

prima instanță: Judecătoria Hîncești (sediul Ialoveni)  
Judecător: C.Crețu  
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău  
Judecători: Iu.Cimpoi, A.Danilov, I.Secrieru

dosarul nr. 2ra-528/18

## DECIZIE

4 aprilie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
Judecătorii

Valeriu Doagă  
Svetlana Filincova  
Ion Druță  
Nina Vascan  
Tamara Chișca-Doneva

examinând recursul declarat de către Belibov Alexandr, prin intermediul reprezentantului, avocatul Ciuchitu Vitalie,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către Belibov Alexandr împotriva lui Percic Gheorghe cu privire la evacuarea din locuință, fără acordarea altui spațiu locativ,

la cererea de chemare în judecată reconvențională înaintată de Percic Gheorghe împotriva lui Belibov Alexandr și Gîndea Sergiu, privind recunoașterea dreptului de proprietate ca cumpărător de bună-credință asupra imobilului,

și la cererea de chemare în judecată înaintată de Gîndea Sergiu și Gîndea Tatiana împotriva lui Belibov Alexandr și Belibov Natalia, intervenient principal Percic Gheorghe cu privire la rezilierea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului și compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 14 noiembrie 2017, prin care a fost respins apelul declarat de către avocatul Dodon Victor în interesele lui Gîndea Serghei și Gîndea Tatiana, a fost admis apelul declarat de avocatul Suveică Tudor în interesele lui Percic Gheorghe, casată hotărârea Judecătoria Hîncești (sediul Ialoveni) din 1 martie 2017 și a fost emisă o nouă hotărâre, prin care s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Belibov Alexandr, s-a admis parțial cererea reconvențională înaintată de Percic Gheorghe, în rest, hotărârea Judecătoria Hîncești (sediul Ialoveni) din 1 martie 2017 a fost menținută

c o n s t a t ă :

La 18 iunie 2012, Belibov Alexandr s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Percic Gheorghe, solicitând evacuarea forțată a lui Percic Gheorghe și a

membrilor săi de familie, din casa de locuit, amplasată în or. Ialoveni, str. Gr. Vieru, 21, fără acordarea altui spațiu locativ.

Reclamantul în motivarea cererii a indicat că este proprietarul casei de locuit cu suprafața de 111,2 m.p. și a terenului aferent cu suprafața de 0,06 ha cu nr. cadastrale XXXX și XXXX, amplasate în XXXX.

Belibov Alexandr relatează că i-a permis cu titlul gratuit lui Percic Gheorghe să locuiască în bunul imobil litigios, cu condiția eliberării acestuia la cererea lui.

Reclamantul a notat că la adresa sus-indicată locuiește pârâțul Percic Gheorghe împreună cu familia sa, însă la cererea sa, privind eliberarea benevolă a bunului imobil, însă pârâții au refuzat.

La 26 septembrie 2012, Percic Gheorghe a depus o cerere reconvențională împotriva lui Belibov Alexandr și Gîndea Sergiu, solicitând recunoașterea dreptului de proprietate, ca cumpărător de bună-credință asupra imobilului situat în or. Ialoveni, str. Gr. Vieru, 21 și compensarea cheltuielilor de judecată.

Reclamantul în motivarea cererii reconvenționale a indicat că la 28 ianuarie 2012 în baza unei înțelegeri prealabile cu Gîndea Sergiu au convenit la procurarea casei de locuit amplasată în XXXX care-i aparținea lui Gîndea Sergiu.

Concomitent, în prezența soției lui Gîndea Sergiu a fost transmisă și suma de 34 000 euro cu titlu de avans, primind permisiunea de la proprietarul casei, de a trece cu familia sa în imobilul menționat și fiind asigurat că până la 15 ianuarie 2012 va fi perfectat contractul de vânzare-cumpărare.

Percic Gheorghe susține că fiind în calitate de cumpărător, a avut deplina convingere că vânzătorul imobilului dispune de toate drepturile asupra acestuia, inclusiv de dreptul de dispoziție asupra lui.

Notează că, după trecerea cu traiul în bunul imobil litigios, cu consimțământul vânzătorului, în calitate de cumpărător de bună-credință, a efectuat reparația casei de locuit pentru care a suportat costuri adiționale de peste 10 000 euro.

Ulterior, a aflat că la 16 decembrie 2010 Gîndea Sergiu a împrumutat o sumă de bani de la Belibov Alexandr, iar în vederea garantării restituirii împrumutului bănesc la insistența ultimului, a fost încheiat, în schimbul contractului de gaj, un contract fictiv de vânzare-cumpărare a imobilului din str. XXXX.

