

ÎNCHEIERE

12 mai 2017

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului, judecătorul – Valeriu Doagă
Judecătorii – Oleg Sternioală, Ion Druță

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de Arseni Mihail, Iacobenco Parascovia și Iacobenco Dumitru,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Arseni Viorica împotriva lui Arseni Mihail, Iacobenco Parascovia și Iacobenco Dumitru, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Orhei, notarul privat Lencuța Iulia cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra cotei-părți ideale din imobil, stabilirea modului de folosire a imobilului și declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 19 ianuarie 2017

c o n s t a t ă:

La data de 19 noiembrie 2009 Arseni Viorica a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Mihail Arseni cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra cotei-părți ideale din imobil și stabilirea modului de folosire a imobilului.

În motivarea acțiunii a menționat că, la data de 22 mai 1981, Primăria s. Peresecina a înregistrat căsătoria între Arseni Mihail și Arseni Viorica, iar la 29 decembrie 2006 căsătoria a fost desfăcută.

Relevă că, în timpul căsătoriei a agonisit împreună cu Arseni Mihail diferite bunuri materiale, inclusiv și casa de locuit amplasată în s. Peresecina, r-nul Orhei.

Astfel, invocă faptul că, Arseni Mihail nu este de acord cu variantele propuse de partajare pe cale amiabilă a bunului imobil și sub diferite pretexte îngreudește accesul specialistului OCT Orhei pentru efectuarea măsurărilor necesare în scopul stabilirii prețului și modului de folosire a imobilului.

Solicită admiterea cererii, recunoașterea dreptului său de proprietate asupra ½ cotă-parte ideală din casa de locuit, proprietate comună în devălmășie, amplasată în s. Peresecina, r-nul Orhei, și stabilirea modului de folosință a terenului aferent, cu suprafața de 0,1493 ha, identificat prin numărul cadastral 6453206029, precum și a terenului pentru grădini cu suprafața de 0,40 ha, proporțional cotelor-părți deținute.

La data de 07 aprilie 2010 Arseni Viorica a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Arseni Mihail și Iacobenco Parascovia cu privire la declararea nulității

contractului de vânzare-cumpărare.

În motivarea acțiunii a invocat că, ulterior depunerii cererii de chemare în judecată din 19 noiembrie 2009 i-a devenit cunoscut faptul că, Arseni Mihail a înstrăinat imobilul litigios cet. Iacobenco Parascovia, fără a-i cere acordul. Astfel, consideră că, tranzacția de înstrăinare a imobilului litigios este una fictivă și care urmărește scopul de a o lipsi de cota-parte ce îi revine din imobil, deoarece cumpărătorul Iacobenco Parascovia este nașa lor de cununie, cu care la moment este în relații ostile.

Solicită recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare încheiat între Arseni Mihail și Iacobenco Parascovia la 26 noiembrie 2009, autentificat de notarul privat Lencuța Iulia, prin care a fost înstrăinat imobilul ce constă din casa de locuit individuală „01” cu suprafața la sol de 172,8 m.p., construcție accesorie „02” cu suprafața la sol de 31,1 m.p., construcție accesorie „03” cu suprafața la sol de 14,5 m.p., gard I, poartă II, gard III, fântână IV și terenul pentru construcții cu suprafața de 0,1493 ha, înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral 6453206029, situat în s. Peresecina, r-nul Orhei. Totodată, solicită obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Orhei să radieze din Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate al lui Iacobenco Parascovia asupra imobilului înregistrat la 27 noiembrie 2009 sub nr. 6401/09/21487; 645320602901,02,03 situat în s. Peresecina, r-nul Orhei; și încasarea din contul pârâților în beneficiul lui Arseni Viorica cheltuielile de judecată suportate: taxa de stat în sumă de 150 de lei și 500 de lei pentru asistența juridică (f.d. 25-26 vol. I, 1-2 vol. III).

La data de 03 mai 2010 Iacobenco Parascovia a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Arseni Viorica cu privire la apărarea dreptului de proprietate (f.d. 1 vol. II).

În motivarea acțiunii a menționat că, prin contractul de vânzare-cumpărare încheiat cu Arseni Mihail în noiembrie 2009, a cumpărat de la ultimul casa de locuit și terenul aferent casei cu suprafața de 0,1493 ha. La data de 27 noiembrie 2009 a înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Orhei dreptul său de proprietate asupra bunului imobil identificat cu numărul cadastral 6453206029. Astfel, împreună cu soțul său au dobândit dreptul de proprietate asupra acestor bunuri.

