

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru, judecător Gh. Stratulat
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău, judecători L. Bulgac, D. Manole, G. Dașchevici

DECIZIE

06 decembrie 2017

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecător – Tatiana Vieru,

Judecători –

Oleg Sternioală, Nicolae Craiu,

Mariana Pitic, Svetlana Filincova

examinând recursul declarat de către Olarașu Ivan, Olarașu Maria și reprezentantul acestora avocatul Beruceașvili Andrei împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 25 mai 2017, prin care a fost admis apelul lui Buza Petru și casată hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 21 februarie 2017, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a lui Buza Petru către Buza Maria, Olarașu Ivan și Olarașu Maria cu privire la declararea nulității contractului și repunerea părților în situația anterioară,

c o n s t a t ă:

La 07.08.2015, Buza Petru, Buza Maria, prin intermediul avocatului Aronov Roman, s-au adresat cu cerere de chemare în judecată către Olarașu Maria și Olarașu Ivan, prin care au solicitat încetarea proprietății comune pe cote-părți cu împărțirea în natură a terenului aferent cu nr. cadastral: XXXXX, suprafața de 0, 0795 ha și a casei de locuit individuale cu nr. cadastral: XXXXX, suprafața de 181 m², situate în XXXXXX, care aparțin cu drept de proprietate pe cote-părți lui Buza Maria, Buza Petru, Olarașu Maria și Olarașu Ivan.

În motivarea cererii reclamanții au indicat că, în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. XXXXX din 06 august 2013, contractului de vânzare-cumpărare nr. 2403 din 23 septembrie 2013 și contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-4012 din 29 decembrie 1990, au devenit proprietari a ½ cotă-parte din casa de locuit individuală, cu suprafața totală de 181 m² (nr. cadastral: XXXXX) și respectiv a terenului aferent casei (nr. cadastral: XXXXX), situate în XXXXX.

Proprietatea lor se învecinează cu proprietatea pârâților Olarașu Maria și Olarașu Ivan, care sunt coproprietarii a ½ cotă-parte din casa de locuit individuală nr. 14 cu suprafața totală de 181 m² (nr. cadastral: XXXXX), și respectiv, a lotului de teren aferent casei (nr. cadastral: XXXXX), situate în XXXXX, ce se confirmă prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 1579 din 31 iulie 2013 (XXXXX) și contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-4012 din 29 decembrie 1990.

Ca urmare a lipsei respectului reciproc din partea pârâților, sunt în imposibilitate de a-și exercita dreptul de posesie și folosință asupra cotei de teren și în privința casei de locuit individuale, fapt ce a determinat familia Buza de a cere încetarea proprietății comune pe cote-părți prin împărțire în natură a lotului de pământ aferent și a casei de locuit individuale, cu ieșire-intrare aparte și determinarea liniei de demarcare a hotarului dintre proprietăți, proporțional cotei-părți a fiecărui coproprietar.

Inițial, reclamanții Buza Maria și Buza Petru, au solicitat încetarea proprietății comune pe cote-părți asupra terenului aferent și a casei de locuit individuale prin împărțire în natură, proporțional cotei-părți a fiecărui coproprietar, deoarece modalitatea respectivă corespunde criteriilor de echitate a intereselor proprietarilor construcțiilor, precum și reprezintă modalitatea optimă de explicare a procedurii de exercitare a dreptului de proprietate. Or, conform art. 361 alin. (1) Cod civil, împărțirea bunului proprietate comună pe cote-părți se face în natură, proporțional cotei-părți a fiecărui coproprietar.

Între terenul acestora și cel al pârâților, deși există semne exterioare de delimitare, sunt totuși îndoieli rezonabile că ar fi amplasate cu respectarea principiului proporționalității cotelor-părți a fiecărui coproprietar, motiv care generează neînțelegeri permanente, din care considerente este necesar de a stabili linia de hotar adevărată, care ar separa în natură proprietățile părților implicate în acest litigiu. Mai mult, între proprietatea părților nu există nici o graniță fixă, iar acordul cu privire la determinarea modului de partajare asupra terenului în litigiu al părților nu a fost semnat. La nenumăratele adresări de a stabili modul de împărțire în natură asupra lotului de teren menționat, pârâții se eschivează sub diferite pretexte de la determinarea modului de împărțire a terenului și a casei de locuit individuale, fapt ce prezumă, că pârâții nu doresc categoric să soluționeze litigiul pe cale amiabilă.

Prin cererea de chemare în judecată modificată din 04.05.2016, Buza Petru a solicitat declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-4012 din 29 decembrie 1990 a casei de locuit XXXXXX, încheiat între Buza Maria și Olarașu Maria (nr. cadastral: XXXXXX), cu repunerea părților contractante în poziția inițială, prin obligarea Mariei Olarașu și Olarașu Ivan la restituirea ½ cotă-parte

din casa de locuit nr. 14, situată XXXXXX, în proprietatea în devălmășie a soților Buza Petru și Buza Maria.