Astfel, că între Gîndea Sergiu și Belibov Alexandr a avut loc un împrumut bănesc, iar dânsul a achitat plata restantă a datoriei lui Gîndea Sergiu față de Belibov Alexandr, după care i-a fost promisă încheierea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului. Totodată, afirmă Percic Gheorghe că la 31 martie 2012 a achitat lui Belibov Alexandr suma de 20 000 euro în contul datoriei lui Gîndea Serghei, pentru casa litigioasă, astfel că a achitat în două rate suma de 54 000 euro, iar contractul de vânzare-cumpărare a imobilului nu a fost încheiat.

Percic Gheorghe consideră că dânsul în calitate de cumpărător și-a onorat integral obligațiunile, pe când vânzătorul nu și-a onorat obligațiile, din motive ce nu depind de voința sa.

Mai menționează că începând cu 16 decembrie 2010 și până în prezent imobilul aflat în litigiul nu a ieșit din posesia lui Gîndea Serghei și familiei sale până la transmiterea dreptului de posesie lui Percic Gheorghe, perioada în care el și familia sa a administrat bunul imobil în calitate de proprietar.

La 18 martie 2013, Gîndea Sergiu și Gîndea Tatiana au depus o cerere de chemare în judecată împotriva lui Belibov Alexandr și Belibov Natalia, intervenient principal Percic Gheorghe, solicitând rezilierea contractului nr. 13961 de vânzare-cumpărare a imobilului situat în XXXX, cu nr. cadastral XXXX, încheiat între Gîndea Sergiu, Gîndea Tatiana și Belibov Alexandr la 16 decembrie 2010 și autentificat de notarul public Galina Diaconu, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

Gîndea Sergiu și Gîndea Tatiana în motivarea acțiunii au indicat precum că, la finele anului 2010, având nevoie în mod urgent de mijloace financiare și aflând prin intermediul unei persoane despre Belibov Alexandr că acordă împrumuturi bănești persoanelor fizice, a apelat la el în vederea obținerii unui împrumut bănesc în valoare de 20 000 euro, însă Belibov Alexandr a considerat că suma solicitată este impunătoare și au convenit la început asupra încheierii unui contract ipotecar, în scopul garantării restituirii împrumutului, prin care urmau să pună în gaj casa de locuit individuală și terenul aferent acesteia, ce le aparține cu drept proprietate în devălmășie a soților, și anume, imobilul amplasat în XXXX, cu nr. cadastral XXXX.

Menționează că, Belibov Alexandr a refuzat încheierea unui asemenea contract ipotecar, acesta intervenind cu propunerea că asupra acestui imobil să fie întocmit un contract de vânzare-cumpărare, indicând în el suma de bani care a acordat cu titlu de împrumut, cuprinzând și procentul respectiv la care s-a convenit, iar în total suma de 22 000 euro, drept valoarea imobilului supus vânzării lui. Totodată, a avut loc o înțelegere precum că pe parcurs dacă îi va restitui împrumutul, vor purcede la rezilierea contractului de vânzare-cumpărare pe cale amiabilă.

Mai indică că, la 16 decembrie 2010 au încheiat cu Belibov Alexandr contractul de vânzare-cumpărare a imobilul amplasat în XXXX, estimat la prețul de 405 924 lei, autentificat de notarul public Galina Diaconu sub nr. 13961.

Prin hotărârea Judecătoriai Hîncești (sediul Ialoveni) din 1 martie 2017, a fost admisă acțiunea la cererea de chemare în judecată înaintată de Belibov Alexandr împotriva lui Percic Gheorghe și dispusă evacuarea forțată din locuință a lui Percic Gheorghe și membrii lui de familie din casa de locuit amplasată în XXXX, fără acordarea unui alt spațiu locativ. A fost respinsă cererea reconvențională a lui Percic Gheorghe împotriva lui Belibov Alexandr și Gîndea Sergiu, privind recunoașterea dreptului de proprietate ca cumpărător de bună-credință asupra imobilului, încasarea în mod proporțional a cheltuielilor de judecată, ca fiind neîntemeiată. A fost respinsă cererea de chemare în judecată a lui Gîndea Sergiu, Gîndea Tatiana împotriva lui Belibov Alexandr, Belibov Natalia și intervenient principal Percic Gheorghe, privind rezilierea contractului de vânzare-cumpărare din 16 decembrie 2010 autentificat de notarul public Diaconu Galina cu nr. de înregistrare 13961 a bunului imobil și încasarea cheltuielilor de judecată, ca fiind neîntemeiată.

La 9 martie 2017, avocatul Suveică Tudor în interesele lui Percic Gheorghe a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriai Hîncești (sediul Ialoveni) din 1 martie 2017.

