

prima instanță: V.Chiselita
(Judecătoria Buiucani, mun. Chișinău)
instanța de apel: D.Manole, Iu.Cotruță, A.Bostan
(Curtea de Apel Chișinău)

dosarul nr.2ra-629/17

ÎNCHEIERE

05 aprilie 2017

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului, judecătorul: Svetlana Filincova

Judecătorii: Maria Ghervas, Iurie Bejenaru

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de către
Coroma Oleg,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Coroma Oleg
împotriva lui Popescu Petru, Nionila Popescu, Radu Bordeianu, intervenient
accesoriu notarul public Veronica Roșca privind declararea nulității actelor
juridice,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 08 noiembrie 2016, prin care
a fost respins apelul declarat de către Coroma Oleg, și menținută hotărârea
Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 22 martie 2016 prin care acțiunea a fost
respinsă,

c o n s t a t ă:

La 16 octombrie 2015 Coroma Oleg a depus o cerere de chemare în judecată
împotriva lui Popescu Petru, Nionila Popescu, Radu Bordeianu, intervenient
accesoriu notarul public Veronica Roșca privind declararea nulității actelor
juridice.

În motivarea acțiunii, reclamantul a invocat că la 20 august 2004 a fost
încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr.6008, prin care Popescu Petru i-a
vândut Nionilei Popescu 1/6 cotă parte din construcțiile 01 și 02 din str. A. Șciusev
106, mun. Chișinău, la momentul încheierii contractului respectiv reclamantul
deținea cu drept de proprietate 1/6 cotă-parte din imobilului nominalizat, în baza
contractului de vânzare-cumpărare nr.1-2960 din 22 decembrie 1994.

Consideră că, fiind coproprietar al imobilului menționat, este titularul
dreptului preferențial de procurare a cotei-părți expuse la vânzare din imobil și,
respectiv, urma să fie notificat cu privire la intenția de vânzare pentru a se putea
folosi de dreptul de preemțiune la vânzarea-cumpărarea a 1/6 cotă parte înstrăinate
prin contractul de vânzare-cumpărare din 20 august 2004.

Afirmă că contrar prevederilor art. 793-794, 352 Cod civil, nu a fost notificat
despre intenția de vânzare a 1/6 cotă-parte din imobilul litigios și nu a cunoscut
despre existența contractului dat, deoarece atât vânzătorul, cât și cumpărătorul,
intenționat au ascuns existența contractului de vânzare-cumpărare cu scopul de a-l
împiedica să-și realizeze dreptul de preemțiune, iar intenția lor culpabilă se
manifestă și prin faptul că în actele ce țin de imobilul dat, perfectate ulterior, nu
figurează existența unui asemenea contract.

Menționează că în decizia cu privire la introducerea modificărilor în Registrul bunurilor imobile din 01 martie 2013 este indicat că actualul proprietar - Bordeianu Radu, a devenit proprietar a 1/6 cotă-parte din construcțiile 01 și 02 din str. A. Șciusev 106, mun. Chișinău, în baza contractului de donație din 06 aprilie 2006 încheiat cu Popescu Petru, fapt ce nu corespunde realității, deoarece la 28 august 2004, Popescu Petru a înstrăinat acest imobil Nionilei Popescu, motiv pentru care contractul de donație urmează a fi declarat nul, deoarece a fost încheiat în baza contractului de vânzare-cumpărare, care la rândul său a fost încheiat cu încălcarea grosolană a normelor legale.

Indică că despre existența contractelor contestate a aflat în anul 2015, în cadrul unui proces de judecată, unde pârâții au fost obligați să prezinte copia contractului de donație, doar astfel aflând despre existența contractului de vânzare-cumpărare, din care motiv consideră că termenul de prescripție nu s-a scurs.

Reclamantul Coroma Oleg solicită admiterea acțiunii, a recunoaște nul contractul de vânzare-cumpărare nr.6008 din 20 august 2004 încheiat între Popescu Petru și Popescu Nionila, a recunoaște nul contractul de donație nr. 1869 din 06 aprilie 2006 încheiat între Popescu Nionila și Bordeianu Radu, iar prin cererea din 14 ianuarie 2016, reclamantul a solicitat instanței de judecată obligarea Oficiului Teritorial Chișinău să introducă modificările corespunzătoare în Registrul bunurilor imobile după recunoașterea nulității contractelor de vânzare-cumpărare și a contractului de donație.

Prin hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 22 martie 2016, cererea de chemare în judecată înaintată de Coroma Oleg a fost respinsă.

Invocând ilegalitatea hotărârii instanței de fond, la 31 martie 2016, Coroma Oleg a declarat apel asupra hotărârii Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 22 martie 2016, solicitând instanței admiterea apelului, casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 08 noiembrie 2016 a fost respins apelul declarat de către Coroma Oleg, și menținută hotărârea Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău din 22 martie 2016.

La adoptarea soluției instanța de apel a invocat că, potrivit prevederilor art. 220 alin. (1) Cod civil, actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel.

În conformitate cu art.346 alin.(1) Cod civil, fiecare coproprietar este proprietarul exclusiv al unei cote-părți ideale din bunul comun. Cotele-părți sunt prezumate a fi egale până la probă contrară. Dacă bunul a fost dobândit printr-un act juridic, nu se va putea face probă contrară decât prin înscrisuri.

