

DECIZIE

11 octombrie 2017

mun. Chişinău

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

în componența:

Președintele ședinței
Judecători

Tatiana Vieru
Nicolae Craiu, Galina Stratulat,
Mariana Pitic, Iuliana Oprea

judecând recursul declarat de Ganganu Efim, reprezentat de avocatul Macar Alexandru,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de Ganganu Efim împotriva lui Antohi Eudochia, Antohi Gheorghe, Stanciu Alexandra, Gaburici Maria, Sajina Ana, Lepădatu Vasile, Petrova Fiedora și Bunescu Maria cu privire la anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 5304 din 15 iulie 2011,

împotriva deciziei Curții de Apel Chişinău din 26 octombrie 2016 prin care s-a respins apelul declarat de către Ganganu Efim și s-a menținut hotărârea Judecătoriei Ialoveni din 07 decembrie 2015,

c o n s t a t ă:

La 04 martie 2015, Ganganu Efim s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Antohi Eudochia, Antohi Gheorghe, Stanciu Alexandra, Gaburici Maria, Sajina Ana, Lepădatu Vasile, Petrova Fiedora și Bunescu Maria, solicitând anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 5304 din 15 iulie 2011, încheiat între Antohi Eudochia și Stanciu Maria, Sajin Anna, Lepădatu Vasile, Petrova Fiedora, Bunescu Maria, autentificat de notarul public Raisa Tudos.

În motivarea acțiunii reclamantul a invocat faptul, că la 04 iulie 2013, Antohi Eudochia a înaintat în instanța de judecată cerere împotriva Consiliului local Logănești cu privire la recunoașterea ilegală a deciziei Consiliului local Logănești în partea ce vizează acordarea terenului aferent construcției: cu nr. cadastral XXXXXX situată în extravilanul s. Logănești.

Având în vedere faptul, că potrivit contractului de vânzare-cumpărare nr.4177 din 29 august 2001 înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 03 septembrie 2001 cu nr. cadastral XXXXXX, consideră reclamantul că este deținătorul terenului aferent al acestei construcții, fapt pentru care a intervenit în instanță cu cerere pentru a fi atras în calitate de intervenient accesoriu.

Notează reclamantul că, ulterior prin cerere suplimentară, Antohi Eudochia a înaintat împotriva lui Ganganu Efim acțiune suplimentară, potrivit căreia a solicitat anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 4177 din 29 august 2001.

Consideră reclamantul că, actul juridic care stă la baza pretențiilor acțiunii înaintate de Antoni Eudochia, atât către consiliul local Logănești cât și împotriva dânsului,

constituie contractul de vânzare-cumpărare nr.5034 din 15 iulie 2011 încheiat între Antohi Eudochia și Stanciu Maria, Gaburici Maria, Sajin Ana, Lepădatu Vasile, Petrova Fiedora, Bunescu Maria, contract care atentează la lezarea exercitării dreptului lui de proprietate și care a fost încheiat cu derogare de la legislația în vigoare.

Astfel, solicită Ganganu Efim declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare nr.5034 din 15 iulie 2011, încheiat între Antohi Eudochia și Stanciu Maria, Gaburici Maria, Sajin Ana, Lepădatu Vasile, Petrova Fiedora, Bunescu Maria.

Prin hotărârea Judecătoriai Ialoveni din 07 decembrie 2015, a fost respinsă cererea de chemare în judecată depusă de Ganganu Efim împotriva lui Antohi Eudochia, Antohi Gheorghe, Stanciu Alexandra, Gaburici Maria, Sajina Ana, Lepădatu Vasile, Petrova Fiedora și Bunescu Maria cu privire la anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 5304 din 15 iulie 2011, încheiat între Antohi Eudochia și Stanciu Maria, Sajin Anna, Lepădatu Vasile, Petrova Fiedora, Bunescu Maria, autentificat de notarul public Raisa Tudos, ca nefondată.

În susținerea soluției sale prima instanță a reținut că prin înstrăinarea cotelor valorice a copârâților Antohi Gheorghe, Stanciu Alexandra, Gaburici Maria, Sajina Ana, Lepădatu Vasile, Petrova Fiedora și Bunescu Maria dobândite în baza certificatelor de proprietate privată din data de 29 martie 1995, pârâtei Antohi Eudochia în baza contactului de vânzare-cumpărare nr.5034 din 15 iulie 2001, nu i s-a lezat reclamantului Ganganu Efim dreptul de proprietate asupra terenului agricol procurat, pe care este amplasată tabăra pionerească și nu i s-a cauzat prejudiciu de către proprietarii taberei pionerești.