Ulterior, la 28 martie 2017, prin intermediul oficiului poștal, avocatul Dodon Victor în interesele lui Gîndea Serghei și Gîndea Tatiana a declarat apel, împotriva hotărârii Judecătoriai Hîncești (sediul Ialoveni) din 1 martie 2017.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 14 noiembrie 2017 a fost respins apelul declarat de către avocatul Dodon Victor în interesele lui Gîndea Serghei și Gîndea Tatiana. A fost admis apelul declarat de avocatul Suveică Tudor în interesele lui Percic Gheorghe, casată hotărârea Judecătorei Hîncești (sediul Ialoveni) din 1 martie 2017 și a fost emisă o nouă hotărâre, prin care s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Belibov Alexandr și s-a admis parțial cererea reconvențională înaintată de Percic Gheorghe. S-a recunoscut Percic Gheorghe, proprietar al imobilului (casa de locuit) cu nr. cadastral XXXX și terenului aferent cu numărul cadastral: XXXX, amplasat în XXXX. S-a respins pretenția lui Percic Gheorghe împotriva lui Gîndea Sergiu, privind recunoașterea dreptului de proprietate ca cumpărător de bună credință asupra imobilului. În rest, hotărârea Judecătorei Hîncești (sediul Ialoveni) din 1 martie 2017 a fost menținută.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 28 noiembrie 2018, s-a corectat omisiunea admisă în decizia Curții de Apel Chișinău din 14 noiembrie 2017. S-a completat sintagma „Se recunoaște Percic Gheorghe, proprietar al imobilului (casa de locuit) cu nr.cadastral: XXXX și terenului aferent cu numărul cadastral: XXXX, amplasat în XXXX „, cu sintagma „și construcția accesorie cu nr. cadastral XXXX cu suprafața de 27,8 m.p. și construcția accesorie cu nr. cadastral XXXX, cu suprafața de 12,7 m.p.” (f.d. 37-40, vol.III)

Prin încheierea din 19 decembrie 2017 s-a admis cererea depusă de Percic Gheorghe cu privire la anularea măsurilor de asigurare și s-au anulat măsurile de asigurare, aplicate prin încheierea Judecătorei Hîncești din 19 octombrie 2012, cu privire la aplicarea interdicției la OCT Ialoveni referitor la înstrăinarea bunului imobil: casa de locuit individuală cu suprafața de 111,2 m.p., amplasată pe terenul aferent cu suprafața de 0,06 ha din XXXX, nr. cadastral XXXX și XXXX, înregistrată după Belibov Alexandr. (f.d. 46-50, vol.III)

La 24 ianuarie 2018, Belibov Alexandr prin intermediul reprezentantului, avocatul Ciuchitu Vitalie, 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 și pasibilă de casare.

Menționează că decizia instanței de apel a fost adoptată cu încălcarea normelor de drept material, fiind interpretată în mod eronat legea, invocând ca temei de casare prevederile art. 432 alin. (2), lit. a), b) și c), alin. (4) CPC.

La fel, susține că la examinarea cauzei instanța de apel nu a determinat circumstanțele reale, a dat o calificare greșită raportului material litigios, greșit a soluționat conflictul dintre normele cuprinse în diferite acte normative și respectiv greșit a fost interpretată legea.

Sub acest aspect menționează că instanța de apel nu a luat în considerație că actul juridic care a servit în speță temei pentru apariția dreptului de proprietate a lui Percic Gheorghe asupra casei de locuit, este lovit de nulitate absolută, lipsit de opozabilitate față de terți, inclusiv față de instanța de judecată, fiind încheiat în calitate de vânzător de către o persoană care nu era în drept să dispună de bunul litigios, or acesta la momentul încheierii recipisei menționate nu era proprietar al bunului dat.

Susține că a dobândit dreptul de proprietate asupra bunului imobil în baza contractului de vânzare-cumpărare încheiat la 16 decembrie 2010, în formă autentică, cu Gîndea Sergiu. Acest contract a fost înregistrat de către OCT Ialoveni la 16 decembrie 2010, dreptul de proprietate a recurentului fiind înscris la această dată în Registrul bunurilor imobile, înscriere care nu a fost anulată.

Deci, buna-credință a dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile sunt valide până la proba contrarie, or ceea ce se prezumă până la proba contrară urmează a fi răsturnată doar într-o procedură legală judiciară, cu desființarea acestui drept constituit legal.

Recunoașterea dreptului de proprietate dobândit asupra imobilului de la o persoană care nu este proprietarul bunului, nefiind înscris în această calitate în Registrul bunurilor imobile, este contrară normelor de drept enunțate și principiilor, pe care sunt constituite raporturile juridice civile.