Articolul 352 alin. (1)-(3) Cod civil statuează că în cazul vânzării unei cote-părți din bunurile proprietate comună pe cote-părți, cu excepția vânzării la licitație, ceilalți proprietari au dreptul preferențial de a cumpăra cota la prețul cu care se vinde și în aceleași condiții.

Vânzătorul cotei-părți este obligat să notifice ceilalți coproprietari că intenționează să-și vândă cota, indicând prețul și celelalte condiții de vânzare. Dacă ceilalți proprietari renunță să-și exercite dreptul de preemțiune sau nu îl exercită în decursul unei luni din ziua notificării în cazul bunului imobil și în decursul a 10 zile în cazul bunului mobil, vânzătorul are dreptul să vândă oricărei persoane cota sa parte. Dacă mai mulți coproprietari își manifestă intenția de a dobândi cota-

parte, vânzătorul are dreptul să aleagă dintre aceștia cumpărătorul.

Cînd cota-parte se vinde fără respectarea dreptului de preemțiune, oricare proprietar poate intenta, în decursul a 3 luni, acțiune în instanța de judecată pentru a-i atribui drepturi și obligații de cumpărător.

În temeiul art. 793 alin. (1) și (2) Cod civil, titularul dreptului de preemțiune poate face uz de el în cazul în care persoana obligată încheie cu un terț contract de vânzare-cumpărare.

În cazul în care de dreptul de preemțiune beneficiază câteva persoane împreună, acest drept poate fi exercitat numai în comun dacă legea sau contractul nu prevede altfel.

Conform prevederilor art. 796 Cod civil, acordul dintre persoana obligată și terț este nul dacă prin el contractul de vânzare-cumpărare este condiționat de neexercitarea dreptului de preemțiune sau dacă persoana obligată își rezervă dreptul de a rezolvi contractul la exercitarea dreptului de preemțiune.

Astfel, din prevederile legale indicate mai sus, raportate la circumstanțele speței deduse judecării, instanța de apel a dedus că nerespectarea la încheierea unui act juridic a dreptului de preemțiune a altor coproprietari la înstrăinarea unui bun aflat în coproprietate nu generează nulitatea actului juridic, deoarece legiuitorul instituie expres și exhaustiv la art. 352 alin. (3) Cod civil consecințele nerespectării acestuia drept, și anume că coproprietarul a cărui drept de preemțiune nu a fost respectat poate intenta în instanța de judecată o acțiune prin care să pretindă drepturi și obligații de cumpărător.

Instanța de apel a invoca că logica acestei norme reiese din aceea că dreptul de preemțiune, pentru a produce acte juridice, urmează a fi realizat prin intenția cert confirmată de cumpărare a bunului trăinat, în condițiile în care se intenționa a fi realizată tranzacția cu terțul la data înstrăinării bunului.

Astfel, dreptul de preemțiune nu poate fi invocat drept temei de nulitate a actului juridic, ci doar ca temei de substituire a cumpărătorului în contractul de vânzare- cumpărare.

Apelantul Coroma Oleg nu a înaintat cerințe de substituire a cumpărătorului Popescu Nionila cu persoana sa în contractul de vânzare-cumpărare nr. 6008 din 20 august 2004, ceea ce denotă că la momentul intentării prezentei acțiuni și a pronunțării hotărârii contestate, apelantul nu intenționa să procure cota-parte înstrăinată prin contractul contestat, fapt confirmat de acesta în instanța de fond - declarație apreciată prin prisma art. 131 alin. (4) CPC.

Instanța de apel a concluzionat că în speță nu se întrunesc temeiurile de declarare a nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 6008 din 20 august 2004 și a contractului subsecvent de donație nr. 1869 din 06 aprilie 2006.

Instanța de apel a respins argumentele apelantului cu privire la interpretarea eronată de către instanța de fond a dispozițiilor art. 352 Cod civil, pe motiv că lipsa cerinței de substituire a dobânditorului dreptului de proprietate în contractul contestat denotă netemeinicia acestui argument.

La 28 decembrie 2016 Coroma Oleg a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea recursului, casarea hotărârilor judecătorești, cu emiterea unei noi hotărâri.

În motivarea recursului a indicat că nu este de acord cu decizia instanței de apel, deoarece concluziile instanței de apel sunt în contradicție cu circumstanțele

pricinii, aprecierea probelor de către instanța de apel a fost arbitrară, a interpretat eronat legea și drept urmare a soluționat greșit pricina.

Instanța de apel eronat a aplicat prevederile art.793 alin.(2), 352 alin.(3),227 Cod civil.

Examinând temeiurile recursului în raport cu materialele pricinii civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul este inadmisibil din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) Codul de procedură civilă, 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) ale 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) prevede 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.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Coroma Oleg nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Prin urmare, argumentele invocate în recurs nu denotă 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 numai legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție menționează și faptul că procedura admisibilității constă în verificarea faptului dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține și jurisprudența CEDO conform căreia recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede putere de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Purcel contra Irlandei, 16 aprilie 1991), pe când motivele recursului indicate în cazul din speță sunt similare celor invocate în cadrul judecării pricinii atât în prima instanță cât și instanța de apel, asupra căroră instanța de apel s-a pronunțat în modul corespunzător.

Astfel, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de către Coroma Oleg ca inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 269-270, 431 alin. (2), 433 lit. a) și 440 alin. (1) Codul de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

d i s p u n e:

Recursul declarat de către Coroma Oleg se consideră inadmisibil.
Încheierea este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului, judecătorul:

Svetlana Filincova

Judecătorii:

Maria Ghervas

Iurie Bejenaru