

Prima instanță: Judecătoria Rîșcani, mun. Chișinău
Judecător: L. Holevițaia
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău
Judecători: A. Panov, M. Anton, V. Negru

Dosarul nr. 2ra-14/18

DECIZIE

21 februarie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecător
Judecători

Tatiana Vieru
Maria Ghervas, Iuliana Oprea
Luiza Gafton, Ion Druță

examinând recursul declarat de către Marciuc Angela,
în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Bucataru
Valentina și Bucataru Vladimir împotriva Angelei Marciuc cu privire la
recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil,
împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 23 martie 2017, prin care a
fost admis apelul declarat de Bucataru Valentina și Bucataru Vladimir și s-a casat
hotărârea Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău din 27 mai 2016,

c o n s t a t ă :

La 20 mai 2013, Bucataru Valentina și Bucataru Vladimir au depus cerere de
chemare în judecată împotriva Angelei Marciuc, prin care au solicitat
recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. xx
din str. XXXXXXXXXXXX xx, mun. Chișinău, încheiat la 16 ianuarie 2013 între
Bucataru Valentina, Bucataru Vladimir și Marciuc Angela, autentificat și
înregistrat sub nr. 322 de notarul public Stog Maria.

În motivarea acțiunii reclamanții au indicat că până la 16 ianuarie 2013, au
fost proprietarii apartamentului nr. xx din str. XXXXXXXXXXXX xx, mun. Chișinău.

Menționează reclamanții că Bucataru Vladimir, din cauza stării de sănătate,
din 30 noiembrie 1997 se află în Internatul Psihoneurologic din s. Cocieri, iar
Bucataru Valentina este pensionară și locuiește singură, fiind îngrijită de un
asistent social din mun. Chișinău, sect. Râșcani.

Susțin că la 08 decembrie 2012, asistentul social i-a făcut cunoștință
Valentinei Bucataru cu pârâta Marciuc Angela, pe care a descris-o ca fiind o
persoană decentă și religioasă.

Invocă că reclamanta a primit-o pe Marciuc Angela să locuiască în
apartamentul său.

Relatează reclamantii că pârâta a convins-o pe Bucataru Valentina, că ultima din motivul stării sănătății, ar avea nevoie de o îngrijire specială, permanentă.

Ulterior Bucataru Valentina i-a propus pârâtei să scrie pe numele Angelei Marciuc un testament prin care să-i testeze apartamentul său, în schimb ultima urmând să o îngrijească până la sfârșitul vieții, însă Angelei Marciuc nu i-a convenit varianta întocmirii unui testament și la rândul său i-a propus încheierea a unui contract de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață.

Accentuează, că reclamanta a fost de acord să încheie contractul indicat, deoarece i s-a promis o îngrijire decentă și locuirea în apartamentul său până la moarte. Astfel, la 10 ianuarie 2013, Bucataru Valentina împreună cu Marciuc Angela s-au prezentat la Bucataru Vladimir, aflat în Internatul Psihoneurologic, din s. Cocieri, unde l-au convins pe ultimul de faptul că mama sa Bucătaru Valentina are nevoie de o îngrijire permanentă. Ulterior, Bucataru Vladimir a fost condus în mun. Chișinău, la notar, unde a semnat procura pe numele mamei sale Bucataru Valentina.

Precizează reclamantii că la 16 ianuarie 2013, Bucataru Valentina și Marciuc Angela au mers la notar și au semnat contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil.

Indică că Bucătaru Valentina a crezut că a semnat contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață. A menționat că este vorbitor de limbă rusă și că nu a înțeles nimic din ceea ce a vorbit notarul în timpul încheierii contractului.

Invocă că reclamanta împreună cu pârâta au locuit până la mijlocul lunii aprilie 2013, moment în care pârâta a plecat sub pretextul că are nevoie să prelucreze grădina sa din s. Stăuceni, unde locuiește fiul ei minor. Pe parcurs, fiind vizitată de o vecină care a văzut copia contractului încheiat. Traducând textul acestuia vecina i-a explicat că de fapt a fost încheiat un contract de vânzare-cumpărare apartamentul nr. xx din str. XXXXXXXXXXXX xx, mun. Chișinău, prin care reclamanta s-a obligat să elibereze spațiul locativ în timp de o zi, fără a-i fi acordat un alt spațiu locativ.

Indică reclamantii că la 16 ianuarie 2013, contractul nominalizat a fost înregistrat la Oficiul cadastral teritorial Chișinău, fiind deschisă altă carte de imobil.

Susține reclamanta că pentru rezilierea contractului de vânzare-cumpărare în mod benevol, pârâta i-a cerut 6 000 lei - cheltuieli pentru perfectarea contractului și suma de 4 000 lei - cheltuieli pentru îngrijirea acordată, care de fapt nu a fost.