În speță, Percic Gheorghe a prezentat extrasul din Registrul de stat a bunurilor imobile, din care rezultă că bunurile litigioase aparțin cu drept de proprietate lui Belibov Alexandr, dar nu lui Percic Gheorghe.

Recurentul consideră că la caz, lipsește buna-credință a lui Percic Gheorghe la încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu Gîndea Sergiu, or datele publice din Registru exclud buna credință a terților care pretind sau invocă un drept asupra aceluiasi bun imobil înregistrat.

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 deciziei instanței de apel din 14 noiembrie 2017, a fost expediată pentru cunoștință în adresa părților, inclusiv și în adresa recurentului, Belibov Alexandr la 15 decembrie 2017, fapt ce se confirmă prin copia scrisorii de însoțire nr. 18651. (f.d. 30, vol.IV) Astfel, instanța de recurs consideră că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 24 ianuarie 2018, în termen.

Prin referința din 13 martie 2018, Percic Gheorghe a solicitat recunoașterea recursului ca inadmisibil, cu menținerea deciziei instanței de apel, deoarece nu cade sub incidența prevederilor art. 432 CPC.

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.

Conform art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Potrivit 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.

Studiind materialele dosarului Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de admite recursul declarat de către Belibov Alexandr prin intermediul reprezentantului, avocatul Ciuchitu Vitalie, de a casa decizia instanței de apel și a menține hotărârea primei instanțe din considerentele ce urmează.

După cum se constată la caz, Belibov Alexandr înaintând acțiunea în judecată împotriva lui Percic Gheorghe a solicitat evacuarea din casa de locuit situată XXXX, fără acordarea altui spațiu locativ, prin cererea de chemare în judecată reconvențională înaintată de Percic Gheorghe împotriva lui Belibov Alexandr și Gîndea Sergiu s-a solicitat recunoașterea dreptului de proprietate ca cumpărător de bună-credință asupra imobilului, iar prin cererea de chemare în judecată înaintată de Gîndea Sergiu și Gîndea Tatiana împotriva Belibov Alexandr și Belibov Natalia, intervenient principal Percic Gheorghe, s-a solicitat rezilierea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului și compensarea cheltuielilor de judecată.

Fiind investită cu judecarea pricinii în cauza dată, prima instanță a ajuns la concluzia admiterii acțiunii la cererea de chemare în judecată înaintată de către Belibov Alexandr și dispusă evacuarea forțată din locuință a lui Percic Gheorghe și membrii lui de familie din casa de locuit amplasată în XXXX, fără acordarea unui alt spațiu locativ. Totodată, fiind respinsă ca neîntemeiată cererea reconvențională a lui Percic Gheorghe și cererea de chemare în judecată a lui Gîndea Sergiu, Gîndea Tatiana.

Examinând cererile de apel, Curtea de Apel Chișinău a respins apelul declarat de către avocatul Dodon Victor în interesele lui Gîndea Serghei și Gîndea Tatiana și a admis apelul declarat de avocatul Suveică Tudor în interesele lui Percic Gheorghe, casând integral hotărârea Judecătoriai Hîncești (sediul Ialoveni) din 1 martie 2017 și pronunțând o nouă hotărâre de respingere a acțiunii lui Belibov Alexandr, admitere a acțiunii reconvenționale a lui Percic Gheorghe, recunoscându-l pe ultimul proprietar al imobilelor, amplasate în XXXX și respingând cerința privind recunoașterea dreptului de proprietate ca cumpărător de bună credință asupra imobilului, în rest, menținând hotărârea Judecătoriai Hîncești (sediul Ialoveni) din 1 martie 2017.

În susținerea soluției date instanța de apel cu referire la, instanța de apel și-a motivat soluția în baza prevederilor art. 9 alin. (1), 199, 320 alin. (1), 572 alin. (2), 573 lit. c), 666 alin. (1) și alin. (2), 753 alin. (1), 765 alin. (1) ale Codului civil care reglementează modul de dobândire a dreptului de proprietate, dispoziții generale cu privire la contract, la executarea obligațiilor și cu privire la vânzare-cumpărare, precum și art. 123 alin. (6) CPC.

Cu referire la nomele citate și în coraport cu materialele cauzei, instanța de apel a reținut că la 28 ianuarie 2012 în baza unei înțelegeri prealabile, Percic Gheorghe și Gîndea Sergiu au convenit la procurarea casei de locuit amplasată în XXXX care-i aparținea lui Gîndea Sergiu, tot atunci în prezența soției acestuia a fost transmisă suma în calitate de avans de 34 000 euro, primind permisiunea de la proprietarul casei, de a trece cu familia sa în imobilul menționat și fiind asigurat că până la 15 ianuarie 2012 va fi perfectat contractul de vânzare-cumpărare. Faptul transmiterii sumei de 34 000 euro lui Gîndea Serghei, de către Percic Gheorghe, se confirmă prin recipisele semnate pe copiile buletinelor de identitate ale lui Gîndea Sergiu și Gîndea Tatiana la 28 ianuarie 2012, anexate la actele cauzei (f. d. 73, 74).

