

Dosarul nr. 2ra-1158/2018

Prima instanță: Judecătoria Strășeni, sediul Central (jud: D.Croitor)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: N.Simciuc, I.Țurcan, I.Cotruță)

## DECIZIE

27 iunie 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  
Nina Vascan  
Victor Burduh  
Tamara Chișca-Doneva

examinând recursul declarat de către Vera Roman,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Vera Roman împotriva Valentinei Fuștei, intervenienți accesorii Grigore Fuștei și Cristina Dumbravă cu privire la evacuarea din bunul imobil, fără acordarea altui spațiu locativ, și

la cererea reconvențională depusă de către Valentina Fuștei împotriva Verei Roman, intervenienți accesorii Grigore Fuștei și Cristina Dumbravă cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a imobilului,

împotriva deciziei din 14 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a admis apelul declarat de către Valentina Fuștei, Grigore Fuștei și Cristina Dumbravă, s-a casat hotărârea din 10 mai 2017 a Judecătoriei Strășeni, sediul Central și s-a emis o nouă hotărâre de admitere a acțiunii reconvenționale și respingere a acțiunii inițiale,

### c o n s t a t ă :

La 8 august 2016 Vera Roman, a depus cerere de chemare în judecată împotriva Valentinei Fuștei, intervenienți accesorii Grigore Fuștei și Cristina Dumbravă cu privire la evacuarea din bunul imobil, fără acordarea altui spațiu locativ.

În motivarea acțiunii a indicat că este proprietar de bună-credință asupra casei de locuit individuale cu construcții accesorii și terenul aferent cu nr. cadastral XXXX, situate în XXXX, XXXX în baza contractului de vânzare-cumpărare a imobilului nr. 3255 din 1 septembrie 2014, înscris la aceeași dată în Registrul bunurilor imobile ținut de OCT Strășeni.

A menționat că fiind plecată peste hotare a constatat că în lipsa sa și fără acordul său, pârâta împreună cu membrii familiei sale s-au stabilit samavolnic în casa de locuit individuală care îi aparține cu drept de proprietate și deteriorează

bunul imobil, consumă energia electrică fără ca să o achite, fapt pentru care a fost deconectată gospodăria de la rețeaua electrică de furnizare.

Reclamanta a relatat că la 3 august 2016 a remis pârâtului o somație, prin intermediul oficiului poștal cu aviz de recepție, solicitând pârâtului să părăsească imobilul respectiv, însă a fost lăsată fără răspuns.

Vera Roman a solicitat evacuarea forțată a Valentinei Fuștei și a tuturor membrilor familiei ei, a altor persoane și a bunurilor acestora din casa de locuit individuală cu construcții accesorii și terenul aferent cu nr. cadastral XXXX, situate în XXXX, XXXX, fără acordarea altui spațiu locativ.

Pe parcursul examinării cauzei, în ședința de judecată din 21 februarie 2017, Valentina Fuștei a depus acțiune reconvențională împotriva Verei Roman, intervenienți accesorii Grigore Fuștei și Cristina Dumbravă cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a imobilului.

În motivarea acțiunii a indicat că în luna iulie 2012 a împrumutat de la Vera Roman, prin intermediul fiului său, Roman Igor suma de 1 500 de euro, cu termenul de rambursare de până la 19 iulie 2013, fapt confirmat prin semnarea la notarul public Rodica Simionova a contractului de împrumut bănesc nr. 12934 din 19 iulie 2012.

Astfel, suma de bani împrumutată i-a fost transmisă de către Vera Roman, nefiind prevăzută în contract dobânda, însă cu ultima a fost o înțelegere verbală, prin care urma să-i achite o dobândă de 10% lunar, iar pentru restituirea împrumutului și dobânzii, Vera Roman i-a dat copia cardului său cu toate rechizitele bancare pentru a efectua transferurile de rigoare.

În rezultat, având o situație financiară dificilă, dânsa nu a avut posibilitatea de a achita împrumutul, în legătură cu ce Vera Roman a calculat o datorie de 6 000 de euro.

Valentina Fuștei a specificat că în luna august 2014, în vederea asigurării restituirii împrumutului, Vera Roman a obligat-o să întocmească fictiv un contract de vânzare-cumpărare a casei de locuit individuale ce aparține ei, iar după restituirea banilor vor declara nul contractul autentificat la 1 septembrie 2014 la notarul Taisia Culava.

