

DECIZIE

06 iunie 2018

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul:

Iulia Sîrcu

Judecătorii:

Dumitru Visternicean, Dumitru Mardari

Mariana Pitic, Nicolae Craiu

examinând, fără înștiințarea participanților la proces, recursul declarat de către Butuc Dumitru, prin intermediul avocatului Avornic Gheorghe,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a lui Băbănuță Petru împotriva lui Butuc Dumitru, intervenienți accesorii Oficiul Cadastral Teritorial Cahul și notarul public Jîntica Rita cu privire la declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile, anularea recipisei de recuperare a datoriei și repunerea părților în situația anterioară încheierii contractelor de vânzare-cumpărare,

împotriva deciziei Curții de Apel Cahul din 28 noiembrie 2017, prin care a fost respins apelul declarat de către Butuc Dumitru, prin intermediul avocatului Butnaru Vlad, și menținută hotărârea Judecătoriei Cahul, sediul Central din 14 martie 2017 de admitere a acțiunii,

c o n s t a ț ă

La 12 august 2016, Băbănuță Petru a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Butuc Dumitru, intervenienți accesorii Oficiul Cadastral Teritorial Cahul și notarul public Jîntica Rita cu privire la declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile, anularea recipisei de recuperare a datoriei și repunerea părților în situația anterioară încheierii contractelor de vânzare-cumpărare.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, la 10 aprilie 2010 a încheiat cu pârâtul un contract de arendă a terenurilor agricole, prin care dânsul în calitate de arendaș a luat în posesie și folosință de la Butuc Dumitru terenuri agricole cu o suprafață totală de 82,379 ha, amplasate în XXXXX. Contractul de arendă a fost încheiat pe un termen de 2 ani, începând cu 01 septembrie 2009 până la 01 noiembrie 2011. Plata arendei urma să constituie suma de 8 238 euro pentru toată perioada de acțiune a contractului, adică 100 euro pentru fiecare hectar de pământ.

Menționează reclamantul că, la 12 noiembrie 2010, fără să fie înștiințat și fără respectarea dreptului său de preemțiune în ceea ce privește cumpărarea terenurilor aflate în arendă, Butuc Dumitru a vândut toate terenurile agricole SRL „Monistar”. Despre

acest fapt a aflat după ce aprimit răspunsul la interpelarea avocatului său adresată Primăriei s. Zîrnești, la 08 august 2016.

Sușține că, pe parcursul anului 2011, proprietar al terenurilor agricole era deja SRL „Monistar”, care avea calitatea de arendator, însă în anul 2016 Butuc Dumitru i-a pretins achitarea plății de arendă pentru anul 2011.

Astfel, la 23 iulie 2016 dânsul a fost impus să semneze o recipisă, prin care se obligă să restituie datoria de 8 000 euro pentru folosirea terenurilor agricole pentru anul 2011. Tot prin această recipisă Butuc Dumitru a stabilit o penalitate de întârziere în mărime de 10% din plata arendei pentru anul 2011, adică 800 euro lunar, iar în total pentru 52 de luni – 44000 euro.

Drept condiție pentru achitarea datoriei de 52 000 euro (44000 euro + 8000 euro), în recipisă a fost prevăzută obligația de a-i transmite în contul acesteia terenurile agricole ce-i aparțin cu drept de proprietate cu suprafața de 25 ha. Drept urmare, la 23 iulie 2016 și 28 iulie 2016, fiind amenințat de către Butuc Dumitru prin recipisa întocmită, a încheiat două contracte de vânzare-cumpărare (nr. 12152 din 23 iulie 2016 și nr. 12248 din 28 iulie 2016), prin care dânsul i-a transmis lui Butuc Dumitru dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole cu nr. cadastrale: XXXXX.

Invocă reclamantul că, dânsul nu avea scopul vânzării terenurilor agricole, însă așa cum rezultă din recipisa din 23 iulie 2016, se urmărea achitarea unei presupuse datorii, pe care o consideră neîntemeiată în condițiile în care proprietarul terenurilor agricole aflate în arendă este o altă persoană și, mai mult ca atât, pământul arendat nici nu a fost prelucrat.

