

Prima instanță: Judecătoria Centru mun. Chișinău, judecător - E. Palanciuc
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău, judecători - A. Panov, M. Guzun, A. Minciuna

DECIZIE

20 septembrie 2017

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecător – Tatiana Vieru,
Judecători – Oleg Sternioală, Nicolae Craiu,
Maria Ghervas, Svetlana Filincova

examinând recursul declarat de Baltaga Victor, Baltaga Angela și avocatul Turceac Ivan împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 14 decembrie 2016, prin care a fost admis apelul declarat de către Munteanu Lilia și Munteanu Victor, și casată hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 07 septembrie 2016 de respingere a acțiunii, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a lui Baltaga Victor către Pijevschi Pavel, Munteanu Lilia, Munteanu Victor, Munteanu Vlaicu cu privire la evacuare, fără acordarea altui spațiu locativ; la cererea reconvențională a Liliei Munteanu și Munteanu Victor către Baltaga Victor, Baltaga Angela și Pijevschi Pavel privind declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare a imobililor,

c o n s t a t ă :

La 11.12.2014, Baltaga Victor s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către Pijevschi Pavel, Munteanu Lilia, Munteanu Victor, Munteanu Vlaicu privind evacuarea fără acordarea altui spațiu locativ.

În motivarea acțiunii a indicat, că la 29 septembrie 2010, a semnat cu pârâtul Pijevschi Pavel, la notarul public Olga Bondarciuc, cu sediul în mun. Chișinău bd. Cantemir nr. 1/1, contractul de vânzare-cumpărare nr. 6248 a terenului destinat pentru construcție cu suprafața de 0,066 ha, cu nr. cadastral xxxxxxx și construcția amplasată pe el - casa de locuit individuală cu suprafața 175,3 m.p., nr. cadastral xxxxxx, situat în mun. Chișinău, xxxxxxx, și a terenului destinat construcției cu suprafața de 0,0358 ha, cu numărul cadastral xxxxxx, situat în mun. Chișinău, xxxxxxx, la prețul convenit cu pârâtul, achitându-i acestuia suma integrală la momentul semnării contractului.

Ulterior, la 07.10.2010, contractul a fost înregistrat la OTC Chișinău. La

momentul semnării contractului, pârâtul, Pijevschi Pavel, l-a rugat să-i permită acestuia să rămână să locuiască în imobil o perioadă, deoarece are nevoie de timp pentru a-și cumpăra o altă locuință.

Mizând pe buna-credință a pârâtului Pijevschi Pavel, i-a permis ultimului să rămână în imobil fără a semna cu el careva acte juridice în acest sens, însă ulterior pârâtul nu a mai fost de găsit pe adresa indicată. La rândul său pârâtul, Pijevschi Pavel, i-a permis pârâtei, Munteanu Lilia, ca aceasta împreună cu copiii săi să locuiască în imobilul reclamantului.

Din discuțiile purtate cu pârâta, ultima a căzut de acord să-i achite chiria, însă în ultima perioadă a refuzat să o achite pe motiv că nu are surse de venit, mai mult ca atât refuză categoric să elibereze imobilul. Solicitățile sale, adresate pârâților, care ilegal locuiesc în imobilul său, în vederea eliberării imobilului, s-au soldat cu eșec.

La 25.11.2014, deplasându-se spre imobilul litigios pentru a solicita pârâților înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate, a fost bruscat în mod violent de către pârâtul Pijevschi Pavel și scos afară din ograda imobilului al cărui proprietar este.

Astfel, deoarece i se creează obstacole în folosirea dreptului de proprietate, solicită evacuarea pârâților din imobilul situat în mun. Chișinău str. Lermontov 90/a.

La 06.07.2015, pârâții Munteanu Lilia și Munteanu Victor au depus acțiune reconvențională împotriva lui Pijevschi Pavel, Baltaga Victor și Baltaga Angela cu privire la declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare din 29 septembrie 2010 și din 14 septembrie 2010.