Ca urmare, după încheierea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului din 1 septembrie 2014, Valentina Fuștei a continuat să achite Verei Roman împrumutul acordat, fapt confirmat prin ordinele de încasare din 8 octombrie 2014 în sumă de 2 740 de lei, 7 noiembrie 2014 în sumă de 2 300 de lei și 50 de lei, din 18 noiembrie 2014 în sumă de 500 de lei, iar în total a fost restituită suma de 5 590 de lei.

Valentina Fuștei a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată depusă de către Vera Roman, ca fiind neîntemeiată și nefondată; recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare a casei de locuit cu terenul aferent acesteia cu nr. cadastral XXXX, amplasat în XXXX, XXXX, încheiat între Vera Roman și Valentina Fuștei, autentificat la notarul Taisia Culava cu sediul în orașul Strășeni.

Prin hotărârea din 10 mai 2017 a Judecătorei Strășeni, sediul Central acțiunea depusă de către Vera Roman a fost admisă și a fost dispusă evacuarea Valentinei Fuștei și a membrilor ei de familie, a lui Grigore Fuștei și Cristinei Dumbravă cu toate bunurile lor, din imobilul cu nr. cadastral XXXX situat în XXXX, XXXX, ce aparține cu drept de proprietate Verei Roman, fără acordarea unui alt spațiu

locativ. Acțiunea reconvențională depusă de Fuștei Valentina a fost respinsă, ca fiind neîntemeiată.

La 8 iunie 2017 Valentina Fuștei, Grigore Fuștei și Cristina Dumbravă au declarat apel împotriva hotărârii din 10 mai 2017 a Judecătoriei Strășeni, sediul Central, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii inițiale și admitere a acțiunii reconvenționale.

Prin decizia din 14 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău a fost admis apelul declarat de către Valentina Fuștei, Grigore Fuștei și Cristina Dumbravă, a fost casată hotărârea din 10 mai 2017 a Judecătoriei Strășeni, sediul Central și a fost emisă o nouă hotărâre, prin care acțiunea reconvențională depusă de către Valentina Fuștei a fost admisă, fiind declarat nul contractul de vânzare-cumpărare a imobilului cu nr. cadastral XXXX, încheiat la 1 septembrie 2014 între Valentina Fuștei și Vera Roman, autentificat de notarul public Taisia Culava, înregistrat sub nr. 3255. Acțiunea depusă de către Vera Roman, a fost respinsă, ca fiind nefondată.

La 21 aprilie 2018 Vera Roman a declarat recurs împotriva deciziei din 14 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău.

În motivarea recursului a invocat prevederile art. 432 alin. (1), (2) lit. c), alin. (3) lit. d) și alin. (4) Cod de procedură civilă, și anume, că instanța de apel a invocat nulitatea absolută din oficiu, conform prevederilor art. 221 alin. (1) Cod civil, concluzionând că contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil litigios a fost încheiat fără intenția de a produce efecte juridice (act juridic fictiv).

Recurenta a evidențiat că ambele părți au executat condițiile esențiale ale contractului din 1 septembrie 2014 privind vânzarea-cumpărarea imobilului, asumându-și consecințele actului, fiind stabilit și prețul contractului, care a fost achitat integral, până la semnarea contractului, fapt ce denotă că de către notarul a fost stabilită identitatea părților și au fost explicate drepturile și obligațiile, precum și dreptul de proprietate asupra bunului imobil înstrăinat și înregistrarea acestui drept în Registrul bunurilor imobile, conform art. 290 Cod civil.

Totodată, a menționat că în aceeași zi, 1 septembrie 2014 a fost înregistrat dreptul de proprietate asupra bunului imobil, fapt ce demonstrează că contractul de vânzare-cumpărare produce efecte juridice, or, transferul dreptului prin radiere și intabularea în Registrul bunurilor imobile este unica modalitate recunoscută de lege în cazul înstrăinării bunurilor imobile (art. 290 și 321 ale Codului civil)

Vera Roman a susținut că instanța de apel nu a luat în considerare că contractul de împrumut a fost încheiat între Valentina Fuștei și Igor Roman, fapt invocat și de Valentina Fuștei în ședința de judecată, astfel încât dânsa nu este parte contractantă a actului juridic din 19 iulie 2012, astfel fiind lipsită de suport juridic concluzia instanței de apel precum că, Vera Roman nu a înaintat acțiune privind încasarea datoriei în baza contractului menționat.

În acest sens, recurenta a subliniat că nu a reprezentat interesele lui Igor Roman la încheierea contractului de împrumut bănesc din 19 iulie 2012 și nu a cunoscut despre încheierea și condițiile prezentului contract până la înaintarea acțiunii reconvenționale de către Valentina Fuștei, astfel că clauzele actului juridic din 19 iulie 2012 sunt aplicabile doar părților contractante, Igor Roman și Valentina Fuștei.