Relevă că, la data de 20 ianuarie 2010 a aflat că, în cadrul procesului civil la cererea de chemare în judecată a lui Arseni Viorica împotriva lui Arseni Mihail, a fost aplicat sechestrul pe bunurile ce-i aparțin cu drept de proprietate.

Solicită admiterea cererii, anularea încheierii judecătorești din 08 decembrie 2009 și 28 decembrie 2009 privind aplicarea sechestrului asupra bunurilor identificate prin numărul cadastral 6453206029 cu înștiințarea organului cadastral despre soluția adoptată. Totodată, solicită examinarea cererii concomitent cu cererea de chemare în judecată depusă de Arseni Viorica împotriva lui Arseni Mihail.

La data de 03 mai 2010 Arseni Mihail a depus cerere cu privire la ridicarea sechestrului aplicat prin încheierile din 08 decembrie 2009 și 29 decembrie 2009 asupra bunurilor identificate prin numărul cadastral 6453206029 (f.d. 10, 9 vol. II).

În motivarea cererii înaintate menționează că, sechestrul a fost aplicat în cadrul pricinii civile la cererea de chemare în judecată a lui Arseni Viorica împotriva lui Arseni Mihail, însă la momentul emiterii încheierilor, bunurile asupra cărora a fost aplicat sechestrul nu-i aparțineau cu drept de proprietate.

Prin încheierea protocolară a Judecătoriei Orhei din 02 iunie 2010 s-au conexas

într-un singur proces pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Iacobenco Parascovia împotriva lui Arseni Viorica cu privire la apărarea dreptului de proprietate, pricina civilă la cererea lui Arseni Mihail cu privire la ridicarea sechestrului cu pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Arseni Viorica împotriva lui Arseni Mihail cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra cotei-părți ideale din imobil și stabilirea modului de folosire a imobilului (f.d. 8, 18 vol. II).

Prin hotărârea Judecătoriei Orhei din 11 iunie 2010 s-a respins ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Arseni Viorica împotriva lui Arseni Mihail și Iacobenco Parascovia cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a imobilului (f.d. 39-41, 42 vol. III).

Prin încheierea protocolară a Judecătoriei Orhei din 18 august 2010 s-a suspendat examinarea pricinilor civile la cererea de chemare în judecată depusă de Arseni Viorica împotriva lui Arseni Mihail cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra cotei-părți ideale din imobil și stabilirea modului de folosire a imobilului; depusă de Iacobenco Parascovia împotriva lui Arseni Viorica cu privire la apărarea dreptului de proprietate, și la cererea depusă de Arseni Mihail cu privire la ridicarea sechestrului, până la intrarea în vigoare a hotărârii judecătorești din 11 iunie 2010 emise în cadrul cauzei civile la cererea de chemare în judecată a lui Arseni Viorica împotriva lui Arseni Mihail și Iacobenco Parascovia cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a imobilului (f.d. 19 vol. II).

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 07 decembrie 2010 s-a respins cererea de apel depusă de reprezentantul Vioricăi Arseni, avocatul Pleșca Iulian și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Orhei din 11 iunie 2010 (f.d. 60-62 vol. III).

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 13 iulie 2011 s-a admis recursul declarat de Arseni Viorica, s-a casat integral decizia Curții de Apel Chișinău din 07 decembrie 2010 și hotărârea Judecătoriei Orhei din 11 iunie 2010, în pricina civilă la cererea chemare în judecată depusă de Arseni Viorica împotriva lui Arseni Mihail și Iacobenco Parascovia cu privire la recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare, cu restituirea pricinii spre rejudecare la Judecătoria Orhei, de un alt complet de judecată (f.d. 85-86 vol. III).

În susținerea poziției sale, instanța de recurs a reținut că, Arseni Viorica s-a adresat în instanța de judecată cu acțiune privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare din 26 noiembrie 2009 încheiat între Arseni Mihail și Iacobenco Parascovia, care are ca obiect casa de locuit individuală și terenul situate în s. Peresecina, r-nul Orhei.