Considerând ilegală hotărârea primei instanțe, la 04 ianuarie 2016 reprezentantul apelantului Ganganu Efim, avocatul Macar Alexandru a declarat apel, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii contestate cu emiterea unei noi hotărâri, prin care să fie acțiunea înaintată să fie admisă integral.

În motivarea apelului a indicat că, prima instanță la adoptarea hotărârii nu a constatat și nu a elucidat pe deplin circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii în fond, concluziile expuse în hotărâre sunt în contradicție cu circumstanțele pricinii, cât și au fost încălcate și aplicate eronat normele de drept procedural.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 26 octombrie 2016, s-a respins apelul declarat de către reprezentantul apelantului Ganganu Efim, avocatul Macar Alexandru și s-a menținut hotărârea Judecătoriai Ialoveni din 07 decembrie 2015.

Pentru a hotărî astfel, instanța de apel a conchis că motivele invocate de apelantă nu și-au găsit reflectare de fapt în probele acumulate la materialele dosarului, iar argumentele formulate în cererea de apel sunt neîntemeiate. Totodată, instanța de apel a indicat că, prima instanță a dat o apreciere obiectivă și justă probelor administrate, a constatat și elucidat pe deplin toate circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii și corect a statuat că acțiunea este prescrisă.

Nefiind de acord cu decizia instanței de apel, la 07 februarie 2017, Ganganu Efim, reprezentat de avocatul Macar Alexandru, a înaintat cerere de recurs, prin care solicită repunerea în termenul de declarare a recursului, admiterea recursului, casarea integrală a deciziei Curții de Apel Chișinău din 26 octombrie 2016, cu remiterea spre rejudecare a cauzei în instanța de apel.

Pledând pentru admiterea recursului în sensul declarat, recurentul consideră că soluția instanței de apel este pripită, fapt ce rezultă din nedeterminarea naturii juridice a obiectului litigiului, criteriu care presupune prin sine lămurirea corectă și certă a

situației de fapt și de drept.

De asemenea, susține că instanța de apel examinând apelul a trecut în mod superficial argumentele invocate de către Ganganu Efim și materialul probator anexat la materialele cauzei, fără a examina legalitatea și temeinicia hotărârii supusă apelului sub toate aspectele, în raport cu legislația ce guvernează litigiul în cauză.

Instanța de recurs constată că, decizia instanței de apel din data de 26 octombrie 2016 a fost adusă la cunoștință recurentului la 08 decembrie 2016. Astfel, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție, prin prisma art. 434 CPC, consideră recursul depus la data de 07 februarie 2017 în termen.

Potrivit art. 440 alin. (2) CPC, recursul înaintat de Ganganu Efim, reprezentat de avocatul Macar Alexandru a fost considerat admisibil și transmis spre examinare într-un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Judecând recursul declarat împotriva deciziei date în instanța de apel și verificând, în limitele invocate în recurs legalitatea deciziei atacate, Colegiul conchide că recursul declarat urmează să fie respins, pornind de la următoarele.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC al RM instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

Decizia recurată a fost adoptată în conformitate cu normele de drept material și procedural și este bazată pe aprecierea corectă și completă a tuturor probelor și circumstanțelor cauzei, motiv pentru care de către Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit este considerată legală și întemeiată.

Potrivit materialelor cauzei, Colegiul constată cu certitudine că, Ganganu Efim s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Antohi Eudochia, Antohi Gheorghe, Stanciu Alexandra, Gaburici Maria, Sajina Ana, Lepădatu Vasile, Petrova Fiedora și Bunescu Maria, solicitând anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 5304 din 15 iulie 2011, încheiat între Antohi Eudochia și Stanciu Maria, Sajin Anna, Lepădatu Vasile, Petrova Fiedora, Bunescu Măria, autentificat de notarul public Raisa Tudos. Judecătoria Ialoveni prin hotărârea din 07 decembrie 2015 a respins acțiunea ca fiind nefondată. Instanța de apel, fiind investită cu judecarea cauzei în ordine de apel a respins apelul declarat de Ganganu Efim și a menținut hotărârea primei instanțe.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră concluziile instanțelor judiciare că sunt juste, având la bază cumulul dovezilor administrate în cadrul dezbaterilor judiciare, cărora le-a fost dată o apreciere juridică cuvenită, în conformitate cu art. 130 Cod procedură civilă.