Totodată, instanța de apel a reținut că recepționarea banilor care constituie costul casei de locuit (bunul imobil) situat în XXXX, a fost recunoscut de către Gîndea Sergiu și Gîndea Tatiana, în cererea de apel.

La acest segment, instanța de apel a concluzionat că Percic Gheorghe la momentul transmiterii mijloacelor financiare pentru procurarea bunului imobil litigios a primit asigurări că, Gîndea Serghei este proprietar al bunului respectiv, dispunând de atributele dreptului de proprietate: posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului, astfel că cumpărătorul a avut deplina convingere că vânzătorul imobilului dispune de toate actele în regulă, inclusiv de dreptul de dispoziție asupra imobilului, însă, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, bunul litigios este înregistrat după Belibov Alexandr.

De asemenea, Curtea de Apel Chișinău a remarcat că în speța dedusă judecătii că în prezent Percic Gheorghe locuiește în bunul litigios, fapt confirmat atât de către Gîndea Sergiu și Gîndea Tatiana, cât și de Belibov Alexandr, în acțiunea sa cu privire la evacuare, iar prin urmare se confirmă că Percic Gheorghe, achitând costul bunului imobil, a intrat în posesia acestuia, iar ulterior dorind să-și înregistreze dreptul de proprietate, a constatat că acesta este înregistrat după Belibov Alexandr. Or, conform art. 9 alin. (1) Cod civil, dacă persoana în exercitarea drepturilor sau executarea obligațiilor a acționat cu bună-credință apoi actele juridice încheiate de o asemenea persoană nu vor putea fi declarate nule.

Finalmente, admiterea pretenției formulate de către Percic Gheorghe față de Belibov Alexandr cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate ca cumpărător de bună-credință asupra imobilului, este dictată de fapt și de prevederile art. 1 Protocolul nr. 1 a CEDO, prin care se impune o protecție primordială a dreptului de proprietate, astfel orice ingerință asupra acestui drept trebuie justificată prin prisma unui scop legitim, de utilitate publică sau a unui interes general și să fie proporțională, la caz, fiind stabilită încălcarea dreptului de proprietate a lui Percic Gheorghe asupra bunului imobil, amplasat în XXXX, ca cumpărător de bună-credință, drept protejat de norma de drept enunțată. În rest, pretenția lui Percic Gheorghe față de Gîndea Sergiu, privind recunoașterea dreptului de proprietate ca cumpărător de bună credință asupra imobilului, instanța de apel consideră neîntemeiată și pasibilă de a fi respinsă, or, din actele cauzei nu rezultă că Gîndea Sergiu este proprietar a bunului litigios.

Astfel, achitând de către Percic Gheorghe costul casei de locuit în sumă de 34 000 euro și 20 000 euro, Belibov Alexandr urma să înregistreze dreptul de proprietate după Percici Gheorghe.

Cu referire la cererea lui Belibov Alexandr împotriva lui Percic Gheorghe, privind evacuarea acestuia și a membrilor săi de familie din casa de locuit cu nr. XXXX amplasată în XXXX, fără acordarea altui spațiu locativ, instanța de apel consideră că este neîntemeiată, iar soluția primei instanțe greșită în partea admiterii acesteia. Sub acest aspect, instanța de apel a reiterat că Percic Gheorghe a procurat casa de locuit cu nr. XXXX amplasată în XXXX, fiind cumpărător de bună-credință, fapt ce denotă cu certitudine temeiul legal de aflare a acestuia în bunul imobil litigios.

Curtea de Apel Chișinău în susținerea respingerii cererii lui Belibov Alexandr a mai menționat și încheierea Judecătoriei Chișinău (sediul Râșcani) din 6 iulie 2017, a fost primită în procedură cauza penală de învinuire a lui Belibov Alexandr prevăzută de art. 42 alin.(2), (3), (4), 45, 190 alin.(5) Codul penal, în rechizitoriu indicându-se că Belibov Alexandr a săvârșit dobândirea ilicită a bunurilor altor persoane prin înșelăciune, cu cauzarea de daune în proporții deosebit de mari-escrocherie.