În motivarea pretențiilor invocate, în acest sens, Buza Petru a menționat, că bunul imobil care face obiectul contractului susmenționat a cărui nulitate este invocată a constituit proprietatea comună în devălmășie a soților Buza, însă a fost înstrăinat de către Buza Maria fără acordul lui Buza Petru, astfel fiind încălcat dreptul de proprietate al acestuia.

Prin hotărârea Judecătoria Chișinău (sediul Centru) din 21 februarie 2017, acțiunea înaintată de Buza Petru a fost respinsă ca tardivă.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 25 mai 2017, a fost casată hotărârea primei instanțe cu pronunțarea unei hotărâri noi, prin care acțiunea lui Buza Petru a fost admisă.

Asupra deciziei enunțate, judecătorul Domnica Manole a înaintat opinie separată, menționând că, la caz, este depășit vădit termenul de prescripție prevăzut de art. 77 Cod civil, în redacția anului 1964.

La 25.08.2017, Olarașu Maria și Olarașu Ivan, reprezentantul acestora avocatul Beruceașvili Andrei, au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, prin care au solicitat admiterea recursului, casarea acesteia cu menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului au indicat că instanța de apel la judecarea cazului nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată și a interpretat eronat prevederile legale.

La 23.10.2017, Buza Petru, prin intermediul reprezentantului său avocatul Aronov Roman, a depus referință la cererea de recurs prin care a solicitat declararea recursului ca inadmisibil.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

Verificând legalitatea deciziei atacate, prin prisma argumentelor invocate în cererea de recurs, Colegiul constată că instanța de apel, la examinarea cauzei, a interpretat și a aplicat eronat prevederile legale, concluziile expuse în decizie sunt în contradicție cu circumstanțele cauzei, iar aceste circumstanțe afectează legalitatea deciziei contestate și însuși conținutul unui proces echitabil.

Astfel, Colegiul constată că, la 07.08.2015, Buza Petru a înaintat în Judecătoria Centru, mun. Chișinău cerere de chemare în judecată către Buza Maria,

Olarașu Maria și Olarașu Ivan prin care a solicitat încetarea proprietății comune pe cote părți prin împărțirea în natură a terenului aferent și a casei de locuit.

Ulterior, la data de 03 mai 2016 (f. d. 36), Buza Petru a înaintat în Judecătoria Centru, mun. Chișinău o cerere de chemare în judecată modificată către Buza Măria, Olărașu Măria și Olărașu Ivan declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-4012 din 29 decembrie 1990, și repunerea părților în poziția inițială.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 21 februarie 2017, cererea de chemare în judecată depusă de Buza Petru a fost respinsă ca tardivă, prima instanță bazându-și soluția pe prevederile art. 74 Cod civil, în redacția Legii din 26.12.1964, în vigoare la data apariției raportului juridic.

Prin urmare, Curtea de Apel Chișinău, prin decizia din 25 mai 2017, a casat hotărârea primei instanțe și a pronunțat o nouă hotărâre de admitere a acțiunii.

În justificarea soluției sale, instanța de apel a indicat că legalitatea actului juridic contestat urmează a fi verificată prin prisma normelor legale existente la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-4012 din 29 decembrie 1990 coroborate cu normele legale aplicabile la momentul soluționării litigiului, adică prin prisma dispozițiilor Codului civil în redacția Legii din 26.12.1964, cât și a Codului civil în redacția Legii din 06.06.2003, în așa fel, menționând că concluzia instanței de apel este bazată pe prevederile art. 6 Cod civil în redacția Legii din 06.06.2003.

În continuare, instanța de apel invocând prevederile art. 21 Codul căsătoriei și familiei în redacția Legii 26.12.1969, art. 21 Codul familiei în redacția Legii 26.10.2000 coroborate cu art. 50 alin. 1, art. 115 Cod civil (1964), art. 217 alin. (1), 220 alin. (1), 369 și art. 371 Cod civil (2002), a concluzionat că normele legale enunțate prevăd expres că bunurile proprietate comună în devălmășie pot fi înstrăinate doar cu acordul celuilalt proprietar devălmaș (soț), iar nerespectarea acestei condiții impuse prin lege atrage nulitatea actelor juridice care au ca obiect înstrăinarea bunurilor proprietate comună în devălmășie, situație constatată la caz.

Față de această concluzie a instanței de apel Colegiul reține următoarele.

După cum atestă actele speței, contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-4012, care are ca obiect $\frac{1}{2}$ cotă-parte din casa de locuit individuală XXXXXX, a fost încheiat între Buza Maria și Olarașu Maria la 29 decembrie 1990, deci la acel moment fiind în vigoare prevederile Codului civil în redacția Legii din 26.12.1964.