La caz, Ganganu Efim solicită anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 5304 din 15 iulie 2011, încheiat între Antohi Eudochia și Stanciu Maria, Sajin Anna, Lepădatu Vasile, Petrova Fiedora, Bunescu Maria, autentificat de notarul public Raisa Tudos.

În conformitate cu art. 118 alin. (1), (3) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a pricinii sânt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

Iar, în conformitate cu art. 121 CPC, instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

Reieșind din prevederile legale instanța de apel corect a constatat că, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile XXXXXX, Ganganu Efim este proprietar al terenului agricol cu suprafața de 0.7485, cu numărul cadastral XXXXXX din extravilanul satului Logănești, r-nul Hâncești în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.4177 din 29 august 2001 (4263-1/01) înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 3 septembrie 2001.

La fel, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile nr. XXXXXX eliberat la data de 30 mai 2011, pe terenul cu destinație agricolă este dislocată construcție cu suprafața de 97.2 m.p. cu numărul cadastral XXXXXX (subcapitolul I. Bunul imobil).

Reține Colegiu, că potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile nr. XXXXXX eliberat la data de 30 mai 2011 subcapitolul II din Registrul bunurilor imobile, nr. XXXXXX dreptul de proprietate asupra bunului imobil XXXXXX la data de 30 mai 2011 îl dețineau proprietarii: Stanciu Alexandra, născută la data de 27 aprilie 1941 cu cota parte 19,71% în temeiul certificatului de proprietate privată nr.42 din 29 martie 1995 XXXXXX; Gaburici Măria, născută la data de 10 februarie 1954 cu cota parte 4% în temeiul certificatului de proprietate privată nr.101 din 29 martie 1995 XXXXXX; Sajina Anna, născută la data de 16 decembrie 1940 cu cota parte 11,66 % în temeiul certificatului de proprietate privată nr.74 din 29 martie 1995 XXXXXX și Lepădatu Vasile, născut la data de 10 mai 1957 cu cota parte 9,76% în temeiul certificatului de proprietate privată nr. 165 din 29 martie 1995 XXXXXX.

Astfel, potrivit contractului de vânzare-cumpărare din data de 15 iulie 2011 Stanciu Alexandra, Gaburici Măria, Sajina Anna, Lepădatu Vasile, Petrova Fiedora și Bunescu Maria, deținând cota parte respectiv: 19,71%, 4%, 11,66%, 9,76%, 21,28% și 33,59%, în total cota-parte 100% în construcția (casa de odihnă) cu suprafața de 97,2 m.p., situată în extravilanul s. Logănești, amplasată pe terenul agricol de 0,7485 ha, au vândut Eudochiei Antohi acest bun imobil, ultima înregistrând dreptul de proprietate la data de 15 iulie 2011.

Totodată se mai reține că, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, în calitate de proprietari a acestui bun imobil începând cu data de 20 mai 2011 au fost înregistrați copârâții: Stanciu Alexandra, Gaburici Maria, Sajina Anna, Lepădatu Vasile, Petrova Fiedora și Bunescu Măria în baza certificatelor de proprietate privată din 29 martie 1995.

Colegiul menționează că instanțele corect au stabilit, că potrivit hotărârii Judecătoriai Hâncești din 08 aprilie 2015, Ganganu Efim a devenit proprietar a terenului agricol de sub construcția taberei pionerești în baza procurării acestui teren de la Primăria s. Logănești, r-1 Hâncești, în conformitate cu contractul de vânzare-cumpărare nr.4177 din 29 august 2001, după ce copârâții au privatizat construcția taberei pionerești litigioase.

Prin urmare, potrivit pct.2 a contractului de vânzare-cumpărare din 15 iulie 2011, terenul agricol cu suprafața de 0,7485 ha, pe care este amplasată construcția (casa de odihnă) vândută, nu servește obiect al prezentului contract, cumpărătorul Antohi Eudochia obținând doar dreptul de folosință asupra lui.

Potrivit art. 216 Codul civil, actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută). Actul juridic poate fi declarat nul, în temeiurile

prevăzute de prezentul cod, de către instanța de judecată sau prin acordul părților (nulitate relativă).

Conform art. 217 Cod civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual, iar instanța de judecată o invocă din oficiu. Nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părți a actului lovit de nulitate.

