

DECIZIE

28 februarie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul

Judecătorii

Valeriu Doagă

Svetlana Filincova

Iurie Bejenaru

Mariana Pitic

Tamara Chișca-Doneva

examinând recursul declarat de către Postolache Denis, Postolache Svetlana și XXXX, reprezentați de avocatul Brânză Victor,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către Țulea Dumitru împotriva Silviei Țulea, XXXX, Jalbă Viorica, Postolache Svetlana și Postolache Denis, intervenient accesoriu Întreprinderea de Stat „Cadastru” cu privire la declararea nulității absolute a clauzelor contractuale și a contractului de vânzare-cumpărare, recunoașterea bunului imobil proprietate comună în devălmășie și stabilirea cotelor - părți ideale, anularea actului juridic, cu radierea înregistrărilor din Registrul bunurilor imobile, și

la acțiunea reconvențională depusă de către Postolache Denis și Postolache Svetlana împotriva lui Țulea Dumitru, intervenienți accesorii XXXX și Țulea Silvia cu privire la recunoașterea cumpărătorului de bună-credință, evacuarea din bunul imobil, încasarea sumei cu titlu de compensație pentru posesia cu rea-credință a bunului imobil și compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 17 mai 2017, prin care a fost admis apelul declarat de către Țulea Dumitru, casată hotărârea Judecătoria Botanica, mun.Chișinău din 23 iunie 2016 și emisă o nouă hotărâre, de admitere a cererii de chemare în judecată a lui Dumitru Țulea și respinsă acțiunea reconvențională depusă de Postolache Denis și Postolache Svetlana

c o n s t a t ă :

La 15 ianuarie 2015, Țulea Dumitru s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva Silviei Țulea, XXXX, Jalbă Viorica, Postolache Svetlana și Postolache Denis, intervenient accesoriu ÎS „Cadastru” declararea nulității absolute a clauzelor contractuale și a contractului de vânzare-cumpărare, recunoașterea bunului imobil proprietate comună în devălmășie și stabilirea cotelor - părți ideale, anularea actului juridic, cu radierea înregistrărilor din Registrul bunurilor imobile.

În motivarea acțiunii a invocat că la 08 august 1985, a încheiat căsătoria cu Mamulat Silvia, iar din căsătorie s-au născut doi copii, XXXX și XXXX.

A susținut că, împreună cu soția au lucrat în Italia și din mijloacele financiare comune, la 19 mai 2003, conform contractului de vânzare – cumpărare, soția sa, Țulea Silvia a procurat de la Jalbă Viorica, apartamentul nr. XXXX din XXXX, dar despre faptul că dânsa l-a înregistrat nu pe numele său, dar pe numele fiicei lor minore, XXXX, care nu dispunea de mijloace financiare, a cunoscut în luna decembrie a anului 2014.

Astfel, Țulea Dumitru a indicat că după înaintarea cererii, a aflat și despre încheierea contractului de vânzare - cumpărare nr.12402 din 23 decembrie 2014 cu privire la vânzarea - cumpărarea bunului imobil situat XXXX, XXXX, încheiat între XXXX, Postolache Svetlana și Postolache Denis.

A menționat că la sfârșitul anului 2003, a trecut cu traiul în apartamentul nr. XXXX din str. XXXX, în apartamentul procurat din banii comuni ai săi și ai soției sale.

Țulea Silvia, a înregistrat-o pe fiica, XXXX ca proprietar al apartamentului în Registrul bunurilor imobile, care la moment era minoră, elevă la liceu, și din lipsa mijloacelor financiare se afla în imposibilitate de a procura un asemenea bun imobil.

În toamna anului 2014, adresându-se Secției de pașapoarte sectorul Botanica, a aflat că figurează ca fiind divorțat de soția sa, Țulea Silvia încă din anul 2009.

A specificat că în luna noiembrie 2014, a fost telefonat de o persoană pe nume Valentina, care deținea o procură și i-a comunicat că fiica sa, XXXX a decis să vândă apartamentul pe care intenționează să-l procure Postolache Denis, pe care l-a văzut o singură dată în cadrul unei întâlniri și îi v-a transmite 1 000 euro, în vederea eliberării apartamentului litigios. Însă, dânsul a refuzat această propunere, iar în discuțiile telefonice cu fosta sa soție și cu fiica sa, acestea i-au comunicat să părăsească apartamentul și să-și stabilească traiul în România.

Reclamantul Țulea Dumitru consideră că fosta sa soție Țulea Silvia intenționat, în scopuri meschine și din interes de profit material, a înregistrat-o pe fiica minoră la acel moment, în calitate de cumpărător al acestui apartament, care a fost procurat în baza contractului de vânzare - cumpărare din 19 mai 2003, din surse financiare comune.