Afirma reclamanta că nu are nici o protecție, iar în orice moment apartamentul litigios poate fi vândut de către pârâtă, respectiv, la această vârstă înaintată poate rămâne fără spațiu locativ, iar pentru întreținerea, ea nu are decât pensia lunară în mărime de 600 lei.

Solicită reclamantii recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare, care a fost încheiat prin dol.

Prin hotărârea Judecătoriai Rîșcani mun. Chișinău din 27 mai 2016, cererea de chemare în judecată depusă de Bucataru Valentina și Bucataru Vladimir

împotriva Angelei Marciuc cu privire la recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. xx din str. XXXXXXXXXXXX xx, mun. Chișinău din 16 ianuarie 2013 a fost respinsă (f.d.152, f.d.153-f.d.157, volumul I).

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 23 martie 2017, a fost admis apelul declarat de Bucataru Valentina și Bucataru Vladimir. S-a casat hotărârea Judecătorei Rîșcani, mun. Chișinău din 27 mai 2016, s-a pronunțat o nouă hotărâre, prin care:

Cererea depusă Bucataru Valentina și Bucataru Vladimir împotriva Angelei Marciuc cu privire la recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil, s-a admis.

S-a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare nr. 322 din 16 ianuarie 2013, încheiat între Bucataru Valentina, Bucataru Vladimir și Marciuc Angela, prin care a fost vândut apartamentul nr. xx din str. XXXXXXXXXXXX xx, mun. Chișinău (f.d.8, f.d. 8-17, volumul II).

Nefiind de acord cu decizia menționată, la 05 iunie 2017 Marciuc Angela a declarat recurs, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 23 martie 2017, cu menținerea hotărârii Judecătorei Rîșcani, mun. Chișinău din 27 mai 2016.

În motivarea recursului, cu reiterarea motivelor de fapt și de drept invocate pe parcursul examinării cauzei în instanțele inferioare, recurenta a indicat că instanța de apel a apreciat probele arbitrar, a aplicat eronat normele de drept material. A menționat că contractul de vânzare-cumpărare nr. 322 din 16 ianuarie 2013 încheiat între Bucataru Valentina, Bucataru Vladimir și Marciuc Angela, prin care a fost vândut apartamentul nr.x din str. XXXXXXXXXXXX xx, mun. Chișinău, a fost încheiat cu respectarea legislației și este perfect legal.

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

Având în vedere că copia deciziei integrale a instanței de apel a fost recepționată de recurent la 15 mai 2017 (f.d.20, volumul II), recursul Angelei Marciuc se consideră declarat în termen.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 13 decembrie 2017, recursul declarat de către Marciuc Angela împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 23 martie 2017, a fost considerat admisibil.

La data de 15 decembrie 2017, Bucataru Vladimir prin intermediul cancelariei a depus referință prin care a solicitat declararea recursului inadmisibil și menținerea deciziei Curții de Apel Chișinău.

În ședința publică din 14 februarie 2018, recurenta Marciuc (Raicu) Angela și reprezentantul recurenteii avocatul Scrob Mihail (mandatul nr.1159373, f.d.50, volumul II) au susținut pe deplin recursul, au solicitat anularea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii instanței de fond.

Intimatul Bucataru Vladimir și reprezentantul acestuia, avocatul Doroncean Olesea (mandatul nr.0563614, f.d.189, volumul I) nu au recunoscut recursul din motivele expuse în referință, au solicitat respingerea acestuia, cu menținerea

deciziei instanței de apel.

Audiind opinia participanților la proces, examinând argumentele invocate în cererea de recurs și referință în raport cu materialele cauzei, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat, care urmează a fi admis, cu casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe, cu remiterea cauzei la rejudecare în prima instanță din următoarele considerente:

Conform art. 445 alin. (1) lit. c¹) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, trimițând pricina spre rejudecare în prima instanță doar în cazul în care a constatat încălcarea sau aplicarea eronată a normelor de drept procedural specificate la art.432 alin.(3) lit.d) și f). La solicitarea participanților la proces, instanța de recurs poate trimite pricina spre rejudecare în prima instanță în cazul prevăzut la art.432 alin.(3) lit.b).

Potrivit art. 432 alin. (3) lit. d) CPC, se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces.

Conform alin. (5) al aceluiași articol, temeiurile prevăzute la alin. (3) se iau în considerare de către instanță din oficiu și în toate cazurile.

Colegiul, reține că Bucătaru Valentina și Bucătaru Vladimir pretind anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 322 din 16 ianuarie 2013, invocând ca temei de nulitate - prevederile art. 228 Cod civil.

Potrivit art. 228 Cod Civil, actul juridic a cărui încheiere a fost determinată de comportamentul dolosiv sau viclean al uneia din părți poate fi declarat nul de instanța de judecată chiar și în cazul în care autorul dolului estima că actul juridic este avantajos pentru cealaltă parte. (2) Dacă una dintre părți trece sub tăcere anumite împrejurări la a căror dezvăluire cealaltă parte nu ar mai fi încheiat actul juridic, anularea actului juridic poate fi cerută numai în cazul în care, în baza principiului bunei-credințe, se putea aștepta ca cealaltă parte să dezvăluie aceste împrejurări. (3) În cazul în care dolul este comis de un terț, actul juridic poate fi anulat numai dacă se demonstrează că cealaltă parte a știut sau trebuia să știe despre dol.