În motivarea acțiunii au indicat, că la 20.05.2010, în baza contractului de împrumut, înregistrat de către notarul public, Olga Bondarciuc cu nr.2195 a luat cu împrumut de la Baltaga Constantin suma de 145 mii dolari SUA.

În scopul asigurării restituirii împrumutului, în aceeași zi, au încheiat cu Baltaga Constantin un contract de ipotecă înregistrat de același notar public Olga Bondarciuc cu nr.2198, gajând bunurile imobile ce le aparțin, situate pe adresele mun. Chișinău str. xxxxxxx și str. xxxxxxx.

În legătură cu faptul că, ulterior, situația financiară li s-a înrăutățit, i-au propus lui Baltaga Constantin să accepte și să participe la vânzarea imobilelor gajate, iar din banii obținuți să-i restituie împrumutul, fapt acceptat de ultimul.

La începutul lunii septembrie a anului 2010 un potențial cumpărător a dorit să procure imobilele gajate la prețul de 200 mii euro.

Aflând despre intenția reală a cumpărătorului de a procura imobilele gajate la prețul de 200 mii euro, Baltaga Constantin s-a răzgândit și a condiționat darea acordului său în calitate de creditor gajist la vânzarea imobilelor, insistând să se încheie un contract de vânzare-cumpărare suplimentar și după aceasta să fie introdus în calitate de cumpărător tatăl său, Baltaga Victor, dânsul urmând să prea în viitor calitatea de împrumutător.

Neavând altă posibilitate de a soluționa problema restituirii împrumutului, a acceptat această propunere.

La 14.09.2010, cu acordul creditorului gajist, Baltaga Constantin, au înstrăinat persoanei intermediare pârâtului Pijevschi Pavel, imobilele gajate, în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat și înregistrat la notarul public Olga Bondarciuc cu nr.5866.

Ulterior, după 15 zile, la 29 septembrie 2010, cu acordul creditorului gajist, Baltaga Constantin, pârâtul Pijevschi Pavel, a înstrăinat fictiv imobilele gajate în baza contractului de vânzare-cumpărare, autentificat și înregistrat de notarul public Olga Bondarciuc cu nr.6248, pârâtului Baltaga Victor.

Astfel, încheierea ambelor contracte de vânzare-cumpărare a fost fictivă, deoarece atât pârâtul Pijevschi Pavel, cât și pârâtul Baltaga Victor, după cum le-a fost înțelegerea, nu au achitat prețul pentru imobile, nefiind transmisă posesia imobilelor, ceea ce se confirmă prin faptul că au continuat să locuiască în casa situată pe adresa mun. Chișinău, str. xxxxxxxx, în care locuiesc până în prezent.

La 29.09.2010, Baltaga Constantin a depus o declarație autentificată și înregistrată de notarul public Olga Bondarciuc cu nr.6250, prin care a declarat că suma împrumutului bănesc a fost achitată de către Munteanu Lilia și este de acord să fie ridicată grevarea asupra imobilelor gajate.

Tot, la 29.09.2010, împreună cu pârâtul Pijevschi Pavel, în calitate de vânzător și pârâtul Baltaga Victor, au încheiat un contract, prin care a fost transferată datoria Liliei Munteanu de la Baltaga Constantin către pârâtul Baltaga Victor, stabilind prețul real al imobilelor vândute fictiv în mărime de 200 mii euro, iar pârâtul Baltaga Victor s-a obligat să-și primească banii în urma vânzării-cumpărării imobilelor sub controlul său și să-i transmită diferența dintre 200 mii euro și 140 mii dolari SUA plus 30 mii euro, care constituie suma de 65 949 euro.

Astfel, în asemenea împrejurări au fost încheiate contractele de vânzare-cumpărare din 14 septembrie 2010 și din 29 septembrie 2010, fiind simulate, la încheierea cărora părțile nu au avut intenția de vânzare-cumpărare reală a imobilelor, dar transferul datoriei Liliei Munteanu de la Baltaga Constantin către tatăl său Baltaga Victor.

După încheierea acestor contracte, pârâtul Baltaga Victor a renunțat să mai colaboreze și să-i returneze imobilele la condițiile convenite, mărinđ ilegal suma împrumutului.