Mai consideră reclamantul că de fapt, fosta soție a fost cumpărătorul imobilului, or, dânsa a fost cea care a dus tratative.

Iar, ca rezultat, contractul de vânzare - cumpărare nr. 12402 din 23 decembrie 2014, încheiat între XXXX, Postolache Svetlana și Postolache Denis, urmează a fi declarat nul.

Solicită Țulea Dumitru, prin cererea de chemare în judecată și cererea de concretizare a cerințelor, declararea nulității absolute a clauzelor privind calitatea de cumpărător a fiicei sale XXXX din contractul de vânzare - cumpărare nr.434 din 19 mai 2003, încheiat între Jalbă Viorica și XXXX, cu privire la vânzarea - cumpărarea bunului imobil cu nr. cadastral XXXX, situat XXXX; declararea nulității contractului de vânzare - cumpărare nr.12402 din 23 decembrie 2014, încheiat între XXXX, Postolache Svetlana și Postolache Denis cu privire la vânzarea - cumpărarea bunului imobil cu nr. cadastral XXXX, situat în XXXX; recunoașterea bunului imobil drept de proprietate comună în devălmășie a sa și a fostei soții Țulea Silvia, cu atribuirea a câte 1/2 cotă - parte pentru fiecare; radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierilor cu privire la dreptul de proprietate a XXXX; radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierii cu privire la dreptul de proprietate a lui Postolache Denis și Postolache Svetlana în privința bunului imobil și a dispune înscrierea în Registrul bunurilor

imobile a dreptului său de proprietate și a Silviei Țulea, în mărime de câte 1/2 cotă - parte ideală.

Prin încheierea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 19 ianuarie 2015, s-a aplicat interdicție pe ap. XXXX din str. XXXX.

La 08 octombrie 2015, Postolache Denis și Postolache Svetlana au depus acțiune reconvențională împotriva lui Țulea Dumitru, intervenienți accesorii, XXXX și Țulea Silvia cu privire la recunoașterea cumpărătorului de bună-credință, încasarea sumei cu titlu de compensație pentru posesia cu rea-credință a bunului imobil și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reconvenționale, Postolache Denis și Postolache Svetlana au indicat că la 23 decembrie 2014, a fost încheiat contractul de vânzare - cumpărare între XXXX și Postolache Denis în privința bunului imobil situat în XXXX.

A afirmat Postolache Denis că a manifestat diligență la cumpărarea ap. XXXX din str. XXXX și nu-i poate fi imputat că a acționat contrar prevederilor legale, deoarece în calitate de potențial cumpărător, a identificat obiectul tranzacției prin intermediul anunțurilor despre vânzarea imobilelor și nu a avut tangență cu apartamentul în litigiu sau proprietarii acestuia până la încheierea contractului la 23 decembrie 2014.

Astfel, Postolache Denis a menționat că până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, a examinat personal apartamentul în litigiu care i-a fost prezentat de Rusu Valentina, stabilind că apartamentul era liber, fiind scos în vânzare.

În acest sens a relatat că până la încheierea contractului, dânsului i-a fost prezentată procura nr. AN-372 din 17 iulie 2013 întocmită de funcționarul consular Tartacuța Irina, cu sediul la Ambasada Republicii Moldova în Regatul Belgiei, prin care Rusu Valentina a fost împuternicită de XXXX să o reprezinte în vânzarea apartamentul nr. XXXX din str. XXXX și consideră că nu există aspecte ce ar indica asupra ilegalității și nulității contractului nr. 12402 din 23 decembrie 2014.

Completează că după procurarea apartamentului, Postolache Denis a încercat să se instaleze în bunul imobil cu soția sa și doi copii minori în vârstă de 6 și 2 ani, însă a constatat că în acesta, locuiește fără careva temei juridic, Țulea Dumitru, care a refuzat să-1 elibereze fiind un posesor de rea-credință, schimbând și lacătul de la ușa de la intrare.

Reclamanții consideră că în perioada ianuarie - septembrie 2015, Țulea Dumitru a posedat ilegal apartamentul XXXX de pe str. XXXX, iar dânsul are dreptul la compensarea încălcării dreptului său de proprietate asupra acestui bun.

Susține că potrivit informațiilor de pe piața imobiliară din mun. Chișinău, prețul mediu de locațiune pentru un apartament cu 2 odăi în perioada ianuarie - septembrie 2015 a constituit de la 150 la 200 euro/lunar.

În drept, își întemeiază acțiunea reconvențională pe prevederile art. art. 9, 221, 307, 312, 339, 374 și 376 Cod civil, art. art. 19, 20 și 26 Codul familiei, art. 166, 172, 173 lit. b) CPC, art. 103 Cod cu privire la locuințe.