Distinct de acestea, a constatat că, pe rolul Judecătoriei Orhei se află în procedură acțiunea lui Arseni Viorica împotriva lui Arseni Mihail cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra cotei-părți ideale din imobil și stabilirea modului de folosire a casei de locuit și terenurilor situate în s. Peresecina, r-nul Orhei.

Astfel, Colegiul a ajuns la concluzia că, ambele acțiuni sunt conexe, având aceleași părți și obiect material și urmează a fi examinate împreună.

La data de 07 iulie 2012 reprezentantul lui Arseni Viorica, avocatul Pleșca Iulian a depus cerere concretizată de chemare în judecată împotriva lui Arseni Mihail, Iacobenco Parascovia și Iacobenco Dumitru, intervenienți accesorii Oficiul Cadastral Teritorial Orhei și notarul privat Lencuța Iulia (f.d. 54 vol. IV), prin care a solicitat:

- 1) admiterea cererii de concretizare a pretențiilor;

2) admiterea acțiunii;

3) declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 11699 din 26 noiembrie 2009 încheiat între Arseni Mihail și Iacobenco Parascovia, autentificat de notarul privat Lencuța Iulia, privind vânzarea bunurilor imobile compuse din: a) din casa de locuit individuală „01” cu suprafața la sol de 172,8 m.p., identificată prin numărul cadastral 6453206.029.01; b) construcție accesorie „02” cu suprafața la sol de 31,1 m.p., identificată prin numărul cadastral 6453206.029.02; c) construcție accesorie „03” cu suprafața la sol de 14,5 m.p., identificată prin numărul cadastral 6453206.029.03; d) gard „I”; e) poartă „II”; f) gard „III”; g) fântână „IV”; h) terenul pentru construcții cu suprafața de 0,1493 ha, identificat cu numărul cadastral 6453206029, amplasate în s. Peresecina, r-nul Orhei;

4) obligarea Oficiului Cadastral Teritorial Orhei să radieze din Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate a lui Iacobenco Parascovia și Iacobenco Dumitru asupra bunurilor imobile, înregistrat la 27 noiembrie 2009 cu nr. 6401/09/21487 (număr cadastral 6453206029) în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 11699 din 26 noiembrie 2009;

5) încasarea din contul lui Iacobenco Parascovia și Iacobenco Dumitru, în mod solidar, cheltuielile de judecată legate de examinarea pretenției privind declararea nulității tranzacției de vânzare-cumpărare, compuse din taxa de stat, taxa pentru efectuarea expertizei merceologice, cheltuielile de asistență juridică și alte cheltuieli suportate;

6) declararea drept proprietate comună în devălmășie a Vioricăi Arseni și Mihail Arseni bunurilor imobile: casa de locuit individuală „01” cu suprafața la sol de 172,8 m.p., identificată prin numărul cadastral 6453206.029.01; b) construcție accesorie „02” cu suprafața la sol de 31,1 m.p., identificată prin numărul cadastral 6453206.029.02; c) construcție accesorie „03” cu suprafața la sol de 14,5 m.p., identificată prin numărul cadastral 6453206.029.03; d) gard „I”; e) poartă „II”; f) gard „III”; g) fântână „IV”; h) terenul pentru construcții cu suprafața de 0,1493 ha, identificat cu numărul cadastral 6453206029, amplasate în s. Peresecina, r-nul Orhei;

7) partajarea în natură, pe cote-părți egale, a bunurilor imobile: casa de locuit individuală „01” cu suprafața la sol de 172,8 m.p., identificată prin numărul cadastral 6453206.029.01; b) construcție accesorie „02” cu suprafața la sol de 31,1 m.p., identificată prin numărul cadastral 6453206.029.02; c) construcție accesorie „03” cu suprafața la sol de 14,5 m.p., identificată prin numărul cadastral 6453206.029.03; d) gard „I”; e) poartă „II”; f) gard „III”; g) fântână „IV”; h) terenul pentru construcții cu suprafața de 0,1493 ha, identificat cu numărul cadastral 6453206029, amplasate în s. Peresecina, r-nul Orhei;

8) încasarea din contul lui Arseni Mihail a cheltuielilor de judecată suportate în legătură cu examinarea pretențiilor privind recunoașterea bunurilor imobile ca proprietate comună în devălmășie și partajarea bunurilor devălmășe, compuse din: taxa de stat, taxa pentru efectuarea expertizei de partajare a bunurilor imobile, cheltuielile de asistență juridică și alte cheltuieli suportate.