În același timp, Colegiul constată că conform materialelor dosarului, Buza Petru și-a exercitat dreptul la acțiune la data de 04.05.2016, la momentul înaintării acțiunii, fiind în vigoare prevederile Codului civil în redacția Legii din 06.06.2003.

Cele de mai sus configurează concluzia că reclamantul Buza Petru, susținând că bunul vândut constituie proprietate comună în devălmășie al soților Buza Petru

și Buza Maria, și a fost înstrăinat fără acordul său, urma să înainteze acțiune în judecată la momentul în care a aflat despre încălcarea dreptului său, adică în interiorul termenului general de prescripție prevăzut de art. 77 Cod civil în redacția Legii din 26.12.1994, prevederi care au guvernat până la intrarea în vigoare a prevederilor Codului civil în redacția Legii din 06.06.2003, având în vedere faptul că reclamantul în susținerea pretențiilor sale nu a prezentat probe pertinente și concludente care să confirme cu certitudine că acesta nu a cunoscut sau nu a putut cunoaște despre încălcarea dreptului său, mai ales în situația în care toți acești ani a locuit în vecinătatea obiectului care a fost supus vânzării - ½ cotă-parte din casa de locuit individuală XXXXXX, și respectiv nu putea să nu-și dea seama despre înstrăinarea de către soția sa Buza Maria a ½ cotă-parte din proprietatea în devălmășie fără acordul lui.

În circumstanțele descrise, Colegiul conchide că Buza Petru și-a exercitat dreptul la acțiune în apărarea interesului încălcat cu depășirea termenului general de prescripție, în așa mod, reclamantul a omis termenul de prescripție extinctivă de 3 ani, stabilit de către legislator în scopul apărării drepturilor și intereselor sale, prin depunerea unei acțiuni civile în instanța de judecată.

În acest context, Colegiul menționează că legislatorul a stabilit prescripția extinctivă în scopul păstrării unei stabilități în raporturile juridice dintre părți, contrar persistării unei incertitudini în raporturi pentru o perioadă îndelungată de timp, în care apar, se derulează și se modifică o complexitate de relații dintre părți sub egida unor norme de drept diferite, iar examinarea unei acțiuni depusă în afara termenului legal constituie o încălcare a principiului legalității și securității raporturilor juridice și respectiv, o soluție inadmisibilă în ordinea de drept.

Conform art. 116 alin. (1) și (3) CPC, persoanele care, din motive întemeiate, au omis termenul de îndeplinire a unui act de procedură pot fi repuse în termen de către instanță. La cererea de repunere în termen se anexează probele ce dovedesc imposibilitatea îndeplinirii actului. Totodată, trebuie efectuat actul de procedură care nu a fost îndeplinit în termen (să fie depusă cererea, să fie prezentate documentele respective etc.).

Reieșind din cele stabilite în raport cu normele legale sus-enunțate, instanța de recurs apreciază ca fiind întemeiată concluzia instanței de fond privind respingerea acțiunii, ca tardivă. Or, reclamantul nu a prezentat probe justificative privind omiterea termenului de prescripție prevăzut de lege, în situația în care recurenții timp de 26 de ani dețin dreptul de folosință, dispoziție, posesie în baza unui temei legal, iar admiterea acțiunii și lipsirea pârâților de proprietate pe motive care nu au putere de convingere ar fi una contrară principiilor statutului de drept.

Astfel, instanța de recurs reține că instanța de apel neîntemeiat și cu încălcarea prevederilor legale a admis acțiunea înaintată de către Buza Petru,

deoarece termenul de prescripție a fost omis fără careva temeii justificativ, fapt invocat de către recurenți încă pe parcursul judecării cauzei în instanța de fond.

În același rând, Colegiul consideră că prima instanță corect a respins acțiunea reclamantului Buza Petru ca fiind prescrisă.

Având în vedere faptul că hotărârea primei instanțe a fost adoptată în conformitate cu prevederile normelor de drept material și procedural, iar argumentele invocate de recurenți sunt întemeiate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul, de a casa decizia instanței de apel și de a menține hotărârea primei instanțe cu motivarea faptului că acțiunea înaintată este respinsă ca fiind depusă cu omiterea termenului de prescripție.

În temeiul celor expuse, în baza art. 445 alin. (1) lit. f) CPC Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

DECIDE:

Se admite recursul declarat de către Olarașu Ivan, Olarașu Maria și reprezentantul acestora avocatul Beruceașvili Andrei.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 25 mai 2017 și se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 21 februarie 2017, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a lui Buza Petru către Buza Maria, Olarașu Ivan și Olarașu Maria cu privire la declararea nulității contractului și repunerea părților în situația anterioară.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul -

Tatiana Vieru,

Judecători:

Nicolae Craiu,

Oleg Sternioală,

Mariana Pitic,

Svetlana Filincova