Drept urmare, lipsa cauzei (scopului) la încheierea actului juridic duce la nulitatea absolută a contractelor de vânzare-cumpărare conform art. 207 alin. (1) Cod civil.

De asemenea, indică reclamantul că în cazul de față se atestă existența a două acte juridice: unul oficial încheiat la notar, și anume contractele de vânzare-cumpărare din 23 iulie 2016 și 28 iulie 2016, care nu reflectă voința reală a părților, și un act juridic ascuns – recipisa din 23 iulie 2016, care relevă scopul adevărat urmărit de părți. Astfel, în temeiul art. 221 alin. (2) Cod civil se impune nulitatea actului juridic simulat – contractelor de vânzare-cumpărare din 23 iulie 2016 și 28 iulie 2016.

Accentuează reclamantul și faptul că recipisa cu privire la datorie a fost semnată în aceeași zi cu perfectarea contractului de vânzare-cumpărare, fapt ce demonstrează că voința părților era alta decât vânzarea-cumpărarea terenurilor indicate în contract.

Alt argument invocat de către reclamant în susținerea pretențiilor sale, este faptul că pentru terenurile vândute dânsul nu a primit nici o sumă de bani de la Butuc Dumitru, deși din cele două contracte rezultă prețul de 174 064 lei.

În privința nulității recipisei din 23 iulie 2016, reclamantul menționează că aceasta contravine normelor imperative ale legii, ordinii publice și bunurilor moravuri. Consideră Băbănuță Petru că nu are nici o datorie față de Butuc Dumitru pentru arenda terenurilor agricole cu suprafața totală de 82,379 ha, proprietarul terenurilor în anul 2011 fiind SRL „Monistar”. Reiterează reclamantul că penalitatea nu poate fi stabilită în condițiile în care contractul de arendă a încetat să producă efecte juridice și, la fel, nu poate fi stabilită pentru o datorie inexistentă. Mai mult ca atât, penalitatea nu poate fi

pretinsă după 5 ani de la expirarea contractului, situație contrară prevederilor art. 268 Cod civil.

Consideră reclamantul că prin acțiunile sale, Butuc Dumitru prin înșelăciune și abuz de încredere l-a deposedat de terenurile agricole ce i-a aparținut cu drept de proprietate.

Solicită reclamantul declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 12152 din 23 iulie 2016 și a contractului de vânzare-cumpărare nr. 12248 din 28 iulie 2016 ca fiind acte juridice simulate; anularea recipisei din 23 iulie 2016, prin care s-a stabilit datoria la contractul de arendă în mărime de 8 000 euro și penalitatea de 44 000 euro; repunerea părților în situația anterioară încheierii contractelor de vânzare-cumpărare din 23 iulie 2016 și 28 iulie 2016; compensarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea Judecătoriei Cahul, sediul Central din 14 martie 2017, acțiunea a fost admisă, fiind declarate nule contractele de vânzare-cumpărare nr. 12152 din 23 iulie 2016 și nr. 12248 din 28 iulie 2016 și recipisa din 23 iulie 2016, încheiate între Băbănuță Petru și Butuc Dumitru, cu repunerea părților în situația anterioară încheierii contractelor de vânzare-cumpărare, prin restituirea în patrimoniul lui Băbănuță Petru a terenurilor agricole cu nr. cadastrale: XXXXX. S-a încasat de la Butuc Dumitru în beneficiul lui Băbănuță Petru cheltuielile de judecată în sumă de 5 221,92 lei.

Prin decizia Curții de Apel Cahul din 28 noiembrie 2017, a fost respins apelul declarat de către Butuc Dumitru, prin intermediul avocatului Butnaru Vlad, și menținută hotărârea Judecătoriei Cahul, sediul Central din 14 martie 2017.

La 02 martie 2018, Butuc Dumitru, prin intermediul avocatului Avornic Gheorghe, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei Curții de Apel Cahul din 28 noiembrie 2017 și hotărârii Judecătoriei Cahul, sediul Central din 14 martie 2017, cu remiterea cauzei la rejudecare în prima instanță.