Prin cererea de concretizare a pretențiilor din 26 septembrie 2016 (f.d. 31 vol. V), se solicită admiterea cererii de concretizare a pretențiilor, admiterea acțiunii conform pretențiilor formulate în cererea de chemare în judecată din 07 iulie 2012, cu excepția capătului de cerere privind partajarea în natură, pe cote-părți egale, a bunurilor imobile: casa de locuit individuală „01” cu suprafața la sol de 172,8 m.p., identificată

prin numărul cadastral 6453206.029.01; b) construcție accesorie „02” cu suprafața la sol de 31,1 m.p., identificată prin numărul cadastral 6453206.029.02; c) construcție accesorie „03” cu suprafața la sol de 14,5 m.p., identificată prin numărul cadastral 6453206.029.03; d) gard „I”; e) poartă „II”; f) gard „III”; g) fântână „IV”; h) terenul pentru construcții cu suprafața de 0,1493 ha, identificat cu numărul cadastral 6453206029, amplasate în s. Peresecina, r-nul Orhei.

Mai solicită partajarea pe cote-părți ideale, a câte ½ cotă-parte pentru Arseni Viorica și Arseni Mihail, a bunurilor imobile: casa de locuit individuală „01” cu suprafața la sol de 172,8 m.p., identificată prin numărul cadastral 6453206.029.01; b) construcție accesorie „02” cu suprafața la sol de 31,1 m.p., identificată prin numărul cadastral 6453206.029.02; c) construcție accesorie „03” cu suprafața la sol de 14,5 m.p., identificată prin numărul cadastral 6453206.029.03; d) gard „I”; e) poartă „II”; f) gard „III”; g) fântână „IV”; h) terenul pentru construcții cu suprafața de 0,1493 ha, identificat cu numărul cadastral 6453206029, amplasate în s. Peresecina, r-nul Orhei.

Prin hotărârea Judecătoriai Orhei din 26 septembrie 2016 s-a respins ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Arseni Viorica împotriva lui Arseni Mihail, Iacobenco Parascovia și Iacobenco Dumitru, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Orhei, notarul privat Lencuța Iulia cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra cotei-părți ideale din imobil, stabilirea modului de folosire a imobilului și declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare; odată cu rămânerea definitivă a hotărârii, să se anuleze sechestrul aplicat prin încheierile Judecătoriai Orhei din 08 decembrie 2009 și 28 decembrie 2009 pe bunurile imobile identificate prin numărul cadastral 6453206029 amplasate în satul Peresecina, r-nul Orhei (f.d. 57-62 vol. V).

În susținerea poziției sale, prima instanță a reținut că, Arseni Viorica nu a prezentat probe ce ar demonstra că Arseni Mihail a încheiat cu Iacobenco Parascovia contractul de vânzare-cumpărare fără intenția de a produce efecte juridice.

A mai constatat instanța inferioară că, imobilul litigios a aparținut lui Arseni Mihail cu drept de proprietate exclusivă, deoarece a fost construită de către acesta până la înregistrarea căsătoriei.

Totodată, prima instanță a reținut că, Arseni Viorica nu a prezentat probe pertinente și concludente că a efectuat reparații capitale, care au sporit esențial costul casei de locuit, pentru a putea invoca faptul că imobilul litigios constituie proprietate comună în devălmășie.

Aderent, instanța de fond a remarcat că, declarațiile martorilor nu constituie probe ce dovedesc că reclamanta a sporit esențial costul casei de locuit, or aceste circumstanțe urmau a fi confirmate doar prin documente de strictă evidență contabilă.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 19 ianuarie 2017 (f.d. 137-152 vol. V) s-a admis apelul depus de Arseni Viorica; s-a casat hotărârea Judecătoriai Orhei din 26 septembrie 2016 și s-a pronunțat o nouă hotărâre, prin care: s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Arseni Viorica împotriva lui Arseni Mihail, Iacobenco Parascovia și Iacobenco Dumitru, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Orhei, notarul privat Lencuța Iulia cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra cotei-părți ideale din imobil, stabilirea modului de folosire a imobilului și declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare. S-a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare nr.11699 din 26 noiembrie 2009 încheiat între Arseni Mihail și Iacobenco Parascovia, autentificat de către notarul privat Lencuța Iulia, privind