Instanța de recurs constată, însă, că Curtea de Apel Chișinău a interpretat eronat normele de drept material și a dat o apreciere greșită materialului probator anexat la dosar, pe când prima instanță, justificat și amplu argumentat, cu pronunțarea asupra tuturor aspectelor importante și cu trimitere la probele administrate, având în susținere cadrul legal aplicabil în speță, corect a ajuns la concluzia de a admite pretențiile acțiunii înaintate de Belibov Alexandr, respingând acțiunea reconvențională a lui Percic Gheorghe și acțiunea lui Gîndea Sergiu și Gîndea Tatiana.

În susținerea opiniei enunțate, instanța de recurs reține prevederile art. 320 Cod civil, dreptul de proprietate asupra unui bun nou, realizat de persoană pentru sine se dobândește de către aceasta dacă legea sau contractul nu prevede altfel. Dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate. În cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobândi prin efectul unui act administrativ. Prin lege se pot reglementa și alte moduri de dobândire a dreptului de proprietate.

Conform art. 321 Cod civil, stipulează că dreptul de proprietate este transmis dobânditorului în momentul predării bunului mobil dacă legea sau contractul nu prevede altfel. În cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Iar, potrivit art. 40<sup>4</sup> alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, pentru înregistrarea bunului imobil construit și a dreptului de proprietate asupra lui se prezintă documentul ce confirmă dreptul de proprietate sau dreptul de folosință (superficie, arendă) asupra terenului beneficiarului (investitorului) construcției și documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție. Documentele referitoare la teren nu sunt necesare în cazul în care dreptul asupra terenului a fost deja înregistrat.

Astfel, din materialul probator administrat la actele cauzei se constată că Belibov Alexandr este proprietarul casei de locuit, cu suprafața de 111,20 m<sup>2</sup> și a terenului aferent cu suprafața de 0,06 ha, cu nr. cadastrale XXXX și XXXX, amplasate în XXXX în baza contractului de vânzare-cumpărare din 16 decembrie 2010 autentificat de notarul public Diaconu Galina, sub nr. 13961. (f.d. 35, vol.I)

Tot actele cauzei atestă cu certitudine că Belibov Alexandr a înregistrat dreptul său de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXXX, în Registrul bunurilor imobile, în baza contractului de vânzare-cumpărare înregistrat sub nr. 13961 din 16 decembrie 2010.

Este cert și faptul că Belibov Alexandr este proprietar a bunului imobil cu nr. cadastral XXXX, și respectiv, nr. XXXX, or, din actele cauzei s-a stabilit că ultimul a achiziționat bunurile respective în baza contractului de vânzare-cumpărare, care a fost încheiat cu respectarea rigorilor prevăzute de lege.

La acest segment, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, reține că în conformitate cu art. 374 alin. (1) și 376 alin. (1) ale Codului civil, proprietarul este în drept să-și revendice bunurile aflate în posesiunea nelegitimă a altuia. Dacă dreptul proprietarului este încălcat în alt mod decât prin uzurpare sau privare ilicită de posesiune, proprietarul poate cere autorului încetarea încălcării. El poate cere, de asemenea, despăgubiri pentru prejudiciul cauzat.

Pot fi solicitate despăgubiri și în cazul în care nu se cere încetarea încălcării sau executarea acestei cerințe este imposibilă.

Din conținutul art. 374 al Codului civil, ce reglementează acțiunea de revendicare de către proprietar a bunurilor sale, rezultă că acțiunea proprietarului neposesor către posesorul neproprietar este îndreptată spre restabilirea dreptului de posesie ce-i aparține proprietarului și de care acesta a fost lipsit. La înaintarea unei astfel de acțiuni urmează a fi întrunite cumulativ următoarele condiții: pierderea de către proprietar a posesiei asupra bunului; determinarea individuală a bunului și aflarea bunului în posesie străină și neapărat ilegală. Or, în cazul în care sunt întrunite toate aceste condiții, proprietarul este în drept să-și revendice bunul de la acel care l-a lipsit nemijlocit de posesie.

Astfel, raportând la caz numele menționat în raport cu materialul probator administrat la actele cauzei, rezultă că argumentul lui Percic Gheorghe în sensul recunoașterii acestuia în calitate de cumpărător de bună – credință a bunurilor imobile litigioase, precum și alegațiile lui Gîndea Sergiu și Gîndea Tatiana cu privire la rezilierea contractului de vânzare-cumpărare din 16 decembrie 2010 încheiat între Belibov Alexandr, Gîndea Sergiu și Gîndea Tatiana nu pot fi reținute, or, bunurile imobile cu nr. cadastrale XXXX și nr. XXXX au fost înstrăinate lui Belibov Alexandr, dânsul fiind ultimul proprietar al bunului litigios, înregistrând dreptul de proprietate asupra acestora, fapt confirmat prin înscrierile în Registrul bunurilor imobile.