Solicită Postolache Denis și Postolache Svetlana, respingerea acțiunii inițiale intentate de către Țulea Dumitru, precum și recunoașterea lui Postolache Denis drept cumpărător de bună - credință a apartamentului nr. XXXX din str. XXXX; încasarea de la Țulea Dumitru în beneficiul lui Postolache Denis a sumei de 150 euro lunar, pentru perioada ianuarie 2015 până la rămânerea definitivă a hotărârii instanței ca și compensație pentru posesia cu rea - credință a bunului imobil apartamentul nr. XXXX din str. XXXX; încasarea de la Țulea Dumitru a cheltuielilor de judecată, compuse din

taxa de stat în mărime de 900 lei și a cheltuielilor pentru asistență juridică în mărime de 600 euro. (f.d. 104-108, vol.I)

Prin hotărârea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 23 iunie 2016 cererea de chemare în judecată înaintată de către Țulea Dumitru împotriva Silviei Țulea, XXXX, Jalbă Viorica, Postolache Svetlana și Postolache Denis, intervenient accesoriu ÎS „Cadastru” cu privire la constatarea nulității absolute a clauzelor contractuale, recunoașterea bunului imobil proprietate comună în devălmășie și stabilirea cotelor - părți ideale, anularea actului juridic, cu radierea înregistrărilor din Registrul bunurilor imobile, a fost respinsă. A fost admisă parțial acțiunea reconvențională depusă de către Postolache Denis și Postolache Svetlana și dispusă evacuarea lui Țulea Dumitru din apartamentul nr. XXXX din str. XXXX. Au fost respinse pretențiile lui Postolache Denis și Postolache Svetlana împotriva lui Țulea Dumitru, privind recunoașterea bunei-credințe și încasarea despăgubirilor. A fost încasat de la Țulea Dumitru în beneficiul lui Postolache Denis 5 100 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată. Măsura de asigurare a acțiunii impusă prin încheierea judecătorului Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 19 ianuarie 2015 despre aplicarea interdicției asupra apartamentului nr. XXXX din str. XXXX se menține până la devenirea irevocabilă a hotărârii judecătorești.(f.d. 188-199, vol.I)

La 27 iunie 2016, Țulea Dumitru, a declarat apel nemotivat, iar ulterior a depus apel motivat, solicitând admiterea apelului, casarea parțială a hotărârii primei instanțe în partea respingerii acțiunii lui și în partea admiterii acțiunii reconvenționale, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii înaintate de către dânsul și respingerii acțiunii reconvenționale depusă de Postolache Svetlana și Postolache Vadim.

Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 17 mai 2017, a admis apelul declarat de către Țulea Dumitru, a casat hotărârea Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău din 23 iunie 2016 și a emis o nouă hotărâre, de admitere a cererii de chemare în judecată a lui Țulea Dumitru.

A constatat nulitatea absolută a clauzei, privind calitatea de cumpărător a lui XXXX, din contractul de vânzare-cumpărare nr. 434 din 19 mai 2003, încheiat între Jalbă Viorica, în calitate de vânzător și XXXX, în calitate de cumpărător, cu privire la vânzarea-cumpărare bunului imobil cu nr. cadastral XXXX, ap. nr. XXXX, str. XXXX, cu suprafața de 55,7 mp, s-a recunoscut bunul imobil cu nr. cadastral XXXX, ap. nr. XXXX, str. XXXX, cu suprafața totală, de 55,7 m.p. drept proprietate comună în devălmășie a soților reclamantului Țulea Dumitru, și a pârâtei Țulea Silvia, și s-a recunoscut după Țulea Dumitru, dreptul de proprietate a 1/2 cotă-parte din bunul imobil nr. cadastral XXXX, ap. nr. XXXX, cu suprafața de 55,7 mp și după Țulea Silvia dreptul de proprietate a 1/2 cotă-parte din bunul imobil nr. cadastral XXXX, ap. nr. XXXX, cu suprafața de 55,7 m.p, s-a anulat contractul de vânzare-cumpărare nr. 12402 din 23 decembrie 2014, încheiat între XXXX, Postolache Svetlana și Postolache Denis cu privire la vânzarea-cumpărarea imobilului cu nr. cadastral XXXX, str. XXXX cu suprafața de 55,7 mp, s-a radiat din Registrul bunurilor imobile înscrierea cu privire la dreptul de proprietate a lui Postolache Svetlana și Postolache Denis, în privința bunului imobil cu nr. cadastral XXXX, ap. XXXX cu suprafața de 55,7 m.p. Acțiunea reconvențională depusă de Postolache Denis și Postolache Svetlana împotriva lui Țulea Dumitru cu privire la recunoașterea cumpărătorului de bună-credință, evacuarea din bunul imobil, încasarea sumei cu titlu de compensație pentru posesia cu rea-credință a bunului imobil și compensarea cheltuielilor de judecată, a

fost respinsă. A încasat de la XXXX și Țulea Silvia în beneficiul lui Țulea Dumitru suma de 2 150 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

La 17 noiembrie 2017, Postolache Svetlana și Postolache Denis, reprezentați de avocatul Victor Brânza, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu decizia instanței de apel, considerând-o neîntemeiată, deoarece la examinarea cauzei nu au fost constatate pe deplin circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzei și au fost aplicate eronat normele de drept material, cât și apreciate arbitrar probele prezentate.

