

## ÎNCHEIERE

22 noiembrie 2017

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
Judecătorii

Valeriu Doagă  
Ion Druță  
Tamara Chișca-Doneva

examinând admisibilitatea recursului declarat de Cauia Boris și Cauia Larisa, reprezentati de avocatul Lungu Artur,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Cauia Boris și Cauia Larisa împotriva lui Libacov Maxim cu privire la rezilierea contractului de vânzare-cumpărare, evacuare din imobil și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 28 iunie 2017, prin care a fost admis apelul declarat de avocatul Pelin Valeriu în interesele lui Libacov Maxim, casată hotărârea judecătorei Criuleni din 08 decembrie 2016 și emisă o nouă hotărâre prin care acțiunea fost respinsă,

c o n s t a ț ă :

La data de 11 aprilie 2016, Cauia Boris și Cauia Larisa au depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Libacov Maxim cu privire la rezilierea contractului de vânzare-cumpărare, evacuare din imobil și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamanții au indicat că fiind în căsătorie din 06 septembrie 1977, împreună au construit o casă de locuit în satul Slobozia-Dușca, raionul Criuleni, cu suprafața totală de 203,9 m.p., cu construcțiile alocate și terenul de pământ alăturat casei în mărime de 0,1569 ha, cu numărul cadastral XXXXX.

La 07 iunie 2013 între Cauia Boris și Libacov Maxim a fost încheiat contractul nr. 1688, autentificat de notarul public Vera Bîstrițcaia, prin care Cauia Boris a vândut, iar Libacov Maxim a cumpărat imobilul sus menționat.

Suștin reclamanții că conform pct. 1, 3 din contractul de vânzare-cumpărare prețul imobilului procurat constituie de 22 000 euro echivalentul a 357 280 lei dintre care suma de 2 000 euro, echivalentul a 32 480 lei, a fost achitată de către Libacov Maxim până la semnarea contractului, iar suma de 20 000 euro urma să fie achitată de cumpărătorul Libacov Maxim vânzătorului Cauia Boris până la data de 01 mai 2014.

Iar, potrivit pct. 5 din contract, dacă sumă indicată în pct. 3 al prezentului contract nu va fi achitată în termenul indicat, contractul va fi reziliat benevol. În cazul

de nerespectare a prevederilor prezentului contract Libacov Maxim nu va pretinde la restituirea sumei achitată lui Cauia Boris.

Menționează reclamanții că la 09 martie 2015, i-au solicitat lui Libacov Maxim executarea obligației.

Ca urmare, pârâtul a solicitat acordarea unui termen suplimentar până la 09 martie 2016 pentru achitarea sumei restante de 20 000 euro, în acest sens fiind întocmită o recipisă, dar nici în termenul suplimentar ultimul nu și-a onorat obligațiunile asumate.

Relatează că la data de 02 martie 2016 Cauia Boris i-a propus lui Libacov Maxim benevol să se prezinte notar pentru a rezilia contractul de vânzare-cumpărare nr. 1688 încheiat la 07 iunie 2013, însă ultimul a refuzat.

În consecință, la 17 martie 2016, au expediat pârâtului o reclamație prin care au solicitat în termen de 5 zile din momentul recepționării să se prezinte la notar pentru autentificarea rezilierii contractului și să elibereze imobilul în litigiu, însă pârâtul nu a întreprins careva măsuri în acest sens.

În drept, își întemeiază cerințele în baza art. art. 733, 734, 735, 737, 738 Cod civil.

Solicită, Cauia Boris și Cauia Larisa rezilierea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1688 încheiat la data de 07 iunie 2013 între Cauia Boris și Libacov Maxim, autentificat la Notarul Public, Vera Bistrițaia, evacuarea lui Libacov Maxim împreună cu toate persoanele din casa de locuit, situată în satul Slobozia-Dușca, raionul Criuleni, cu suprafața totală de 203,9 m.p., cu construcțiile alocate și terenul de pământ alăturat casei în mărime de 0,1569 ha, cu numerele cadastrale XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, și XXXXX evacuarea lui Libacov Maxim împreună cu toate persoanele instalate în acest imobil și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea Judecătorei Criuleni din 08 decembrie 2016, acțiunea a fost admisă integral fiind rezilierea contractului de vânzare-cumpărare a casei de locuit din satul Slobozia-Dușca, raionul Criuleni, cu suprafața totală de 203,9 m.p., cu construcțiile alocate și terenul de pământ aferent casei cu suprafața de 0,1569 ha, cu numerele cadastrale XXXXX , XXXXX , XXXXX și XXXXX încheiat între Cauia Boris și Libacov Maxim la data de 06 iunie 2013, cu evacuarea lui Libacov Maxim și a tuturor persoanelor instalate în acest imobil și încasat din contul lui Libacov Maxim în beneficiul lui Cauia Boris cheltuielile de judecată în sumă totală de 20 120 lei.

