

Prima instanță: Judecătoria Ungheni  
Judecător: Lilia Dașchevici  
Instanța de apel: Curtea de Apel Bălți  
Judecători: Stela Procopciuc  
Adriana Garbuz  
Elena Grumeza

## DECIZIE

20 septembrie 2017

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecător: Tatiana Vieru  
Judecătorii: Svetlana Filincova, Oleg Sternioală  
Maria Ghervas, Nicolae Craiu

examinând recursul declarat de Plaschevici Antonina, prin intermediul avocatului Căuș Miroslav,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Plaschevici Antonina împotriva lui Plaschevici Valeriu, Cațer Livica, Cațer Sergiu, intervenienți accesorii din partea pârâților notarul public Lidia Nagherneac, Consiliul orășenesc Ungheni, Societatea pe Acțiuni „Victoriabank”, privind declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare și achitarea a ½ din prețul lotului de teren,

împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 07 februarie 2017, prin care a fost admis apelul declarat de Plaschevici Valeriu, casată integral hotărârea Judecătoriei Ungheni din 27 mai 2016 cu pronunțarea unei noi hotărâri prin care acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată,

### c o n s t a ț ă:

La 10 septembrie 2014, Plaschevici Antonina, prin intermediul avocatului Căuș Miroslav a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Plaschevici Valeriu, Cațer Livica, Cațer Sergiu, intervenienți accesorii din partea pârâților notarul public Lidia Nagherneac, Consiliul orășenesc Ungheni, Societatea pe Acțiuni „Victoriabank”, privind declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare și achitarea a ½ din prețul lotului de teren.

În motivarea acțiunii a indicat că, la data de xx xx xxxx între Plaschevici Antonina și Plaschevici Valeriu a fost încheiată căsătoria, înregistrată de Oficiul Stare Civilă

Xxxxxx în Registrul actelor de stare civilă sub nr. xxx. Prin hotărârea Judecătorei Ungheni din xx xxxx xxxx, căsătoria a fost desfăcută.

Pe perioada căsătoriei, Plaschevici Antonina împreună cu pârâtul au dobândit lotul de teren intravilan pentru construcții cu suprafața de 0,0561 ha, amplasat în or. Xxxxxx, str. Xxxxxxx, nr. xx, nr. cadastral xxxxxxxx.xxx.

La data de 14 februarie 2014, fără a coordona cu Plaschevici Antonina pârâtul Plaschevici Valeriu în mod fraudulos a vândut lotul de teren pârâților Cațer Sergiu Iustin și Cațer Livica Victor.

Solicită reclamanta, admiterea acțiunii, declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare nr. xxxx din xx xx xxxx autentificat notarial, în privința lotului de teren cu nr. cadastral xxxxxxxx, cu repunerea părților în poziție inițială și partajarea în natură a lotului de teren.

Pe parcursul examinării cauzei în instanța de fond, reclamanta Plaschevici Antonia a depus cerere de modificare a acțiunii prin care a solicitat admiterea acțiunii, declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare nr. xxxx din xx xx xxxx autentificat notarial, în privința lotului de teren cu nr. cadastral xxxxxx, cu repunerea părților în poziție inițială, obligarea pârâtului la plata a ½ din prețul actual al lotului de teren și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea Judecătorei Ungheni din 27 mai 2017, acțiunea a fost admisă parțial. S-a dispus încasarea din contul lui Plaschevici Valeriu în beneficiul Antoninei Plaschevici a ½ din costul terenului la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare nr. xxxx din xx xxxx xxxx în sumă de 18 400 lei și a cheltuielilor de judecată proporțional părții admise din acțiune în mărime de 3 506,35 lei. S-a dispus încasarea din contul lui Plaschevici Antonina în beneficiul lui Plaschevici Valeriu a cheltuielilor de judecată ce constau din asistență juridică proporțional părții respinse din acțiune în sumă de 1 237,14 lei. S-a respins cerința privind declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare nr. xxxx din xx xx xxxx, cu repunerea părților în poziția inițială. S-a dispus încasarea de la Plaschevici Antonina în beneficiul Liviei Cațer, Sergiu Cațer a cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 4 500 lei.