Totodată, a reiterat motivele de fapt și de drept invocate pe parcursul examinării cauzei.

A susținut avocatul Victor Brânza în interesele recurenților Postolache Svetlana și Postolache Denis că instanța de apel a examinat cauza în lipsa mai multor participanți la proces cărora nu le-a fost comunicat locul, data și ora ședinței de judecată, și anume, a Vioricăi Jalbă, Țulea Silvia, XXXX, Postolache Denis și Postolache Svetlana, și a examinat cauza în lipsa citării avocatului, astfel încălcându-li-se drepturile lor procesuale.

În interesele recurenților, avocatul Brânza Victor a invocat că instanța de apel a soluționat problema drepturilor și intereselor notarului care a autentificat contractul de vânzare-cumpărare nr. 12402 din 23 decembrie 2014, și anume, Viorica Nagacevschi, fără ca aceasta să fie atrasă în proces și lipsită de dreptul de a oferi explicații.

Consideră că, instanța de apel a examinat cauza cu încălcarea art. 25 CPC, a principiului nemijlocirii în dezbaterile judiciare și securității raporturilor juridice încheiate în anul 2003.

Mai invocă că, Curtea de Apel Chișinău a soluționat cauza cu depășirea limitelor examinării a apelului în fond.

Recurenții și-au întemeiat prezenta cerere de recurs în baza art. art. 9, 220, 221, 228, 316, 371, 497, 506 ale Codului civil.

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

După cum rezultă din actele cauzei copia decizie instanței de apel din 17 mai 2017, a fost expediată pentru cunoștință în adresa părților, inclusiv și în adresa recurenților la 07 martie 2017, fapt ce se confirmă prin copia scrisorii de însoțire nr. 13798. (f.d. 56, vol.II).

Astfel, având în vedere că plicul de recepție anexat la recurs este datat cu 20 septembrie 2017, instanța de recurs consideră că recurenții s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 17 noiembrie 2017, în termen.

La 18 decembrie 2017, în adresa intimațiilor a fost expediată copia recursului declarat de către avocatul Victor Brânza în interesele recurenților Postolache Svetlana și Postolache Denis, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței.

Intimații nu și-au valorificat dreptul procedural respectiv și în termenul stabilit nu au depus referință asupra recursului declarat de către avocatul Victor Brânza în interesele recurenților Postolache Svetlana și Postolache Denis.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 24 ianuarie 2018, recursul declarat de către Postolache Denis, Postolache Svetlana și XXXX, reprezentați de avocatul Brânza Victor, a fost considerat admisibil. (f.d.78-79)

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

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul neîntemeiat și care urmează a fi respins cu menținerea deciziei instanței de apel din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) CPC, 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 probe.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, 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.

Pe parcursul examinării cauzei s-a constatat cu certitudine că, potrivit certificatului nr. 48548, se confirmă că la 08 august 1985 a fost încheiată căsătoria între Țulea Dumitru și Mamulat (Țulea) Silvia. (f.d. 29, vol.I)

Potrivit certificatului de naștere nr. 343298, la 5 noiembrie 1985 din căsătorie s-a născut XXXX. (f.d. 30)

Este cert și faptul că la 19 mai 2003, între Jalbă Viorica și XXXX a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 434, privind înstrăinarea apartamentului XXXX din XXXX. (f.d. 145-verso, vol.I)

Reieșind din extrasul din Registrul bunurilor imobile din 26 mai 2003, se atestă că proprietar al apartamentului nr. XXXX, nr. cadastral XXXX a fost înregistrată XXXX, cu 1,0 cotă-parte. (f.d. 80)

Prin hotărârea din 26 iunie 2009 a Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău, a fost desfăcută căsătoria încheiată între Țulea Silvia și XXXX. (f.d.139,vol.I)

La fel, s-a stabilit că în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 12402 din 23 decembrie 2014, XXXX prin intermediul Valentinei Rusu, care a acționat în baza procurii, a transmis dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. XXXX, nr. cadastral XXXX către Postolache Denis (f.d. 86-87, vol.I)