Prin încheierea Judecătorei Criuleni din 01 februarie 2017, a fost corectată eroarea din dispozitivul hotărârii Judecătorei Criuleni din 08 decembrie 2016, prin indicarea datei încheierii contractului de vânzare-cumpărare a casei de locuit din satul Slobozia-Dușca raionul Criuleni, încheiat între Cauia Boris și Libacov Maxim - 07 iunie 2013 în loc de 06 iunie 2013.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 28 iunie 2017, a fost admis apelul declarat de avocatul Pelin Valeriu în interesele lui Libacov Maxim, casată hotărârea primei instanțe și emisă o nouă hotărâre prin care acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

La 24 august 2017, Cauia Boris și Cauia Larisa reprezentați de avocatul Lungu Artur au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe. Totodată recurenții au solicitat încasarea din contul lui Libacov Maxim a tuturor cheltuielilor de judecată.

În motivarea recursului recurenții au invocat dezacordul cu decizia instanței de apel menționând că instanța nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată și a ignorat prevederile art. 212, 213, 214 Cod civil.

Astfel, susțin recurenții că instanța de apel deși la adoptarea soluției în mod legal a aplicat prevederile cu privire a obligativitatea respectării formei autentice în cadrul tranzacțiilor cu bunuri imobile, la soluționarea litigiului în speță în mod ilegal și eronat a omis aplicarea acestor norme dând prioritate unui înscris cu text analogic doar cu sumele inversate ce nu a fost întocmit în formă autentică.

În acest sens menționează că instanța de apel a omis să aplice prevederile art. 213 alin (1) Cod civil care indică expres că nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic, fapt ce dovedește că recipisa din 07 iunie 2013, ce se referă la vânzarea-cumpărarea unei case de locuit dovedește nulitatea tranzacției având ca obiect un bun imobil.

Prin urmare relatează că concluziile instanței de apel precum că Libacov Maxim, la data de 07 iunie 2013, a achitat lui Cauia Boris suma de 20 000 euro, vin în contradicție directă cu contractul de vânzare-cumpărare, perfectat notarial la aceeași dată, în care se indică că până la semnarea contractului au fost achitate doar suma de 2 000 euro, iar 20 000 euro urmează a fi achitate până la 01 mai 2014 or, consideră recurentul că contractul autentificat notarial este un act autentic și valabil, care respectă prevederile art. 212 din Codul civil și care trebuia aplicat și de instanța de apel.

Mai mult, contractul autentificat notarial, stabilește clar ordinea și termenele de plată a prețului contractului și a fost înregistrat la organul cadastral teritorial la 14 iunie 2013, adică peste 7 zile de la momentul semnării cu respectarea prevederilor art. 214 și 290 ale Codului Civil.

La fel, indică recurenții că la momentul înregistrării contractului, de către cumpărător, la cadastru, datoria de 20 000 euro era certă, deoarece la contract nu a fost anexat un acord adițional prin care să fie constatată achitarea sau careva declarații notariale de achitare, iar înregistrarea contractului la data de 14 iunie 2013, dovedește că cumpărătorul a înregistrat dreptul său de proprietate asupra casei de locuit în litigiu, având totodată o datorie de 20 000 euro.

În context invocă că instanța a omis să aplice la caz prevederile art. 214 al Codului Civil, care prin sine dovedesc că valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare a unui bun imobil începe la momentul înregistrării lui la cadastru.

Totodată relatează că aplicând prevederile susnumite și art. 321 al Codului Civil, se constată că la momentul înregistrării dreptului de proprietate asupra casei de locuit, adică la 14 iunie 2013, Libacov Maxim a intrat în proprietatea casei, pentru care în baza contractului înregistrat urma să achite datoria înregistrată de 20 000 euro, în legătură cu care fapt bunul procurat a fost grevat, circumstanțe în care la caz sunt aplicabile prevederile contractului de vânzare-cumpărare din 07 iunie 2013 autentificat notarial.