Peste 4 ani, prin luna octombrie a anului 2014, pârâtul Baltaga Victor s-a adresat către furnizorii de servicii comunale și în prag de iarnă a solicitat deconectarea imobilelor de la serviciile comunale, cu scopul de a-i determina să părăsească locuința, iar el să o dobândească în baza contractelor de vânzare-cumpărare fictive.

Prin hotărârea Judecătoriei Centru, mun. Chișinău din 07 septembrie 2016 a fost admisă acțiunea lui Baltaga Victor, fiind dispusă evacuarea lui Pavel Pijevschi, a Liliei Munteanu, a lui Victor Munteanu și Vlaicu Munteanu din imobilul litigios, fără acordarea altui spațiu locativ, iar acțiunea reconvențională a fost respinsă ca neîntemeiată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 14 decembrie 2016, a fost casată hotărârea primei instanțe, pronunțată o nouă hotărâre, prin care a fost respinsă ca

neîntemeiată acțiunea lui Baltaga Victor și admisă acțiunea reconvențională.

La 31.03.2017, Baltaga Victor și Baltaga Angela au depus cerere de recurs împotriva deciziei instanței de apel, prin care au solicitat casarea acesteia cu menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului au indicat că, la emiterea deciziei, instanța de apel, a încălcat și aplicat eronat normele de drept material, generând soluționarea greșită a cauzei civile.

La 31.07.2017, Munteanu Lilia a depus referință la cererea de recurs prin care a solicitat declararea recursului ca inadmisibil.

Verificând legalitatea actului de dispoziție contestat prin prisma argumentelor invocate în recurs, referință și a materialelor din dosar coroborate cu normele de drept material și procedural aplicabile speței date, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Baltaga Victor și Baltaga Angela, avocatul Turceac Ivan, în interesele acestora, urmează a fi admis din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 429 alin. (1) Cod de procedură civilă, pot fi atacate cu recurs deciziile pronunțate de curțile de apel în calitatea lor de instanțe de apel, cât și hotărârile pronunțate de curțile de apel în procedura de insolvență.

Conform art. 239 Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată. Analiza pe care instanța de judecată o face în legătură cu motivele de fapt și de drept, care i-au format convingerea în sensul unei anumite soluții trebuie să fie clară și simplă, precisă, conchisă și fermă, să aibă putere de convingere.

Potrivit art. 240 alin. (1) Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admisibilitatea acțiunii.

După cum atestă materialele pricinii, instanța de apel, în justificarea soluției sale invocă prevederile art. 199-215 Cod civil, din a căror raționament rezultă că, actul juridic urmează să corespundă criteriilor de legalitate, consimțământul să fie valabil exprimat, cauza sau scopul să fie licită, părțile să dispună de capacitatea de a contracta, obiectul determinat precum și forma actului juridic să întrunească condițiile prevăzute de lege.

Astfel, prin prisma normelor citate, instanța de apel, formulează concluzia precum că contractele de vânzare-cumpărare nr. 5866 din 14.09.2010, încheiate între Munteanu Lilia și Munteanu Victor și Pijevschi Pavel, și nr. 6248 din 29.09.2010, încheiate între Pijevschi Pavel și Baltaga Victor, au fost încheiate fictiv, tranzacția fiind doar una aparentă fără intenția de a produce efecte juridice, fapt care contravine normelor imperative, or, apelanții Munteanu Lilia și Munteanu Victor au prezentat probe suficiente, care confirmă faptul că contractele respective sunt lovite de nulitate absolută.

Analizând situația de fapt și de drept, Colegiul constată însă că, în speță,

instanța de apel a ezitat să facă trimitere și să precizeze probele analizate în cumul cu obiectul cauzei dedus judecății, din care să rezulte cu certitudine că, la caz, este vorba despre simularea contractelor de vânzare-cumpărare cu scopul de a obține alte efecte juridice și încheierea acestor contracte ascunde de fapt o altă manifestare de voință a părților la încheierea contractelor respective, decât cea de vânzare-cumpărare propriu-zisă a bunurilor imobile. Or, administrarea probelor (dovezilor) reprezintă cel mai important și cel mai hotărâtor moment în derularea unui proces civil, deoarece numai pe baza probelor ce se administrează, judecătorul își formează convingerea cu privire la litigiul dedus judecății.

