. Prin urmare, concluzionând că prevederile legale incidente prevăd forma scrisă și autentică pentru contractele de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile. Or, la caz Garabajiu Gheorghii și Garabajiu Diana nu au respectat condițiile impuse de lege, fiind decăzuți din dreptul de a dovedi prin alte probe dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile pretinse.

La 03 ianuarie 2017, Garabajiu Gheorghii și Garabajiu Diana, reprezentați de avocatul Botnaru Grigore au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu restituirea pricinii spre rejudecare în prima instanță, în alt complet de judecată.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu decizia instanței de apel, considerând-o neîntemeiată și pasibilă de casare.

În acest context, precizează că instanțele nu au dat nici o apreciere a probelor prezentate de recurenți.

Relevă că prin semnarea contractelor de vânzare-cumpărare din 21 ianuarie 2015, pârâții Nicolai Vitalie, Nicolai Ella, Iachim Vioreliu și Iachim Diana de fapt au ascuns un alt act juridic-contractul de împrumut al mijloacelor bănești, conform recipiselor semnate.

Afirmă că instanța de apel nu s-a expus în privința motivelor din cererea de apel, inclusiv asupra nulității contractelor de vânzare-cumpărare, considerând că decizia instanței este nemotivată.

La 05 ianuarie 2017, Garabajiu Gheorghii și Garabajiu Diana au declarat recurs suplimentar împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu restituirea pricinii spre rejudecare în prima instanță, în alt complet de judecată.

În motivarea recursului a indicat motive similare cu motivele din cererea de recurs depusă la 03 ianuarie 2017.

La data de 17 martie 2017, Iachim Vioreliu și Iachim Diana, reprezentați de avocatul Moțarschi Vadim au depus referință la recursul declarat de către Garabajiu Gheorghii și Garabajiu Diana, invocând caracterul neîntemeiat al acestuia și legalitatea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe.

La data de 20 martie 2017, Nicolai Vitalie și Nicolai Diana, reprezentați de avocatul Pruteanu Natalia au depus referință la recursul declarat de către Garabajiu Gheorghii și Garabajiu Diana, invocând inadmisibilitatea acestuia și legalitatea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) și (3) Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copieii de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia.

Judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin. (2).

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 cauzei atestă că copia deciziei instanței de apel din 22 noiembrie 2016 a fost expediată în adresa recurentului la data de 09 decembrie 2016, fapt ce se confirmă prin copia scrisorii de însoțire nr. 33186-4 (f. d. 36, vol. II).

Astfel, instanța de recurs consideră că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 03 ianuarie 2017, în termen.

Examinând temeiurile recursului, completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către Garabajiu Gheorghii și Garabajiu Diana este inadmisibil din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) CPC, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Alineatele (2) și (3) aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat, iar alin. (4) stabilește că săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a pricinii sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Conform prevederilor art. 433 lit. a) CPC, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4).

Completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către Garabajiu Gheorghii și Garabajiu Diana nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432, alin. (2), (3) și (4) CPC, or recurenții nu au invocat nici un temei care ar indica la ilegalitatea deciziei instanței de apel.

Mai mult, argumentele invocate în recurs se axează asupra fondului cauzei, constituind o reproducere a celor aduse în cererea de apel.

Prin urmare, argumentele recursului nu indică la încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural de către instanța de apel, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Or, recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

În acest context, completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează și faptul că procedura admisibilității constă în verificarea faptului, dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. art. 432, alin.(2), (3) și (4) CPC.

Aici, completul Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție ține să menționeze că conform jurisprudenței CEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posedă puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Purcell contra Irlandei, 16 aprilie 1991), pe când în recursul declarat de către Garabajiu Gheorghii și Garabajiu Diana asemenea aspecte nu se regăsesc.

Distinct de cele relatate, completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de către Garabajiu Gheorghii și Garabajiu Diana ca inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 270, 431 alin. (2), art. 433 lit. a), art. 440 CPC, completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție,

d i s p u n e :

Recursul declarat de către Garabajiu Gheorghii și Garabajiu Diana se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președinte, judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Ion Druță

Tamara Chișca-Doneva