vânzarea bunurilor imobile compuse din casa de locuit individuală „01” cu suprafața la sol de 172,8 m.p., cu numărul cadastral 6453206.029.01; construcție accesorie „02” cu suprafața la sol de 31,1 m.p., cu numărul cadastral 6453206.029.02; construcție accesorie „03” cu suprafața la sol de 14,5 m.p., cu numărul cadastral 6453206.029.03; gard „I”; gard „II”; gard „III”; fântână „IV”, terenul pentru construcții cu suprafața de 0,1493 ha, cu numărul cadastral 6453206.029, amplasate în satul Peresecina, str. Eminescu 114, r-nul Orhei. S-a obligat Oficiul Cadastral Teritorial Orhei să radieze din Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate a lui Iacobenco Parascovia și Iacobenco Dumitru asupra bunurilor imobile înregistrate la 27 noiembrie 2009 cu nr. 6401/09/21487 cu numărul cadastral 6453206.029 în baza contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile nr.11699 din 26 noiembrie 2009. S-a recunoscut dreptul de proprietate comună în devălmășie a lui Arseni Viorica și Arseni Mihail a bunurilor imobile: casa de locuit individuală „01” cu suprafața la sol de 172,8m.p., cu numărul cadastral 6453206.029.01; construcție accesorie „02” cu suprafața la sol de 31,1 m.p., cu numărul cadastral 6453206.029.02; construcție accesorie „03” cu suprafața la sol de 14,5 m.p., cu numărul cadastral 6453206.029.03; gard „I”; gard „II”; gard „III”; fântână „IV”, terenul pentru construcții cu suprafața de 0,1493 ha, cu numărul cadastral 6453206.029, amplasate pe str. Eminescu 114, în s.Peresecina, r-nul Orhei. S-a partajat pe cote-părți ideale a câte ½ cotă-parte ideală a bunurilor imobile proprietate comună în devălmășie a lui Arseni Viorica și Arseni Mihail, dobândite în timpul căsătoriei, și anume casa de locuit individuală „01” cu suprafața la sol de 172,8m.p., cu numărul cadastral 6453206.029.01; construcție accesorie „02” cu suprafața la sol de 31,1 m.p., cu numărul cadastral 6453206.029.02; construcție accesorie „03” cu suprafața la sol 14,5 m.p., cu numărul cadastral 6453206.029.03; gard „I”; gard „II”; gard „III”; fântână „IV”, terenul pentru construcții cu suprafața de 0,1493 ha, cu numărul cadastral 6453206.029, amplasate în s.Peresecina, str. Eminescu 114, r-nul Orhei. S-a încasat de la Arseni Mihail în beneficiul Vioricăi Arseni cheltuielile de judecată suportate în legătură cu achitarea taxei de stat în sumă de 1125 de lei în instanța de apel, 752 de lei în instanța de recurs, 150 de lei pentru cererea de concretizare, 1050 de lei taxa de stat pentru examinarea apelului, iar în total suma de 3077 de lei.

În susținerea poziției sale, instanța de apel a reținut că, în perioada 22 mai 1981 – 19 ianuarie 2007 Arseni Viorica și Arseni Mihail s-au aflat în căsătorie.

La fel, a notat că, conform extrasului executivului din s. Peresecina, r-nul Orhei, din 28 martie 1979 lui Arseni Mihail i-a fost repartizat un lot de teren cu suprafața de 700 m.p., pentru construcția casei individuale, care a fost transmis în natură prin actul din 02 octombrie 1979.

Distinct de acestea, prin decizia nr. 8 din 27 februarie 1993 a Primăriei s.Peresecina, r-nul Orhei, lui Arseni Mihail și familiei acestuia i-a fost transmis în proprietate privată teren cu o suprafață totală de 0,1493 ha amplasat pe str. Eminescu 114, s. Peresecina, care a fost trecut în Registrul deținătorilor de terenuri sub nr. 1521 din 20 iulie 1993, iar titlul de proprietate fiind eliberat la 22 iunie 2004. Totodată, cartea pe gospodăria țărănească cu contul nr. 1385 din str. Eminescu 114, s.Peresecina, r-nul Orhei a fost deschisă la 01 ianuarie 1983 pe capul familiei Arseni Mihail cu familia, la caz soția Arseni Viorica.