Recurenta a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei contestate cu menținerea hotărârii din 10 mai 2017 a Judecătoriei Strășeni, sediul Central.

În conformitate cu art. 434 Cod de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 14 februarie 2018, dar date care ar confirma recepționarea acesteia de către recurentă la dosar lipsesc.

Astfel, recursul, declarat la 21 aprilie 2018, este în termen.

În conformitate cu art. 441 Cod de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

Prin încheierea din 20 iunie 2018 a Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de către Vera Roman, a fost considerat admisibil.

Prin referința din 25 iunie 2018 Valentina Fuștei, Grigore Fuștei și Cristina Dumbravă, au solicitat respingerea recursului declarat de către Vera Roman, cu menținerea deciziei contestate.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) Cod de procedură civilă, 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 dovezi.

În conformitate cu art. 444 Cod de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Examinând recursul declarat de către Vera Roman, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție îl consideră întemeiat și care urmează a fi admis, cu casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În favoarea concluziei enunțate se invocă următoarele argumente.

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

După cum rezultă din materialele cauzei la 1 septembrie 2014 între Valentina Fuștei și Vera Roman, reprezentată de Luca Sofia, în baza procurii nr. 3232 din 29 august 2014, autentificată de notarul public, Taisia Culava, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a imobilului, înregistrat cu nr. 3255, autentificat de notarul public Taisia Culava, prin care Vera Roman a cumpărat de Valentina Fuștei bunul imobil situat în XXXX, XXXX, și anume, terenul aferent cu nr. cadastral XXXX și casa de locuit cu nr. cadastral XXXX.XXXX. (f.d. 4-5)

Potrivit Extrasului din Registrul bunurilor imobile din 4 august 2016, proprietar cu 1.0 cotă-parte a bunurilor imobile cu nr. cadastrale XXXX, XXXX.XXXX, XXXX.XXXX și XXXX.XXXX este Vera Roman. (f.d.6 față-verso)

Tot materialul probator atestă că potrivit adeverinței nr. 879 din 1 august 2016 eliberată de Primăria satului Sireți, XXXX se confirmă că soții Grigore și Valentina Fuștei locuiesc în imobilul situat din XXXX, XXXX, care în temeiul contractului de vânzare-cumpărare înregistrat cu nr. 3255 din 1 septembrie 2014, aparține Verei Roman. (f.d. 9)

Fiind investită cu examinarea prezentei cauze, prima instanță a ajuns la concluzia temeiniciei acțiunii depusă de către Vera Roman, dispunându-se evacuarea Valentinei Fuștei și a membrilor ei de familie, a lui Grigore Fuștei și Cristinei Dumbravă cu toate bunurile lor, din bunul imobil cu nr. cadastral XXXX situat în XXXX, XXXX, ce aparține cu drept de proprietate Verei Roman, fără acordarea unui alt spațiu locativ, precum și netemeinicii acțiunii reconvenționale depusă de către Fuștei Valentina cu privire la recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare a casei de locuit cu terenul aferent acesteia cu nr. cadastral XXXX, amplasat în XXXX, XXXX, încheiat între Vera Roman și Valentina Fuștei.

Întru susținerea poziției sale, prima instanță a constatat că Vera Roman este în drept să solicite evacuarea Valentinei Fuștei și a intervenienților accesorii, Grigore Fuștei și Cristinei Dumbravă, aceasta deoarece bunul imobil cu nr. cadastral XXXX situat în XXXX, XXXX, îi aparține Verei Roman cu drept de proprietate.

Prima instanță a mai evidențiat că în baza contractului de vânzare-cumpărare înregistrat cu nr. 3255 din 1 septembrie 2014, Vera Roman a procurat de la Valentina Fuștei imobilul litigios, compus din terenul aferent și casa de locuit individuală.

Totodată, prima instanță a reținut și faptul că Valentina Fuștei nu a prezentat probe plauzibile în susținerea pretențiilor sale, cu referire la faptul că contractul de vânzare-cumpărare menționat a fost semnat fictiv în vederea asigurării restituirii împrumutului, or, contractul de împrumut nr. 12934 din 19 iulie 2012 a fost încheiat între Valentina Fuștei și Igor Roman, iar Valentina Fuștei, la rândul său restituie datoria în baza contractului menționat, fapt ce nu constituie temei de a declara nul contractul de vânzare-cumpărare, la care nemijlocit s-a verificat intenția Valentinei Fuștei și Verei Roman de a încheia un astfel de contract.