Prin decizia Curții de Apel Bălți din 07 februarie 2017, a fost admis apelul declarat de Plaschevici Valeriu, s-a casat hotărârea Judecătorei Ungheni din 27 mai 2016 cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii și s-a respins apelul declarat de Plaschevici Antonina prin intermediul avocatului Căuș Miroslav.

La 16 mai 2017, Plaschevici Antonina, prin intermediul avocatului Căuș Miroslav a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Bălți din 07 februarie 2017 și a hotărârii Judecătorei Ungheni din 27 mai 2016 cu pronunțarea unei noi hotărâri prin care să fie dispusă încasarea în beneficiul reclamantei Plaschevici Antonina din contul lui Plaschevici Valeriu a prejudiciului material cauzat în sumă de 52 500 lei în urma înstrăinării lotului de teren din or. Xxxxxx, str. Xxxxxxx, xx, numărul cadastral xxxxxxxxx aflat în proprietate comună în devălmășie a soților și cheltuielile de judecată și asistență juridică.

În motivarea cererii de recurs a indicat că, instanța de apel nu a luat în considerație faptul înregistrării lotului litigios cu drept de proprietate în baza Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. xxxxxxxxxxxx din xx xx xxxx, adică în perioada căsătoriei, care este proprietate comună a soților în devălmășie. La fel nu s-a luat în considerație prevederile art. 321 alin. (2) lit. a) Cod civil.

Instanța de fond a dispus încasarea a ½ din costul lotului de teren în sumă de 18 400 lei, reieșind din valoarea stabilită în contractul de vânzare-cumpărare. Însă, legea prevede expres că, suma prejudiciului include nu doar suma echivalentă costului bunului stabilit la data încheierii contractului, dar inclusiv și suma prejudiciului cauzat în urma diminuării ulterioare a bunului, adică se adaugă și diferența care suplinește prețul de piață a bunului litigios. Astfel, conform raportului de evaluare, prețul de piață a lotului de teren aflat în litigiu constituie suma de 105 000 lei.

Examinând recursul declarat de Plaschevici Antonina prin intermediul avocatului Căuș Miroslav, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție menționează următoarele.

În conformitate cu art. 431 alin. (2) din Codul de procedură civilă, asupra admisibilității recursului decide un complet din 3 judecători.

Conform art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Din actele cauzei se constată că, decizia Curții de Apel Bălți din 07 februarie 2017 a fost expediată și recepționată de către recurenta Plaschevici Antonina la data de 31 martie 2017 (vol. II, f.d.76). Prin urmare instanța de recurs consideră că, recurenta s-a conformat prevederilor legale și a declarat cererea de recurs în interiorul termenului de două luni.

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

La 23 iunie 2017, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa intimaților copia cererii de recurs, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței.

La 04 iulie 2017, Consiliul municipal Ungheni a depus referință prin care a solicitat respingerea recursului declarat de cu menținerea deciziei instanței de apel.

La data de 11 iulie 2017, Plaschevici Valeriu a depus referință în care a indicat că instanța de apel just a apreciat probele administrate și a aplicat corect normele de drept material și procesual.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 09 august 2017, recursul declarat de Plaschevici Antonina, prin intermediul avocatului Căuș Miroslav s-a considerat admisibil fiind transmis pentru a fi examinat în fond.

În conformitate cu art. 441 din Codul de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

Conform art. 442 alin. (1) Cod de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

Potrivit art. 444 Cod de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție concluzionează despre necesitatea admiterii recursului, de a casa integral decizia instanței de apel cu menținerea hotărârii primei instanțe, din următoarele considerente.

Potrivit art. 445 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

Conform art. 239 din Codul 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.

Potrivit art. 241 alin. (1) și alin. (5) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească adoptă hotărârea în numele legii. În motivare se indică circumstanțele pricinii, constatate de instanță, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanțe, argumentele invocate de instanță la respingerea unor probe, legile de care s-a călăuzit instanța.