Mai relevă instanța inferioară că, în perioada anilor 1983-1985 evidența utilizării terenului de 0,13 ha, a vitelor și albinelor a fost semnată de Arseni Mihail,

se verifica de către autoritatea publică locală și se contrasemna de părți. Astfel, Arseni Mihail cunoștea despre formarea cărții pe gospodăria țărănească cu contul nr.138 cu includerea soției Arseni Viorica de la data intrării acesteia în casă, fapt consemnat de primul cu semnătura lui.

În această ordine de idei, instanța de apel a considerat pertinent faptul că, în perioada căsniciei lui Arseni Viorica și Arseni Mihail între anii 1981-2007 (26 de ani), care este o perioadă îndelungată, au investit în construcția imobilului litigios mijloace bănești comune pentru a-l îmbunătăți, astfel încât munca personală și sumele investite de aceștia constituie, în temeiul art.20 alin. (2) din Codul familiei, proprietate comună în devălmășie.

Instanța inferioară a constatat că, conform extrasului din procesul-verbal al Comitetului executiv al Sovietului deputaților poporului din martie 1979 lui Arseni Mihail i s-a atribuit în posesie și folosință terenul pentru construcția casei de locuit în anul 1979, în baza permisului nr. 545 din 1979 i s-a permis edificarea casei, iar, Planul geometric al terenului atribuit pentru construcție a fost întocmit în luna martie 1979. Totodată, prin extrasul din gospodărie nr.1385 din anul 1983, care denotă faptul că, gospodăria litigioasă se utilizează din anul 1983, dezbat circumstanțele precum că, casa de locuit în litigiu a fost construită în anul 1978. Astfel, cumulul circumstanțelor enunțate, raportate la declarațiile părților și a martorilor confirmă statutul de bun dobândit în devălmășie a soților Arseni Viorica și Arseni Mihail.

A mai reținut instanța de apel că, Arseni Mihail nu a probat faptul că, imobilul litigios a fost construit de acesta împreună cu tatăl său.

Totodată, în anul 1979 lui Arseni Mihail i s-a atribuit în posesie și folosință un lot de teren pentru construcția casei de 700 m.p., iar la transmiterea în proprietate privată la anul 1993, trecut în Registrul cadastral cu nr. 1521 din 20 iulie 1993, au fost împrăștiți ambii soți cu suprafața de 0,1493 ha, suprafață care diferă de cea inițială atribuită la anul 1979 teren în folosință cu suprafața de 700 m.p., suprafețe care n-au fost separate niciodată cu acte juridice. Distinct de acestea, în cartea de gospodărie nr. 1385 este înscris Arseni Mihail și Arseni Viorica, ca înscriere primară, iar mai târziu a fost înscris și fiul lor.

Cu referire la pretenția privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, instanța de apel a reținut că, deoarece Arseni Viorica dispunea de dreptul de coproprietate în devălmășie asupra casei în litigiu, acordul acesteia la încheierea contractului de vânzare-cumpărare era obligatoriu în condițiile în care această cerință este expres prevăzută de art. 369 alin. (2) și (3) din Codul civil. Prin urmare, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare Arseni Mihail cunoștea despre necesitatea solicitării de la Arseni Viorica a acordului la înstrăinarea imobilului proprietate comună în devălmășie, fapt care a fost ignorat de către acesta.

Mai mult decât atât, instanța inferioară a remarcat faptul că, Iacobenco Parascovia și Iacobenco Dumitru nu au verificat existența acordului soției vânzătorului la înstrăinarea bunului imobil, Iacobenco Parascovia fiind sora lui Arseni Mihail cunoștea faptul că obiectul contractului de vânzare-cumpărare este bun devălmaș al soților Arseni Mihail și Arseni Viorica. Astfel, subzistă prezumția cumpărătorii nu au dispus de calitatea de bună-credință. Aceste circumstanțe denotă că în speță lipsește cauza actului juridic din considerentele că acesta poartă un caracter formal, menit să creeze aparența transferului dreptului de proprietate în vederea generării fictive a unei situații juridice în care Arseni Viorica, deși dispune de un astfel

de drept, să nu-și poată realiza dreptul de proprietate.