În susținerea recursului, Butuc Dumitru a invocat că, instanțele de judecată au soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces. Astfel, potrivit contractului de arendă rezultă că Butuc Dumitru a transmis lui Băbănuță Petru în arendă terenuri agricole cu suprafața totală de 82,379 ha, pe când din informațiile eliberate de la Oficiul Cadastral Teritorial Cahul se atestă că Butuc Dumitru este proprietar doar la 21 de terenuri cu suprafața totală de 47,43 ha, iar alte terenuri în număr de 20, cu suprafața totală de 34,94 ha sunt înregistrate pe numele Angelei Moraru, soția lui Butuc Dumitru.

De asemenea, indică recurentul că, instanțele ierarhic inferioare nu au stabilit obiectul cauzei, adică nu au individualizat terenurile agricole date în arendă lui Băbănuță Petru. În cazul dat, nu poate fi dată o concluzie certă dacă terenurile care constituiau obiectul contractului de arendă din 10 aprilie 2010 au fost înstrăinate SRL „Monistar” în luna octombrie 2010.

Consideră recurentul că, nu poate fi invocată nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare din 23 iulie 2017 în temeiul art. 221 alin. (2) Cod civil, pe motiv că acesta a fost încheiat cu intenția de a ascunde scopul real expus în recipisa întocmită, deoarece nu a fost determinat cu certitudine că recipisa a fost întocmită înainte de a fi semnat la notar contractul de vânzare-cumpărare.

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, dacă legea nu prevede altfel.

Materialele dosarului atestă faptul că copia deciziei Curții de Apel Cahul din 28 noiembrie 2017 a fost expediată în adresa recurentului la 02 ianuarie 2018 (f.d. 238, Vol. I), însă nu se conțin date despre momentul recepționării acesteia.

În circumstanțele relevate, recursul declarat de către Butuc Dumitru la 02 martie 2018 se consideră depus în termenul prevăzut de lege.

La 22 martie 2018, în adresa intimatului Băbănuță Petru a fost expediată copia recursului declarat de către Butuc Dumitru, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței.

La 04 aprilie 2018, Băbănuță Petru a depus referință, în care a invocat netemeinicia recursului declarat și a solicitat respingerea acestuia cu menținerea deciziei Curții de Apel Cahul din 28 noiembrie 2017 și hotărârii Judecătoriai Cahul, sediul Central din 14 martie 2017.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 23 mai 2018 recursul declarat de către Butuc Dumitru, prin intermediul avocatului Avornic Gheorghe, a fost considerat admisibil.

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

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recursul declarat și obiecțiile expuse în referință, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul urmează a fi admis cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe, cu restituirea pricinii spre rejudecare în prima instanță, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c¹) CPC, instanța de recurs, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, trimițând cauza 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).

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.

În conformitate cu art. 67 alin. (1) și (3) 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. 183 alin. (2) lit. c) CPC, pregătirea pentru dezbateri judiciare este obligatorie pentru orice cauză civilă și are ca scop stabilirea componenței participanților la proces și implicarea în proces a altor persoane.

În conformitate cu art. 185 alin. (1) lit. a) al aceluiași Cod, judecătorul, în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare, îndeplinește următoarele acte: soluționează problema intervenirii în proces a coreclamantilor, copârșitorilor și intervenienților.

Din suportul probator prezent la materialele cauzei rezultă că, la 10 aprilie 2010 recurentul-pârât Butuc Dumitru a încheiat cu intimatul-reclamant Băbănuță Petru un

contract de arendă, prin care primul i-a transmis în posesie și folosință temporară ultimului terenuri agricole cu suprafața totală de 82,379 ha (potrivit anexei la contract, terenurile agricole cu nr. cadastrale: XXXXX)

Potrivit informației nr. 138 din 08 august 2016, eliberate de către Consiliul comunal Zîrnești r-nul Cahul (f.d. 21, Vol. I) și informației nr. 01-03/244 din 15 septembrie 2016 a Oficiului Cadastral Teritorial Cahul (f.d. 83, Vol. I), terenurile menționate în anexa la contractul de arendă din 10 aprilie 2010, încheiat între Butuc Dumitru și Băbănuță Petru, au fost înstrăinate la data de 12 noiembrie 2010 SRL „Monistar”.