După cum urmează din actele cauzei, prin xxxxx xxxxxx xxxxxxxx nr. xx/xxxx din xx xx xxxx, lui Plaschevici Valeriu i-a fost repartizat lotul de pământ pentru construcția casei individuale cu suprafața de 540 m<sup>2</sup> amplasat în or. Xxxxxxx, str. xxxxxxxxxxxx, xx (vol. I, f.d. 51).

La 17 septembrie 1994, între Plaschevici Antonina și Plaschevici Valeriu a fost încheiată căsătoria înregistrată la Oficiul Stare Civilă xxxxxxxx în Registrul actelor de stare civilă sub nr. xxxx.

Potrivit Extrasului din Registrul bunurilor imobile, Plaschevici Valeriu și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra lotului de teren la data de xx xxxx xxxx, în temeiul Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren din xx xxxxxx xxxx (vol. I, f.d. 8).

Prin hotărârea Judecătoriei Ungheni din xx xxxxx xxxx, căsătoria dintre Plaschevici Antonina și Plaschevici Valeriu a fost desfăcută (vol. I, f.d. 7).

La xx xxxxx xxxxx, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. xxxx din xx xxxxx xxxx, autentificat notarial, Plaschevici Valeriu a vândut lotul de teren cu suprafața de 0,0561 ha, amplasat în or. Xxxxxxxx, str. Xxxxxxxx, xx, lui Cațer Sergiu (vol. I, f.d. 72-75).

La 10 septembrie 2014, Plaschevici Antonina a intentat prezenta acțiune considerând că Plaschevici Valeriu a înstrăinat lotul de teren care este proprietate comună în devălmășie, fără acordul său.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată ca fiind greșită concluzia instanței de apel precum că, dreptul de proprietate a lui Plaschevici Valeriu asupra lotului de teren a apărut la data emiterii deciziei Xxxxxx xxxxxxxx xxxxxx nr. xx/xxx din xx xxxxxxxx xxxx, aplicând greșit prevederile art. 320 alin. (3) Cod civil, deoarece nu este aplicabil speței în cauză.

Or, aici instanța de recurs reține concluzia instanței de fond precum că, actul ce ar fi confirmat dreptul de proprietate a lui Plaschevici Valeriu asupra bunului imobil este titlul de proprietate, pe care ultimul la primit la data de xx xxxxx xxxx și a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de xx xxxxx xxxx (vol. I, f.d.8).

Conform art. 231 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.

Reieșind din norma de drept citată se relevă că, dreptul de proprietate asupra lotului de teren a apărut la data de 05 august 2008, moment în care Plaschevici Valeriu se afla în căsătorie cu Plaschevici Antonina.

Potrivit art. 20 alin. (3) și (5) din Codul familie, sânt proprietate în devălmășie a soților bunurile mobile și imobile, valorile mobiliare, depunerile și cotele de participație în capitalul social din instituțiile financiare sau societățile comerciale, care au fost construite, constituite, procurate sau făcute din contul mijloacelor comune, precum și alte bunuri dobândite în timpul căsătoriei, chiar dacă sânt procurate sau depuse pe numele unuia dintre soți. *Sânt proprietate în devălmășie a soților bunurile care au fost dobândite din ziua încheierii căsătoriei până în ziua încetării acesteia.* Instanța judecătorească este în drept, în baza cererii soțului interesat care nu este vinovat de desfacerea căsătoriei, să declare bunurile dobândite de către el în perioada cât soții au dus gospodării separate proprietate a acestuia.

Conform art. 26 alin. (1) din Codul familiei, la împărțirea proprietății în devălmășie a soților și determinarea cotelor-părți din aceasta, părțile soților sânt considerate egale dacă contractul matrimonial nu prevede altfel.

La caz s-a stabilit că, potrivit Raportului de evaluare nr. xxxxxxxxxx din xx xxxx xxxx, valoarea de piață a terenului pentru construcția casei locative de pe str. Xxxxxxxx, xx, or. xxxxxxxx este de 105 000 lei. Potrivit raportului de evaluare se mai constată că, pe lotul de teren litigios este construită casă locativă individuală care aparține lui Cațer Sergiu și Cațer Livica, fapt ce se confirmă prin procesul-verbal de recepție finală nr. xx din xx xxxxxxxx xxxx (vol. I, f.d. 98-99).