În această ordine de idei, instanța inferioară a conchis că, Iacobenco Parascovia și Iacobenco Dumitru nu pot beneficia de protecția bunurilor aflate în posesiunea unui dobânditor de bună-credință, întrucât imobilul în litigiul a fost scos ilegal din patrimoniul lui Arseni Viorica, cu regim de proprietate comună în devălmășie cu Arseni Mihail.

Reieșind din circumstanțele expuse mai sus, instanța de apel a conchis lipsa scopului părților de a încheia pretinsul contract de înstrăinare a bunului proprietate în devălmășie cu numărul cadastral 6453206.029, amplasat în s. Peresecina, r-nul Orhei, înregistrat în Registrul de stat în timpul căsătoriei la 14 iulie 2004, dat fiind că acest act este lipsit de unul din elementele definiției ale actului juridic, și anume, de intenția părților de a da naștere drepturilor și obligațiilor, ce țin de natura contractului de vânzare-cumpărare reglementată la capitolul I, titlul III din Codul civil.

La data de 10 martie 2017 Arseni Mihail, Iacobenco Parascovia și Iacobenco Dumitru au declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 19 ianuarie 2017 solicitând admiterea recursului, casarea integrală a deciziei instanței de apel, cu menținerea hotărârii primei instanței.

În motivarea recursului au reiterat circumstanțele faptice ale cauzei și au invocat că, instanța de apel nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, a aplicat o lege care nu trebuia aplicată, a interpretat în mod eronat legea, precum și a încălcat dreptul de proprietate al recurenților și dreptul la un proces echitabil.

În acest sens relevă că, regimul juridic al bunului imobil – casa de locuit individuală, este bun proprietate personală a lui Arseni Mihail, deoarece a fost dobândit cu trei ani până la căsătorie.

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 motive.

Articolul 431 din Codul de procedură civilă consemnează în alineatul (2) că, asupra admisibilității recursului decide un complet din 3 judecători.

În conformitate cu art. 432 din Codul de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sînt 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.

(2) Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească:

- a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată;
- b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată;
- c) a interpretat în mod eronat legea;
- d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

(3) Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care:

a) pricina a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei;

b) pricina a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată;

c) în judecarea pricinii au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului;

d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces;

e) în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată;

f) hotărîrea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

(4) 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.

(5) Temeiurile prevăzute la alin.(3) se iau în considerare de către instanță din oficiu și în toate cazurile.

În conformitate cu art.433 din Codul de procedură civilă, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care:

a) recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin.(2), (3) și (4);

b) recursul este depus cu omiterea termenului de declarare prevăzut la art. 434;

c) persoana care a înaintat recursul nu este în drept să-l declare;

d) recursul se depune în mod repetat după ce a fost examinat.

Conform art. 434 din Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărîrii sau a deciziei integrale. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Completul consideră recursul ca fiind declarat în termen, deoarece decizia instanței de apel datează cu 19 ianuarie 2017 (f.d. 135 vol. V), iar cererea de recurs a fost depusă la data de 10 martie 2017 (f.d. 178 vol. V), fapt confirmat prin amprenta sigiliului aplicată pe recurs.

Alegațiile recurenților precum că, instanța de apel nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, a aplicat o lege care nu trebuia aplicată, a interpretat în mod eronat legea, precum și a încălcat dreptul de proprietate al recurenților și dreptul la un proces echitabil, nu pot fi acceptate. Or, din suportul probator prezent la materialele cauzei nu poate fi identificat exact momentul edificării imobilului litigios. Însă, potrivit extrasului executivului din s. Peresecina, r-nul Orhei, din 28 martie 1979 lui Arseni Mihail i-a fost repartizat un lot de teren cu suprafața de 700 m.p., pentru construcția casei individuale, care a fost transmis în natură prin actul din 02 octombrie 1979 (f.d.46 vol. I).

Totodată, instanța de recurs subliniază faptul că, cartea pe gospodăria țărănească cu contul nr. 1385 din str. Eminescu 114, s. Peresecina, r-nul Orhei a fost deschisă la 01 ianuarie 1983 pe capul familiei Arseni Mihail cu familia, compusă din soția Arseni Viorica, iar ulterior și a fiului (f.d. 35-36 vol. I).