Potrivit informației nr. 01-03/53 din 27 februarie 2017, eliberate de Oficiul Cadastral Teritorial Cahul, terenurile cu nr. cadastrale XXXXX au aparținut cu drept de proprietate Angelei Moraru (f.d. 99, Vol. I).

Analizând circumstanțele expuse, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că în prezenta cauză a fost soluționată problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces, și anume ale Angelei Moraru și SRL „Monistar”, în condițiile în care sunt (au fost) proprietarii bunurilor imobile date în folosință temporară lui Băbănuță Petru în temeiul contractului de arendă din 10 aprilie 2010, pentru care s-a solicitat achitarea plății de arendă pentru perioada anului 2011 și întru achitarea acesteia și penalității de întârziere a fost întocmită recipisa și contractele de vânzare-cumpărare a terenurilor în prezentul litigiu.

Astfel, pentru justa soluționare a litigiului, urmau a fi atrași în proces Angela Moraru și SRL „Monistar”, or instanțele de judecată au omis să ia în considerație faptul că contractele de vânzare-cumpărare nr. 12152 din 23 iulie 2016 nr. 12248 din 28 iulie 2016 și recipisa din 23 iulie 2016, care prin prezenta acțiune se solicită a fi declarate nule au fost întocmite și semnate în vederea stingerii datoriei acumulate pentru arenda terenurilor agricole ce le aparțin (aparțineau) persoanelor neantrenate în proces.

În acest sens, se reiterează că dreptul de acces la un tribunal constituie un element inerent tuturor garanțiilor procedurale prevăzute în Convenție (CEDO, hot. Campbell și Fell vs. Marea Britanie din 25.02.1982) și din moment ce drepturile fundamentale trebuie garantate într-o manieră concretă și reală, dar nu iluzorie și teoretică, imposibilitatea concretă de sesizare a unei instanțe de către persoana interesată constituie o încălcare a dreptului acesteia de acces la justiție (CEDO, hot. Airey vs. Irlanda din 09.10.1979).

Reieșind din cele enunțate, instanța de recurs consideră imposibilă corectarea erorii admise de către instanțele ierarhic inferioare în condițiile procedurii prevăzute de către legislația procesuală, motiv pentru care cauza urmează a fi restituită spre rejudecare în instanța de fond.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că s-a constatat în mod cert soluționarea de către instanțele ierarhic inferioare a problemei drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces, omisiune care nu poate fi corectată de către instanța de recurs la examinarea cauzei în ordine de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de către Butuc Dumitru, prin intermediul avocatului Avornic Gheorghe, a casa integral decizia Curții de Apel Cahul din 28 noiembrie 2017 și hotărârea Judecătoriei Cahul, sediul Central din 14 martie 2017, cu restituirea cauzei spre rejudecare în prima instanță, în alt complet de judecată.

La rejudecare, instanța de fond urmează să țină cont de cele menționate și reexaminând cauza, să emită o hotărâre legală și întemeiată, respectând dreptul garantat al părților 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 Butuc Dumitru, prin intermediul avocatului Avornic Gheorghe.

Se casează integral decizia Curții de Apel Cahul din 28 noiembrie 2017 și hotărârea Judecătoria Cahul, sediul Central din 14 martie 2017 în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a lui Băbănuță Petru împotriva lui Butuc Dumitru, intervenienți accesorii Oficiul Cadastral Teritorial Cahul și notarul public Jîntica Rita cu privire la declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile, anularea recipisei de recuperare a datoriei și repunerea părților în situația anterioară încheierii contractelor de vânzare-cumpărare, cu restituirea cauzei spre rejudecare la Judecătoria Cahul, sediul Central, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței, judecătorul

Judecătorii

Iulia Sîrcu

Dumitru Visternicean

Dumitru Mardari

Mariana Pitic

Nicolae Craiu