Mai mult, s-a constatat că notarul la semnarea actului juridic de înstrăinare a bunului imobil litigios, a explicat părților sensul contractului de vânzare-cumpărare și respectiv, a verificat intenția părților la încheierea acestuia.

Judecând apelul declarat de către Valentina Fuștei, Grigore Fuștei și Cristina Dumbravă, instanța de apel a ajuns la concluzia admiterii apelului, casând hotărârea primei instanțe și pronunțând o nouă hotărâre, prin care a admis acțiunea reconvențională a Valentinei Fuștei și a respins acțiunea inițială a Verei Roman.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a reținut prevederile art. 216, 217, 221, 753, 757, 761 ale Codului civil și art. 50 a Legii cu privire la notariat.

Astfel, reflectând că din înscrisurile atașate la materialele cauzei se atestă că la 19 iulie 2012 între Vera Roman și Valentina Fuștei a fost încheiat contractul de împrumut bănesc, prin care ultima a împrumutat de la Vera Roman suma de 1 500 euro, pe un termen de până la 19 iulie 2013 (f.d. 36), de asemenea se constată că părțile au încheiat și contractul de vânzare-cumpărare nr. 8001/14/17381, prin care au fost înstrăinate casa de locuit individuală și terenul. (f.d. 4-5)

Respectiv, a stabilit că Valentina Fuștei a efectuat transferul pe contul bancar a Verei Roman în mărime de 5 590 de lei, fapt confirmat prin extrasul bancar. (f.d. 49)

Instanța de apel a opinat că trezește dubii faptul că Vera Roman nu a depus o acțiune privind încasarea datoriei în baza contractului de împrumut din 19 iulie 2012, dar a depus o acțiune privind evacuarea forțată din bunul imobil și că potrivit

actelor de identitate ale Valentinei Fuștei și a lui Grigore Fuștei, ultimii domiciliază în XXXX, XXXX din 5 februarie 2002. (f.d. 51, 53) Or, din materialele cauzei reiese că de către Valentina Fuștei au fost transferate mijloace bănești în contul bancar a Verei Roman și după încheierea contractului de vânzare-cumpărare din 1 septembrie 2014.

De asemenea, a conchis că actul juridic încheiat între Valentina Fuștei și Vera Roman, la caz, contractul din 1 septembrie 2014 privind vânzarea-cumpărarea imobilului, autentificat notarial de către Taisia Culava, este unul fictiv și urmează a fi declarat nul, or, ambele părți nu au avut intenția să-l execute.

Mai mult, instanța de apel a conchis că în cazul intenției de a vinde bunul imobil, obiect al litigiului, vânzătorul urma să-l predea, iar cumpărătorul să preia bunul, ceea ce la caz, nu s-a dovedit a fi, or, Valentina Fuștei locuiește în continuare în bunul imobil, cu membrii familiei sale, iar Vera Roman, până la 8 august 2016 nu a pretins la bunul imobil cumpărat.

Instanța de recurs constată, însă, că deși la soluționarea cauzei au fost stabilite pe deplin circumstanțele care au importanță pentru judecarea cauzei în fond, concluziile instanței de apel cu privire la netemeinicia hotărârii primei instanțe sunt incorecte, rezultate din aplicarea greșită și interpretarea eronată de către instanța de apel a normelor de drept material aplicabile la caz, precum și aprecierea incorectă a probelor prezentate.

Conform art. 290 Cod civil, dreptul de proprietate și alte drepturi reale asupra bunurilor imobile, grevările acestor drepturi, apariția, modificarea și încetarea lor sunt supuse înregistrării de stat. Înregistrarea de stat a drepturilor asupra bunurilor imobile este publică. Organul care efectuează înregistrarea de stat este obligat să elibereze oricărei persoane informații despre toate drepturile și grevările înregistrate asupra oricărui imobil. Organul care efectuează înregistrarea de stat este obligat să elibereze, la cererea persoanei al cărei drept este înregistrat, un document ce ar confirma înregistrarea sau să aplice parafa pe documentul prezentat spre înregistrare.

Conform 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.

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.

Conform art. 26 alin. (1) și (2), 27 alin. (1), (2), 28 alin. (1), lit. b) și 36 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, înregistrarea drepturilor se efectuează la cererea titularilor de drepturi, cu excepția cazurilor prevăzute de prezenta lege. În cazul în care documentul ce confirmă drepturile este un act al autorității publice sau un contract autentificat notarial, cererea de înregistrare se depune de către una dintre părți. În cazul în care

documentul ce confirmă drepturile este un contract în formă scrisă și legislația nu prevede autentificarea notarială obligatorie, cererea de înregistrare se depune de către părțile contractului.