În acest context, instanța de recurs relatează că pe parcursul examinării cauzei, Percic Gheorghe, Gîndea Sergiu și Gîndea Tatiana nu au prezentat probe plauzibile care ar confirma ilegalitatea încheierii contractului de vânzare-cumpărare din 16 decembrie 2010, a bunului imobil nr. cadastral XXXX, încheiat între soții Gîndea și Belibov Alexandr, or, ultimul este un cumpărător, deoarece vânzătorii aveau înregistrat bunul imobil la Oficiul Cadastral Teritorial, iar la rândul său, Belibov Alexandr, procurând bunul imobil litigios, s-a asigurat despre legalitatea tranzacției și utilizării acestuia.

De asemenea, urmează de notat că drept temei de reziliere a contractului de vânzare-cumpărare din 16 decembrie 2010, Gîndea Sergiu și Gîndea Tatiana au invocat că întru asigurarea rambursării împrumutului de 20 000 euro primit de la Belibov Alexandr în schimbul contractului de ipotecă, au încheiat cu Belibov Alexandr contractul de vânzare-cumpărare a imobilului, iar reieșind din conținutul contractului, soții Gîndea au primit de la cumpărător (Belibov Alexandr) suma pretinsă în contract.

În sprijinul poziției exprimate, accentuează instanța de recurs că la materialele cauzei lipsesc probe pertinente în vederea reținerii argumentului invocat precum că, Belibov Alexandr a împrumutat suma de bani lui Gîndea Sergiu și Gîndea Tamara, or, un astfel de contract de împrumut, sau recipisă în acest sens nu se regăsește, fiind anexat doar contractul de vânzare-cumpărare care solicită a fi reziliat.

Mai mult, urmează a fi reținut înscrisul anexat la dosar, și anume, recipisa prin care Gîndea Sergiu și Gîndea Tamara declară că închiriază casa de locuit individuală din str. Hîncești, 21 A, cu plata lunară de 800 euro, începând cu 16 decembrie 2010 (f.d. 52, vol.I), dată la care a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare, fapt ce denotă că dâșii au realizat dreptul său de a înstrăina casa de locuit lui Belibov

Alexandr și au purces la închirierea spațiului locativ, conștientizând că casa de locuit vândută trebuie eliberată, deoarece aparține lui Belibov Alexandr.

Sintetizând cele expuse, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră oportun de a sublinia că formulările aduse în acțiunea reconvențională a lui Percic Gheorghe, precum că dânsul a achitat la 28 ianuarie 2012 suma de 34 000 euro lui Gîndea Sergiu și Gîndea Tamara și lui Belibov Alexandr la 31 martie 2012 suma de 26 000 euro, pentru casa de locuit din str. XXXX, fapt confirmat prin recipise (f.d. 73-74, 75, vol.I), or, Gîndea Sergiu și Gîndea Tamara nu aveau dreptul de a înstrăina casa de locuit, deoarece proprietar al bunului imobil litigios este Belibov Alexandr, iar dânsul la rândul său a primit doar 26 000 euro pentru casa de locuit, din cele 41 000 euro, stabilit de părți prin recipisă.

În speță, prezintă relevanță dispozițiile art.572 alin. (2), 733 și 748 ale Codului civil, obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit. Contractul nu poate fi altfel rezolvit, reziliat sau revocat decât în temeiuri prevăzute de lege sau prin acordul părților. Dacă motivul rezilierii constă în neexecutarea unei obligații contractuale, rezilierea este admisibilă numai la expirarea fără rezultat a unui termen de remediere (termen de grație) sau după o somație rămasă fără efect. Dispozițiile art.709-711 Codului civil, se aplică în modul corespunzător.

Raportând prevederile legale enunțate la circumstanțele cauzei se constată că prin contractul de vânzare-cumpărare din 16 decembrie 2010, Belibov Alexandr s-a obligat să achite prețul pentru bunul imobil, care a fost achitat integral la data încheierii actului juridic, respectiv, creditorii au obținut de la debitor îndeplinirea exactă a prestației, astfel încât, prima instanță corect a respins argumentul soților Gîndea precum că, Belibov Alexandr nu a achitat diferența de preț a bunului imobil aflat în litigiu, potrivit cursului oficial al BNM, or, această circumstanță nu afectează în nici un mod drepturile și interesele soților Gîndea, deoarece suma prevăzută în contract pentru bunul imobil a fost achitată în lei MD, iar soții Gîndea nefiind în drept de a solicita rezilierea acestuia.

Mai mult, normele de drept menționate, acordă dreptul părților de a prevedea în contract neexecutarea obligației contractuale, expres privind rezilierea contractului de către una din părți și în alte cazuri decât cele prevăzute de lege și de a stabili forma acordului din care rezultă motivul cu dreptul de reziliere.