Fiind investită cu examinarea pricinii în cauză și având ca obiect în acțiunea inițială declararea nulității absolute a clauzelor contractuale și a contractului de vânzare-cumpărare, recunoașterea bunului imobil proprietate comună în devălmășie și stabilirea cotelor - părți ideale, anularea actului juridic, cu radierea înregistrărilor din Registrul bunurilor imobile, iar în acțiunea reconvențională recunoașterea cumpărătorului de bună-credință, evacuarea din bunul imobil, încasarea sumei cu titlu de compensație pentru posesia cu rea-credință a bunului imobil și compensarea cheltuielilor de judecată, prima instanță prin hotărârea din 23 iunie 2016, a ajuns la concluzia netemeinicii acțiunii inițiale înaintată de Țulea Dumitru și temeiniciei parțiale a acțiunii reconvenționale, și a dispus evacuarea lui Țulea Dumitru din apartamentul nr. XXXX și a încasat de la Țulea Dumitru în beneficiul lui Postolache Denis 5 100 lei, cu titlu de cheltuieli de judecată, în rest a respins pretențiile lui Postolache Denis și Postolache Svetlana împotriva lui Țulea Dumitru, privind recunoașterea bunei-credințe și încasarea despăgubirilor.

Judecând apelul declarat de către Țulea Dumitru, instanța de apel a ajuns la concluzia admiterii apelului, casând hotărârea primei instanțe și pronunțând o nouă hotărâre prin care a admis acțiunea inițială înaintată de Țulea Dumitru și a respins acțiunea reconvențională depusă de Postolache Denis și Postolache Svetlana.

În susținerea concluziei care a format convingerea admiterii acțiunii lui Țulea Dumitru și respingerii acțiunii reconvenționale depusă de Postolache Denis și Postolache Svetlana, instanța de apel a reținut prevederile art.art.216 alin. (1), 220 alin. (1) și (3), 221 alin. (2), 228 alin. (1) și (2), 290 alin. (1), 370, 371, 373 alin. (1) ale Codului civil și art. 19 alin. (1) Codul familiei, care reglementează nulitatea actului juridic, înregistrarea drepturilor asupra bunurilor imobile, împărțirea bunului proprietate comună în devălmășie și proprietatea comună în devălmășie a soților, precum și regimul legal al bunurilor soților.

Cu referire la normele citate și în coraport cu materialele cauzei, Curtea de Apel Chișinău a constatat că prima instanță a conchis eronat că acțiunea lui Țulea Dumitru urmează a fi respinsă, or, reieșind din explicațiile ultimului, care nu au fost negate de către Țulea Silvia, ultima a întregit-o pe fiica sa, XXXX, ca proprietar în Registrul bunurilor imobile ap.XXXX, care la moment era minoră, fiind elevă la liceu.

În acest context, instanța de apel a reținut că deși Țulea Silvia a negat că sursele financiare din care a fost procurat apartamentul în litigiu i-ar fi aparținut și lui Țulea Dumitru, totuși aceasta nu a prezentat probe că banii respectivi i-ar fi aparținut doar fiicei lor comune minore XXXX.

Concomitent, Curtea de Apel Chișinău a remarcat că terților li s-a creat impresia că apartamentul ar aparține minorei XXXX, pe când de facto, aceasta era doar o aparență, or prin acest act juridic, intimata Țulea Silvia a ascuns faptul că de facto ea era proprietara bunului imobil cu nr. cadastral XXXX, situat în XXXX, procurat în baza contractului de vânzare – cumpărare din 19 mai 2003, din banii comuni ai lui Țulea Silvia și Țulea Dumitru. Scopul acestei simulări a constat în aceea ca ulterior, apartamentul respectiv să poată fi vândut fără ca Țulea Dumitru, soțul Silviei Țulea să poată pretinde la o cotă – parte din bunul imobil respectiv, or însăși Țulea Silvia, a declarat că relațiile dintre ei erau foarte complicate, fapt confirmat și prin hotărârea judecătorească de desfacere a căsătoriei dintre Țulea Silvia și Țulea Dumitru.

Evidențiază instanța de apel că dat fiind că s-a stabilit cu certitudine că contractul de vânzare - cumpărare nr.434 din 19 mai 2003, încheiat între Jalbă Viorica și XXXX, cu privire la vânzarea - cumpărarea bunului imobil cu nr. cadastral XXXX, situat XXXX, este un act juridic simulat, iar clauza privind calitatea de cumpărător a XXXX din contractul de vânzare - cumpărare nr.434 din 19 mai 2003, este nulă absolut, iar de facto, calitatea de cumpărător în cadrul contractului respectiv i-a aparținut intimatei Țulea Silvia, care la acea dată era căsătorită cu apelantul Țulea Dumitru, sau bunul imobil cu nr. cadastral XXXX, ap. XXXX, cu suprafața de 55,7 m2, constituie proprietate comună a soților Țulea Dumitru și Țulea Silvia și urmează a fi supus partajării, or în mod incontestabil s-a stabilit că bunul respectiv a fost procurat în timpul căsătoriei, fiind astfel supus regimului proprietății comune în devălmășie, iar părțile lor se consideră egale.