Subsecvent, prima instanță corect a concluzionat despre necesitatea admiterii parțiale a pretenției privind plata a ½ din prețul actual al terenului și anume de a încasa din contul lui Plaschevici Valeriu în beneficiul Antoninei Plaschevici ½ din costul terenului la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare nr. xxxx din xx xxxxxxxx xxxx, în mărime de 18 400 lei.

Or, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare, Plaschevici Valeriu a obținut pentru terenul dat suma de 36 800 lei, motiv din care nu poate fi obligat să achite o sumă

mai mare decât cea obținută în baza contractului de vânzare-cumpărare, și respectiv Plaschevici Antonina dispune de dreptul la ½ din costul terenului la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare nr. xxxx din xx xxxxxx xxxx, în mărime de 18 400.

Referitor la pretenția Antoninei Plaschevici privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a lotului de teren, cu repunerea părților în poziție inițială, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată ca fiind corectă concluzia instanței de fond privind respingerea acestei pretenții.

Conform art. 753 alin. (1) Cod civil, prin contractul de vânzare-cumpărare, o parte (vânzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părți (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul și să plătească prețul convenit.

În conformitate cu art. 219 alin. (2) Cod civil, fiecare parte trebuie să restituie tot ceea ce a primit în baza actului juridic nul, iar în cazul imposibilității de restituire, este obligată să plătească contravaloarea prestației.

Potrivit art. 369 alin. (2) și alin. (3) din Codul civil, pentru actele de dispoziție asupra bunurilor imobile proprietate comună în devălmășie este necesar acordul scris al tuturor coproprietarilor devălmași. Actul juridic de dispoziție încheiat de unul dintre coproprietarii devălmași poate fi declarat nul dacă se face dovadă că cealaltă parte știa sau trebuia să știe despre acordul care limitează dreptul de dispoziție, despre faptul că ceilalți coproprietari devălmași sânt împotriva încheierii actului juridic sau că nu a fost cerut acordul la înstrăinarea imobilelor.

Suplimentar Colegiul menționează faptul că instanța de fond corect a făcut referire la prevederile art. 307 alin. (1) din Codul civil, care indică că, este considerată posesor de bună-credință persoana care posedă legitim sau care se poate considera îndreptățită să posede în urma unei examinări diligente, necesare în raporturile civile, a temeiurilor îndreptățirii sale. Buna-credință este prezumată.

Reieșind din normele de drept menționate, reclamanta Plaschevici Antonina nu a prezentat careva probe în susținerea faptului că Cațer Sergiu și Cațer Silvia au avut calitate de cumpărători de rea credință la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare. Or, până la proba contrară, Cațer Segiu și Cațer Silvia sânt cumpărători de bună credință, motiv din care lipsesc careva temeiuri de anulare a contractului de vânzare-cumpărare.

Or, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

În circumstanțele sus relatate și având în vedere faptul că, circumstanțele pricinii au fost pe deplin constatate, nefiind necesară verificarea suplimentară de dovezi, Colegiul civil și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de Plaschevici Antonina, prin intermediul avocatului Căuș Miroslav, de a casa integral decizia Curții de Apel Bălți din 07 februarie 2017 și de a menține hotărârea Judecătoriei Ungheni din 27 mai 2016.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) și alin. (3) din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de Plaschevici Antonina, prin intermediul avocatului Căuș Miroslav.

Se casează integral decizia Curții de Apel Bălți din 07 februarie 2017 și se menține hotărârea Judecătoriei Ungheni din 27 mai 2016, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Plaschevici Antonina împotriva lui Plaschevici Valeriu, Cațer Livica, Cațer Sergiu, intervenienți accesorii din partea pârâților notarul public Lidia Nagherneac, Consiliul orășenesc Ungheni, Societatea pe Acțiuni „Victoriabank”, privind declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare și achitarea a ½ din prețul lotului de teren.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,

Judecător:

Tatiana Vieru

Judecătorii:

Svetlana Filincova

Oleg Sternioală

Maria Ghervas

Nicolae Craiu