Potrivit alin. (2), art. 219 Cod civil, dacă din conținutul său rezultă că poate înceta numai pentru viitor, actul juridic nu va produce efecte pentru viitor. 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. Partea și terții de bună-credință au dreptul la repararea prejudiciului cauzat prin actul juridic nul.

Raportând normele legale la circumstanțele cauzei, instanța de recurs reține că instanțele just au conchis că nici unul din temeiurile prevăzute de lege pentru declararea nulității actului juridic sub formă de contract de vânzare-cumpărare nu și-a găsit confirmarea în speța dată.

Ba mai mult, recurentul Ganganu Efim nu a fost parte la relațiile contractuale de vânzare-cumpărare a imobilului-casa de odihnă, cu suprafața de 97,2 m.p., situată în extravilanul s. Logănești, amplasată pe terenul agricol de 0,7485 ha, dar este proprietar al terenului agricol cu suprafața de 0.7485 ha cu nr. cadastral XXXXXX de sub construcția XXXXXX.

Reieșind din circumstanțele expuse, Colegiul conchide că instanțele de judecată corect au constatat că, actul juridic supus contestării în speța dată, nu lezează dreptul de proprietate a recurentului Ganganu Efim asupra terenului agricol procurat pe care este amplasată tabăra pionerească.

Conform art. 315 alin. (1) Cod civil, proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului, iar conform art. 316 alin. (1) și (2) Cod civil, proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condițiile legii.

Conform art. 46 alin. (1) și (2) din Constituția RM, statul ocrotește proprietatea și aceasta nu poate fi folosită în detrimentul drepturilor, libertăților și demnității omului. Dreptul de proprietate privată este garantat și nimeni nu poate pune careva obstacole proprietarului pentru folosirea proprietății sale.

Iar, conform art. 1 din Primul Protocol adițional la Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

Prin urmare, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că instanța de apel temeinic și legal a conchis că copârâții Stanciu Alexandra, Gaburici Maria, Sajina Anna, Lepădatu Vasile, Petrova Fiedora și Bunescu Maria, deținând cu drept de proprietate cota-parte în construcția (casa de odihnă) cu suprafața de 97,2 m.p., situată în extravilanul s. Logănești, amplasată pe terenul agricol de 0,7485 ha, au avut dreptul de dispoziție să înstrăineze acest imobil Eudochiei Antohi.

Astfel, instanța de apel corect a respins argumentul lui Ganganu Efim precum că norma imperativă a art.359 Cod civil a fost ignorată la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, or, la caz nu a fost probat faptul că în rândurile coproprietarilor în

devălmășie existau persoane care nu și-au manifestat acordul în procesul înstrăinării cotelor valorice și se dețin persoane care erau decedate la momentul înstrăinării, iar la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare, o atare acceptare a succesiunii de către succesorii acestora nu a fost exercitată.

Într-o altă ordine de idei, instanța de recurs constată că recurentul în cererea de recurs invocă argumente ce au fost reflectate atât în cererea de apel, cât și în cererea de chemare în judecată, care au fost supuse aprecierii de către instanțele ierarhic inferioare.

Analizând actele cauzei Colegiul constată că, instanța de apel a examinat pricina sub toate aspectele, a verificat și a apreciat corect probele prezentate, iar argumentele invocate în recursul declarat de către Ganganu Efim, reprezentat de avocatul Macar Alexandru, în esența lor, sânt similare argumentelor invocate atât în prima instanță cât și în instanța de apel, cărora instanța de apel le-a dat o apreciere corectă, având la bază cumulumul de dovezi administrate în cadrul dezbaterilor judiciare, apreciate conform cerințelor art. 130 CPC.

Din considerentele menționate și având în vedere că decizia instanței de apel este legală și întemeiată, iar argumentele invocate de către recurent sunt neîntemeiate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul cu menținerea deciziei instanței de apel.

Ținând cont de cele expuse, în baza art. 445 alin. (1) lit. a) din Codul de procedură civilă al RM, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e :

Se respinge recursul declarat Ganganu Efim, reprezentat de avocatul Macar Alexandru.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 26 octombrie 2016, în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată înaintată de Ganganu Efim împotriva lui Antohi Eudochia, Antohi Gheorghe, Stanciu Alexandra, Gaburici Maria, Sajina Ana, Lepădatu Vasile, Petrova Fiedora și Bunescu Maria cu privire la anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 5304 din 15 iulie 2011.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței

Tatiana Vieru

Judecători

Nicolae Craiu

Galina Stratulat

Mariana Pitic

Iuliana Oprea