Ulterior, prin decizia nr. 8 din 27 februarie 1993 a Primăriei s.Peresecina, r-nul Orhei, lui Arseni Mihail și familiei acestuia i s-a transmis în proprietate privată terenul cu suprafața totală de 0,1493 ha, amplasat pe str. Eminescu 114, s. Peresecina, care a fost trecut în Registrul deținătorilor de terenuri sub nr. 1521 din 20 iulie 1993, iar titlul de proprietate fiind eliberat la 22 iunie 2004.

Un factor nu mai puțin important este momentul dobândirii dreptului de proprietate, care potrivit art. 321 alin. (2) din Codul civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Astfel, conform subcapitolului II „dreptul de proprietate asupra bunului imobil” din extrasul Registrului bunurilor imobile 6453206029 (f.d. 6-7 vol. II), dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile: teren cu numărul cadastral 6453206.029, construcție cu numărul cadastral 6453206.029.01; construcție 6453206.029.02; construcție cu numărul cadastral 6453206.029.03, a fost înregistrat pe numele lui Arseni Mihail la 14 iulie 2004, în temeiul Extrasului nr. 1302 din 10 iunie 2004 (19341-2/04) și titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 6453206029 din 22 iunie 2004 (19341/104) .

În această ordine de idei, se ajunge la concluzia că, indicarea în Registrul bunurilor imobile în calitate de proprietar doar a recurentului Arseni Mihail nu este un argument cu valoare juridică, deoarece la momentul înregistrării dreptului de proprietate la anul 2004 acesta era în relații de căsătorie cu Arseni Viorica, astfel, indiferent de faptul că organul cadastral nu a înregistrat dreptul de proprietate pe ambii soți, în temeiul art. 19 din Codul familiei în coroborare cu prevederile art. 371 din Codul de procedură civilă, proprietari sunt ambii soți din data introducerii în Registrul de stat a proprietății 14 iulie 2004.

Distinct de aceasta, art. 39 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile prescrie că, neînscierea în registrul bunurilor imobile a datelor despre celălalt soț nu conduce la pierderea de către acesta a dreptului de proprietate asupra bunurilor procurate sau construite în timpul căsniciei.

Este remarcabil faptul că, potrivit art. 371 din Codul civil, bunurile dobândite de soți în timpul căsătoriei sânt proprietatea lor comună în devălmășie dacă, în conformitate cu legea sau contractul încheiat între ei, nu este stabilit un alt regim juridic pentru aceste bunuri. Orice bun dobândit de soți în timpul căsătoriei se prezumă proprietate comună în devălmășie până la proba contrară.

În altă ordine de idei, instanța de recurs constată că, argumentele invocate în cererea de recurs au fost deja supuse examinării și aprecierii juste de către instanța de apel prin prisma art. 130 și 139 din Codul de procedură civilă, în raport cu dispozițiile art. 118 din aceeași legea, fiindu-le oferite concluziile de rigoare și respectiv nu urmează a fi reiterate în ordine de recurs, iar actele normative vizate au fost interpretate și aplicate elocvent de instanța de apel prin prisma circumstanțelor importante ale pricinii.

Aderent, completul Colegiului civil comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție notează că, recurenții nu a invocat niciun argument plauzibil în vederea ilegalității deciziei instanței de apel și a legalității hotărârii primei instanțe.

În acest sens, instanța de recurs reamintește prin prisma jurisprudenței CtEDO, fosta Comisie a arătat că „... art. 6 §1 al Convenției, nu impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes” (*cauza Rebai și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr.26561/1995*).

Completul concluzionează că, din conținutul cererii de recurs nu rezultă existența unuia din temeiurile legale de recurs, iar circumstanțele de fapt invocate de recurenți în cererea de recurs nu constituie obiect al recursului, or recursul devolvează exclusiv circumstanțe de drept a pricinii.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul, că instanța inferioară a examinat pricina sub toate aspectele, a verificat și a apreciat corect probele prezentate,

iar argumentele invocate în recurs nu se încadrează în temeiurile prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă, completul Colegiului civil comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de recurenții Arseni Mihail, Iacobenco Parascovia și Iacobenco Dumitru, în baza art. 433 lit. a) din Codul de procedură civilă, ca fiind inadmisibil.

În conformitate cu art. 431 alin. (2), art. 433 lit. a) și art. 440 din 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 Arseni Mihail, Iacobenco Parascovia și Iacobenco Dumitru împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 19 ianuarie 2017, se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,
judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Oleg Sternioală

Ion Druță