În același timp, la materialele dosarului lipsesc contractul de împrumut bănesc, contractul de ipotecă pe care se bazează în cererea reconvențională Munteanu Lilia și Munteanu Victor, în scopul de a dovedi că încheierea contractelor de vânzare-cumpărare litigioase a urmărit de fapt și de drept intenția de asigurare a împrumutului bănesc acordat Liliei Muntean de către Baltaga Constantin, fiul lui Baltaga Victor, care este parte în ambele contracte de vânzare-cumpărare a imobilului litigios, și că contractele date nu sunt purtătoare de efecte juridice caracteristice unui contract de vânzare-cumpărare potrivit. Aceste circumstanțe pun la îndoială luarea unei hotărâri întemeiate de către instanța de apel în situația în care nu au fost administrate toate probele relevante litigiului, cercetarea și aprecierea cărora să ateste cu certitudine despre caracterul fictiv al contractelor litigioase sau că părțile contractului au avut intenția reală de a încheia contractele vânzare-cumpărare nr. 5866 din 14.09.2010, încheiat între Munteanu Lilia și Munteanu Victor și Pijevschi Pavel și nr. 6248 din 29.09.2010, încheiat între Pijevschi Pavel și Baltaga Victor, asupra bunurilor imobile situate în mun. Chișinău, str. xxxxxx și str. xxxxxx.

Deci, îndeplinirea anumitor condiții privitoare la legalitatea, verosimilitatea, relevanța și concludența probelor ar fi permis de a constata cu exactitate dacă contractele de vânzare-cumpărare au fost încheiate ca o garanție a restituirii împrumutului, dacă perfectarea contractelor de vânzare-cumpărare enunțate a avut drept scop acoperirea contractului de împrumut și a celui de gajare a bunurilor imobile situate în mun. Chișinău, str. xxxxxx și str. xxxxxx, și respectiv, contractele de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile și contractul de împrumut precum și de gaj asupra acestor bunuri pot fi apreciate sau nu ca tranzacții de sine stătătoare, fiind stabilite și apreciate, și alte circumstanțe esențiale pentru judecarea corectă a cauzei, precum transmiterea-primirea bunului imobil (transmiterea dreptului de posesiune), prețul cadastral al imobilului în raport cu cel din contractele de vânzare-cumpărare, dacă foștii proprietari ai imobilului, în persoana Liliei Muntean și Victor Muntean cu copiii lor, au rămas să locuiască mai departe în imobilul litigios, cât și cercetarea și aprecierea corespunzătoare a condițiilor expuse în recipisa de transmitere a mijloacelor bănești ca urmare a încheierii contractelor de vânzare-cumpărare.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să transmită pricina spre rejudecare în instanța de apel, în toate cazurile în

care eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

Astfel, din considerentele arătate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul, de a casa decizia Curții de Apel Chișinău din 14 decembrie 2016 și de a remite pricina spre judecare în Curtea de Apel Chișinău.

La rejudecarea cauzei, instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate, creând condiții obiective și reale participanților la proces și judecând pricina, să emită o hotărâre întemeiată și legală.

Având în vedere cele expuse și în conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e:

Se admite recursul declarat de către Baltaga Victor, Baltaga Angela și avocatul Turceac Ivan.

Se casează hotărârea Curții de Apel Chișinău din 14 decembrie 2016, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a lui Baltaga Victor către Pijevschi Pavel, Munteanu Lilia, Munteanu Victor, Munteanu Vlaicu cu privire la evacuare, fără acordarea altui spațiu locativ; la cererea reconvențională a Liliei Munteanu și Munteanu Victor către Baltaga Victor, Baltaga Angela și Pijevschi Pavel privind declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare a imobililor, cu remiterea pricinii spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul

Tatiana Vieru

Judecători:

Oleg Sternioală,

Nicolae Craiu,

Maria Ghervas,

Svetlana Filincova