Totodată, a concluzionat Curtea de Apel Chișinău că Țulea Silvia nu a demonstrat că apartamentul litigios nu a fost procurat din banii comuni ai săi și ai soțului său, Țulea Dumitru, astfel că având în susținere prevederile art. 228 alin. (1) și (2) Cod civil, a fost admisă pretenția lui Țulea Dumitru privind anularea contractului de vânzare – cumpărare nr. 12402 din 23 decembrie 2014, încheiat între XXXX, Postolache Denis și Postolache Svetlana cu privire la vânzarea – cumpărarea bunului imobil cu nr. cadastral XXXX, ap. XXXX, cu suprafața de 55,7 m2 . Or, reieșind din explicațiile lui Țulea Dumitru, rezultă că Postolache Svetlana și Postolache Denis cunoșteau despre faptul că Țulea Dumitru locuia în apartamentul nr. XXXX, avea

pretenții față de modul de înregistrare a dreptului de proprietate asupra apartamentului în litigiu și intenționa să se adreseze în instanța de judecată în legătură cu acțiunile de rea – credință ale soției sale, declarații care nu au fost negate de către Postolache Svetlana și Postolache Denis, care au recunoscut că Țulea Dumitru venea la apartamentul în litigiu și în opinia acestora l-a ocupat abuziv, dat fiind faptul că Postolache Svetlana și Postolache Denis, deși cunoșteau aceste circumstanțe, totuși dolosiv și trecând sub tăcere împrejurările respective, au încheiat contractul de vânzare – cumpărare nr. 12402 din 23 decembrie 2014.

Subsecvent celor relatate, instanța de apel a respins acțiunea reconvențională înaintată de către Postolache Svetlana și Postolache Denis, ținând cont de faptul că ultimii cunoșteau că apartamentul litigios reprezintă proprietate comună în devălmășie a foștilor soți, Țulea Dumitru și Țulea Silvia, dar totuși au purces cu bună știință la încheierea actului juridic respectiv.

Instanța de recurs conchide că prin prisma normelor de drept enunțate, instanța de apel a ajuns la o concluzie justă și întemeiată privind admiterea acțiunii inițiale înaintată de Țulea Dumitru și respingerea acțiunii reconvenționale depusă de către Postolache Denis și Postolache Svetlana.

Conform art. art.216 alin. (1), 220 alin. (1), (3), art.221 alin. (2) ale Codului civil, actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută). Actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sînt nule dacă legea nu prevede altfel. Nulitatea clauzei nu atrage nulitatea întregului act juridic dacă se poate presupune că acesta ar fi fost încheiat și în lipsa clauzei declarate nulă. Actul juridic încheiat cu intenția de a ascunde un alt act juridic (actul juridic simulat) este nul. Referitor la actul juridic avut în vedere de părți se aplică regulile respective.

Raportând la caz prevederile enunțate în coroborare cu relatările stabilite instanța de recurs reține drept corectă concluzia instanței de apel cu referire la faptul că Țulea Silvia a înregistrat după fiica sa, XXXX ca proprietar, în Registrul bunurilor imobile, apartamentul nr. XXXX situat în XXXX, care la moment era minoră, fiind elevă la liceu și că mijloacele financiare pentru cumpărarea acestui bun imobil cu nr. cadastral XXXX, erau comuni ai soților Țulea Dumitru și Țulea Silvia, fiind obținuți de către aceștia în rezultatul muncii lor peste hotarele țării și nu puteau fi ai copilului minor XXXX, care era elevă și nu putea avea asemenea surse financiare pentru a procura imobilul respectiv.

În acest sens, se evidențiază corectitudinea soluției instanței de apel și referitor la faptul că terților li s-a creat impresia că apartamentul ar aparține minorei XXXX, pe când de facto, aceasta era doar o aparență, or prin acest act juridic, Țulea Silvia a ascuns faptul că de facto ea era proprietara bunului imobil litigios, procurat în baza contractului de vânzare – cumpărare din 19 mai 2003, din sursele financiare comune a soților, Țulea Dumitru și Țulea Silvia, iar scopul acestei simulări a constatat în aceea că ulterior, apartamentul respectiv să poată fi vândut fără ca Țulea Dumitru să poată pretinde la o cotă – parte din bunul imobil respectiv, or însăși Țulea Silvia a declarat că relațiile dintre ei erau complicate, fapt confirmat și prin hotărârea judecătorească de desfacere a căsătoriei.