De altfel, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că Percic Gheorghe, nici în cadrul examinării cauzei nu a prezentat probe incontestabile și pertinente ce ar atesta dreptul său de proprietate asupra bunului imobil. Pe când, în conformitate cu art. 118 alin. (1) și art. 121, 130 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. 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. Instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Fiecare probă se apreciază de instanță

privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea pricinii.

Pe cale de consecință, instanța de recurs remarcă că odată primită în procedură, prin încheierea Judecătoriai Chișinău (sediul Rîșcani) din 6 iulie 2017, cauza penală de învinuire a lui Belibov Alexandr, în comiterea infracțiunii prevăzute de art. 42 alin. (2), (3), (4), 45, 19, alin. (5) Cod penal, nu se demonstrează faptul că Belibov Alexandr este vinovat de săvârșirea infracțiunii imputate, or, în privința acestuia nu există o sentință irevocabilă în acest sens.

Față de situația de fapt stabilită, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că prima instanță corect a calificat raportul juridic litigios, aplicându-se corect normele de drept material.

În același timp, instanța de recurs găsește drept corectă și concluzia primei instanțe în partea admiterii capătului de cerere din acțiune cu privire la evacuarea lui Percic Gheorghe și a membrilor familiei sale din imobilul situat în XXXX, cu nr. cadastral XXXX, fără acordarea unui alt spațiu locativ, aceasta deoarece, în conformitate cu art. 374 alin. (1) și 376 alin. (1) ale Codului civil, proprietarul este în drept să-și revendice bunurile aflate în posesiunea nelegitimă a altuia, iar dacă dreptul proprietarului este încălcat în alt mod decât prin uzurpare sau privare ilicită de posesiune, proprietarul poate cere autorului încetarea încălcării.

Subsecvent prima instanță întemeiat a respins cerințele acțiunii reconvenționale depuse de către Percic Gheorghe împotriva lui Belibov Alexandr și Gîndea Sergiu, privind recunoașterea dreptului de proprietate ca cumpărător de bună-credință asupra imobilului și cererea de chemare în judecată înaintată de Gîndea Sergiu și Gîndea Tatiana împotriva Belibov Alexandr și Belibov Natalia, intervenient principal Percic Gheorghe cu privire la rezilierea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului și compensarea cheltuielilor de judecată.

În conexiunea celor relatate se constată că instanța de apel nu a calificat corect, din punct de vedere juridic, acțiunea cu care a fost investită, ce a dus la emiterea unei soluții greșite, pe când prima instanță în mod temeinic și legal a admis acțiunea înaintată de Belibov Alexandr.

Astfel, instanța de recurs constată că, în speță urmează a fi aplicate direct prevederile articolul 1 al Protocolului 1 CEDO, și anume, că Belibov Alexandr nu poate fi lipsit de dreptul de posesie, folosință și dispoziție, decât pentru cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional, or, în caz contrar se aduc atingeri dreptului de proprietate a recurentului.

Distinct de cele relatate, instanța de recurs consideră necesar de a reține și prevederile art. 46 din Constituție, care statuează că, dreptul la proprietate privată, precum și creanțele asupra statului sunt garantate. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire. Avera dobândită licit nu poate fi confiscată. Caracterul licit al dobândirii se prezumă.

În circumstanțele enunțate și în contextul normelor de drept citate supra, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către Belibov Alexandr, prin intermediul

reprezentantului, avocatul Ciuchitu Vitalie, urmează a fi admis, cu casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) 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 admite recursul declarat de către Belibov Alexandr, prin intermediul reprezentantului, avocatul Ciuchitu Vitalie.

Se casează integral decizia Curții de Apel Chișinău din 14 noiembrie 2017 și se menține hotărârea Judecătoriei Hîncești (sediul Ialoveni) din 1 martie 2017, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către Belibov Alexandr împotriva lui Percic Gheorghe cu privire la evacuarea din locuință, fără acordarea altui spațiu locativ, la cererea de chemare în judecată reconvențională înaintată de Percic Gheorghe împotriva lui Belibov Alexandr și Gîndea Sergiu, privind recunoașterea dreptului de proprietate ca cumpărător de bună-credință asupra imobilului, și la cererea de chemare în judecată înaintată de Gîndea Sergiu și Gîndea Tatiana împotriva Belibov Alexandr și Belibov Natalia, intervenient principal Percic Gheorghe cu privire la rezilierea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului și compensarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței, judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Svetlana Filincova

Ion Druță

Nina Vascan

Tamara Chișca-Doneva