Insistă că datoria ce rezultă din contractual autentificat notarial a fost confirmată de Libacov Maxim și la data de 09 martie 2015, când prin recipisa întocmită a fost stabilit un nou termen pentru achitare până la 09 martie 2016, iar instanța de apel în carul examinării cauzei într-un mod inacceptabil a neglijat contractul de vânzare-cumpărare autentic înregistrat la cadastru.

La data de 14 noiembrie 2017, Cauia Boris și Cauia Larisa a depus supliment la recursul declarat invocând că recursul declarat se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (4) CPC, deoarece în conținutul acestuia sunt indicate mai multe prevederi ale Codului civil, care sau nu au fost aplicate sau au fost interpretate eronat de către instanța de apel, fapt ce a dus la pronunțarea unei decizii ilegale.

Astfel, indică că instanța de apel nu a aplicat prevederile art. 211 alin. (1), 212, 213, 290 și 321 din Codul civil și a interpretat eronat art. 212 din Codul civil.

Respectiv consideră recurenții că recursul depus se încadrează și în temeiul prevăzut la art. 432 al.4 al Codului de Procedură Civilă, deoarece, la examinarea cauzei în procedură de apel au fost săvârșite și alte încălcări de către instanța de apel, care încalcă în mod direct drepturile recurenților la proprietate și la un proces echitabil, or, de către instanța de apel aprecierea probelor a fost arbitrară, fapt ce a dus la soluționarea greșită a cauzei.

În context insistă că comunicarea prin intermediul Skype-ului cu privire la corectarea sumei datorate nu se poate contrapune unui înscris privind recunoașterea datoriei, sau un simplu înscris cu privire la prețul casei, modul și tranșele de achitare nu se poate contrapune unui înscris autentic prevăzut în mod imperativ de legislația în vigoare pentru tranzacții cu bunuri imobile.

În conformitate cu art. 434 CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Astfel, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recurenții Cauia Boris și Cauia Larisa reprezentați de avocatul Lungu Artur s-au conformat prevederilor legale și au declarat recursul la 24 august 2017, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 28 iunie 2017, în termen.

La data de 17 octombrie 2017, Libacov Maxim, reprezentat de avocatul Pelin Valeriu a depus referință asupra recursului declarat de Cauia Boris și Cauia Larisa invocând temeinicia deciziei instanței și solicitând să fie recunoscut ca inadmisibil recursul declarat.

Examinând temeiurile recursului declarat de Cauia Boris și Cauia Larisa reprezentați de avocatul Lungu Artur în raport cu materialele pricinii civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat este inadmisibil.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) Cod 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) stabilește 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.

Conform prevederilor art. 433 lit. a) Cod de procedură civilă, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin.(2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Cauia Boris și Cauia Larisa reprezentați de avocatul Lungu Artur nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin.(2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

Astfel, argumentele invocate în recursurile declarate se referă la dezacordul recurenților cu soluția pronunțată de către instanța de apel, însă nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Totodată, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar 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 reiterează 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) Cod de procedură civilă.

În această ordine de idei, completul Colegiului precizează că, în contextul normelor procedurale din Secțiunea a II-a, Capitolul XXXVIII Cod de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanțele de fond și de apel. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs.

Prin prisma art. 432 alin. (4) Cod de procedură civilă, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural și anume dacă se invocă că instanța de apel a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând în mod flagrant regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 Cod de procedură civilă, însă, din recursul declarat nu rezultă argumentul privind încălcarea flagrantă a regulilor de apreciere a probelor.

În acest sens, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a relevat în jurisprudența sa constantă, rezultând din prevederile art. 6 § 1 al Convenției Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, că nu se 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).

În circumstanțele menționate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera inadmisibil recursul declarat de către Cauia Boris și Cauia Larisa reprezentați de avocatul Lungu Artur.

În conformitate cu art. art. 270, 433 lit. a), 440 alin. (1) Cod 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 Cauia Boris și Cauia Larisa reprezentați de avocatul Lungu Artur se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului, judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Ion Druță

Tamara Chișca-Doneva