Astfel, se deduce că Țulea Silvia a intenționat să-și extindă proprietatea, cumpărând ap. XXXX situat în XXXX, dar nu a dorit ca în calitate de coproprietar să fie și soțul său Țulea Dumitru și în acest sens, a întreprins măsuri ca fiica sa minoră, XXXX să fie indicată în calitate de cumpărător și respectiv, proprietar, care, în aparență, acționa în numele și pe contul propriu, dar de fapt acționa pe contul

mandantului său ascuns, mama sa, Țulea Silvia, care a devenit proprietarul efectiv al bunului imobil litigios, circumstanțe ce demonstrează că în esență, datorită clauzei contractuale privind calitatea de cumpărător a XXXX din contractul de vânzare - cumpărare nr.434 din 19 mai 2003, acesta reprezintă un act juridic simulat, care este nul în temeiul prevederilor art. 221 alin. (2) Cod Civil.

Potrivit dispozițiilor art. 370 și art.371 Cod civil, împărțirea bunului proprietate comună în devălmășie între coproprietarii devălmași se va face proporțional aportului fiecăruia la dobândirea bunului. Până la proba contrară, aportul coproprietarilor devălmași este prezumat a fi egal. Bunurile dobândite de soți în timpul căsătoriei sânt proprietatea lor comună în devălmășie dacă, în conformitate cu legea sau contractul încheiat între ei, nu este stabilit un alt regim juridic pentru aceste bunuri. Orice bun dobândit de soți în timpul căsătoriei se prezumă proprietate comună în devălmășie pînă la proba contrară.

Totodată, art. 373 alin. (1) Cod civil prevede că în cazul împărțirii bunurilor proprietate comună în devălmășie a soților, părțile lor se consideră egale.

În acest context, urmează a fi menționate și prevederile art. art.19 alin. (1) și 20 alin. (1), (3) și (5) ale Codului Familiei, bunurile dobândite de către soți în timpul căsătoriei sânt supuse regimului proprietății în devălmășie. 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.

În aceste condiții în care s-a constatat nulitatea absolută a clauzei contractuale privind calitatea de cumpărător a XXXX din contractul de vânzare – cumpărare nr. 434 din 19 mai 2003, încheiat între Jalbă Viorica, în calitate de vânzător și XXXX, în calitate de cumpărător, cu privire la bunul imobil cu nr. cadastral XXXX, apartamentul nr. XXXX, cu suprafața de 55,7 m², precum și s-a stabilit că bunul imobil litigios reprezintă proprietatea comună în devălmășie a soților Țulea Dumitru și Țulea Silvia care urmează a fi supus partajării, acesta fiind procurat în timpul căsătoriei, instanța de apel în mod temeinic a conchis recunoașterea după Țulea Dumitru și după Țulea Silvia, dreptul de proprietate asupra bunul imobil cu nr. cadastral XXXX, a câte 1/2 cotă – parte pentru fiecare, deoarece bunul imobil este supus regimului proprietății comune în devălmășie.

Iar, în ceea ce privește pretenția reclamantului Țulea Dumitru privind anularea contractului de vânzare – cumpărare nr. 12402 din 23 decembrie 2014, încheiat între XXXX și Postolache Denis, cu privire la vânzarea – cumpărarea bunului imobil cu nr. cadastral XXXX, ap. XXXX, cu suprafața de 55,7 m², instanța de recurs consideră că este subsecventă primei pretenției admise, și respectiv corect a fost admisă. Or, conform prevederilor art. 228 alin. (1) și (2) 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. 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 bune-credințe, se putea aștepta ca cealaltă parte să dezvăluie aceste împrejurări.

Având în vedere circumstanțele expuse, reiese că pretenția lui Postolache Denis și Postolache Svetlana cu privire la recunoașterea lui Postolache Denis în calitate de cumpărător de bună-credință a bunului imobil nominalizat, întemeiat a fost respinsă, or, Postolache Denis și Postolache Svetlana au cunoscut despre intenția lui Țulea Dumitru de a partaja bunurile proprietate comună în devălmășie a apartamentului litigios, dar totuși cu bună-știință a încheiat actul juridic respectiv.

La caz sunt incidente și prevederile art. 290 alin. (1) Cod civil, dreptul de proprietate și alte drepturi reale asupra bunurilor imobile, grevările acestor drepturi, apariția, modificarea și încetarea lor sânt supuse înregistrării de stat.

Aceasta, deoarece încetarea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile este supusă înregistrării de stat, iar în speță, fiind dispusă anularea contractului de vânzare – cumpărare nr. 12402 din 23 decembrie 2014, încheiat între XXXX și Postolache Denis, cu privire la bunul imobil cu nr. cadastral XXXX, ap. XXXX, cu suprafața de 55,7 m², în temeiul căruia Postolache Denis și Postolache Svetlana au devenit proprietarii apartamentului indicat în contractul respectiv, ca urmare justificat s-a dispus și radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierii cu privire la dreptul de proprietate a ultimilor în privința bunului imobil.