Conform art. 216 Cod civil, actul juridic poate fi declarat nul, în temeiurile prevăzute de codul civil, de către instanța de judecată sau prin acordul părților (nulitate relativă).

Colegiul, reține că potrivit contractului de vânzare-cumpărare nr. 322 din 16 ianuarie 2013, Bucataru Valentina a vândut Angelei Marciuc apartamentul nr. xx din str. XXXXXXXXXXXX xx, mun. Chișinău, contra sumei de X euro, banii fiind achitați anterior semnării contractului și anume suma de X lei.

Colegiul, constată că în afară de contractul menționat, la materialele dosarului nu se regăsesc alte probe ce ar demonstra ferm faptul transmiterii mijloacelor bănești sau din contra ar demonstra că mijloacele bănești nu au fost transmise. În speță, aceasta fiind o circumstanță importantă, pornind de la care

instanța urma să efectueze analiza contractului contestat prin prisma condițiilor de valabilitate stabilite de lege.

În susținerea poziției sale Bucataru Valentina a invocat că avea intenția să încheie un contract de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață și nu un contract de vânzare-cumpărare, însă pe motiv că nu cunoaște limba de stat nu a înțeles ce fel de contract a semnat. Aceste argumente la fel, reieșind din materialele dosarului nu au fost nici confirmate și nici infirmate prin careva probe.

Colegiul, constată că contractul litigios a fost autentificat de notarul public Stog Maria, însă aceasta nu a fost atras în proces.

Potrivit art. 50 alin. (2) al Legii cu privire la notariat, persoana care desfășoară activitate notarială are obligația de a explica părților sensul și importanța proiectului actului juridic și de a verifica conformitatea conținutului lui cu intențiile reale ale părților și dacă nu este în contradicție cu legislația.

Reieșind din prevederile normei menționate, Colegiul conchide că în situația în care reclamanta susține că a avut intenția să încheie un contract de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață și nu un contract de vânzare-cumpărare, atragerea notarului în proces a fost obligatorie.

Mai mult, eventual în cazul declarării nulității contractului contestat în baza motivelor invocate de reclamant, ulterior notarul ar putea fi atras la răspundere pentru încălcarea obligațiilor sale indicate în Legea cu privire la notariat. Respectiv în prezenta cauză fiind indirect afectate drepturile și interesele notarului public Stog Maria. Astfel, acesta urma a fi atras în proces pentru a avea posibilitatea să-și apere interesele și totodată pentru a depune explicații cu referire la circumstanțele cauzei, care în opinia Colegiului au rămas neclare.

Conform art. 67 alin. (1) și (2) CPC, persoana interesată într-un proces pornit între alte persoane poate interveni în el alături de reclamant sau de pârât până la închiderea dezbaterilor judiciare în prima instanță dacă hotărârea pronunțată ar putea să influențeze drepturile sau obligațiile lui față de una din părți. Intervenientul accesoriu poate fi introdus în proces și la cererea uneia dintre părți sau din oficiul instanței.

Potrivit art. 185 alin. (1) lit. a) CPC, judecătorul, în faza de pregătire a pricinii pentru dezbateri judiciare, soluționează problema intervenirii în proces a coreclamanților, copârâților și intervenienților.

Colegiul, conchide că în speță au fost aplicate eronat normele de drept procedural indicate, pe cale de consecință survenind necesitatea remiterii cauzei spre rejudecare în prima instanță.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că prima instanță, a omis să atragă în proces notarul public Stog Maria în calitate de intervenient accesoriu, după caz, fiind constatată într-o manieră certă aplicarea eronată de către instanțele ierarhic inferioare a normelor de drept procedural, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de către Marciuc Angela, de a casa integral decizia Curții de Apel Chișinău din 23 martie 2017 și hotărârea

Judecătoria Rîșcani mun. Chișinău din 27 mai 2016, cu restituirea cauzei spre rejudecare în prima instanță, în alt complet de judecată.

La rejudecarea cauzei, instanțele ierarhic inferioare urmează să țină cont de cele menționate și reexaminând cauza, să emită o hotărâre legală și întemeiată, respectând dreptul participanților la un proces echitabil.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c¹) 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 Marciuc Angela.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 23 martie 2017 și hotărârea Judecătoria Rîșcani mun. Chișinău din 27 mai 2016, emise în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Bucataru Valentina și Bucataru Vladimir împotriva Marciuc Angelei cu privire la recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil, cu restituirea cauzei spre rejudecare la Judecătoria Chișinău sediul Rîșcani, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul

Tatiana Vieru

judecătorii

Maria Ghervas

Iuliana Oprea

Luiza Gafton

Ion Druță