Ca rezultat, a celor relatate supra se denotă că, cererea reconvențională depusă de către Postolache Denis și Postolache Svetlana cu privire la recunoașterea cumpărătorului de bună-credință, evacuarea din bunul imobil a lui Țulea Dumitru, încasarea sumei cu titlu de compensație pentru posesia cu rea-credință a bunului imobil și compensarea cheltuielilor de judecată, urmează a fi respinsă, ca neîntemeiată. Or, cu certitudine s-a constatat că Postolache Denis nu este cumpărător de bună-credință, având în vedere că cunoșteau despre situația de facto a foștilor soți referitor la imobilul litigios, precum și intențiile lui Țulea Dumitru referitor la partajarea bunului imobil proprietate comună în devălmășie a soților.

Totodată, instanța de recurs nu poate reține argumentele recurenților cu privire la faptul că instanța de apel a examinat cauza în lipsa mai multor participanți la proces cărora nu le-a fost comunicat locul, data și ora ședinței de judecată, și anume, a Vioricăi Jalbă, Țulea Silvia, XXXX, Postolache Denis și Postolache Svetlana, și a examinat cauza în lipsa citării avocatului, astfel încălcându-li-se drepturile lor procesuale, or materialele cauzei atestă contrariul, și anume că, participanții la proces vizați, au fost citați legal în instanța de apel pentru ședința de judecată din 16 noiembrie 2016, 26 aprilie 2017, precum și prin intermediul a două anunțuri publice în cotidianul „Moldova Suverană”. (f.d. 209-213, vol.I, f.d. 24-28, 34-36 vol.II)

Prin urmare, sunt apreciate critic susținerile recurenților precum că instanța de apel a examinat cauza cu încălcarea art. 25 CPC, a principiului nemijlocirii în dezbaterile judiciare și securității raporturilor juridice încheiate în anul 2003 și că Curtea de Apel Chișinău a soluționat cauza cu depășirea limitelor examinării a apelului în fond, deoarece susținerile date nu au suport legal, mai mult că contravin constatărilor relatate.

La fel, nu poate fi reținut argumentul recurenților precum că instanța de apel a soluționat problema drepturilor și intereselor notarului care a autentificat contractul de vânzare-cumpărare nr. 12402 din 23 decembrie 2014, și anume, Viorica Nagacevschi, fără ca aceasta să fie atrasă în proces și lipsită de dreptul de a oferi explicații, or,

recurenții, precum și însăși notarul, nu erau lipsiți de dreptul de a o indica în acțiune în calitate de intervenient accesoriu și/sau să depună o cerere de intervenire în proces în temeiul art. 67 CPC.

Celelalte apărări ale recurenților formulate în recurs, la fel, sunt neîntemeiate, mai mult, în esența lor, sunt similare argumentelor invocate în acțiunea reconvențională și sunt expuse asupra circumstanțelor, cărora le-a fost dată o apreciere corectă și nefiind stabilite careva încălcări.

Concluzionând, instanța de recurs conchide că decizia recurată este adoptată în limitele competenței, cu aplicarea corectă a legii materiale care guvernează raportul juridic litigios, iar în cadrul judecării pricinii au fost create condiții obiective participanților la proces, întru realizarea drepturilor sale procedurale.

Mai mult că aceste argumente nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural, respectiv, nu constituie temei de casare a deciziei contestate.

Față de cele ce preced și având în vedere faptul că decizia instanței de apel este întemeiată și legală, iar critiquele formulate în recurs sunt nejustificate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și de a menține decizia instanței de apel.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) CPC, art. 445 alin. (3) Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e:

Se respinge recursul declarat de către Postolache Denis, Postolache Svetlana și XXXX, reprezentați de avocatul Brânză Victor.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 17 mai 2017, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către Țulea Dumitru împotriva Silviei Țulea, XXXX, Jalbă Viorica, Postolache Svetlana și Postolache Denis, intervenient accesoriu Întreprinderea de Stat „Cadastru” cu privire la declararea nulității absolute a clauzelor contractuale și a contractului de vânzare-cumpărare, recunoașterea bunului imobil proprietate comună în devălmășie și stabilirea cotelor - părți ideale, anularea actului juridic, cu radierea înregistrărilor din Registru bunurilor imobile, și la acțiunea reconvențională depusă de către Postolache Denis și Postolache Svetlana împotriva lui Țulea Dumitru, intervenienți accesorii XXXX și Țulea Silvia cu privire la recunoașterea cumpărătorului de bună-credință, evacuarea din bunul imobil, încasarea sumei cu titlu de compensație pentru posesia cu rea-credință a bunului imobil și compensarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței, judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Svetlana Filincova

Iurie Bejenaru

Mariana Pitic

Tamara Chișca-Doneva