Înscrierile în Registrul bunurilor imobile sunt de trei feluri: intabularea, înscrierea provizorie, notarea. Intabularea este înscrierea drepturilor de proprietate și a celorlalte drepturi reale.

Înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul contractelor asupra bunului imobil, încheiate conform legislației în vigoare la data adoptării lor.

Înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil este confirmată prin extrasul din Registrul bunurilor imobile sau prin certificatul privind înscrierile în registrul bunurilor imobile.

Conform art. 50 alin. (2), (3), (4) a Legii cu privire la notariat din 8 noiembrie 2002, persoana care desfășoară activitate notarială are obligația de a explica părților sensul și importanța proiectului actului juridic și de a verifica conformitatea conținutului lui cu intențiile reale ale părților și dacă nu este în contradicție cu legislația. Persoana care desfășoară activitate notarială, va cere părților să prezinte toate documentele necesare îndeplinirii actului notarial. Proprietarul bunului este obligat să comunice notarului și celeilalte părți locul aflării bunului înstrăinat (gajat). Răspunderea pentru tănuirea faptului aflării bunului înstrăinat (gajat) sub interdicție (sechestru, arest, gaj), comunicarea prețului nereal al bunului, altor date eronate sau prezentarea de documente false (nevalabile) în procesul încheierii actului juridic o poartă partea vinovată.

În speță, instanța de recurs reține faptul, că solicitarea Valentinei Fuștei privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a imobilului cu nr. cadastral XXXX (compus din terenul aferent și casa de locuit individuală) situat în XXXX, XXXX, nu poate fi admisă, aceasta deoarece notarul public, Culava Taisia la semnarea actului juridic de înstrăinare a bunului imobil litigios, a explicat părților sensul contractului, și respectiv, a verificat intenția părților la încheierea acestuia (pct. 5-6 al contractului), conform art. 50 alin. (2) a Legii cu privire la notariat.

La acest segment, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, reține că în baza contractului de vânzare-cumpărare înregistrat cu nr. 3255 din 1 septembrie 2014, Vera Roman a devenit proprietara bunului imobil cu nr. cadastral XXXX, și respectiv cu nr. cadastral XXXX.XXXX, iar în rezultat Vera Roman achiziționând bunurile respective în baza actului juridic menționat, care a fost încheiat cu respectarea rigorilor prevăzute de lege și respectând conținutul actului juridic, a purces la 1 septembrie 2014, în conformitate cu art. 290 Cod civil, la înregistrarea dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile. (f.d.5,7)

Conform art. 374 alin. (1) Cod civil, proprietarul este în drept să-și revendice bunurile aflate în posesiunea nelegitimă a altuia.

Din conținutul art. 374 Cod 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 normele menționate în raport cu materialul probator administrat la actele cauzei, rezultă că argumentul Valentinei Fuștei precum că actul juridic de înstrăinare a bunului imobil a fost încheiat fictiv, în vederea restituirii împrumutului bănesc nu poate fi reținut și urmează a fi respins, deoarece bunurile imobile cu nr. cadastrale XXXX și XXXX.XXXX, au fost înstrăinate Verei Roman, dânsa fiind ultima proprietară a bunurilor litigioase, înregistrând dreptul de proprietate asupra acestora la 1 septembrie 2014, fapt confirmat prin înscrierile în Registrul bunurilor imobile. (f.d. 6-7)

În acest context, instanța de recurs relatează că pe parcursul examinării cauzei, Valentina Fuștei nu a prezentat probe plauzibile care ar confirma fictivitatea încheierii contractului de vânzare-cumpărare din 1 septembrie 2014, semnat între Valentina Fuștei și Vera Roman, reprezentată de Sofia Luca, or, ultima procurând bunurile imobile litigioase, s-a asigurat despre legalitatea tranzacției și utilizării bunurilor.

De asemenea, urmează de notat că drept temei de declarare a nulității contractului de vânzare-cumpărare din 1 septembrie 2014, Valentina Fuștei a invocat că întru asigurarea rambursării împrumutului de 1 500 de euro primit de la Igor Roman, fiul Verei Roman, a încheiat fictiv cu ultima contractul de vânzare-cumpărare a imobilului, însă reieșind din conținutul materialelor dosarului, Valentina Fuștei rambursează împrumutul dat, fapt confirmat prin ordinele de încasare a numerarului, ceea ce denotă că Valentina Fuștei își onorează obligațiile rezultate din contractul de împrumut. (f.d. 45-49)

În sprijinul poziției exprimate, accentuează instanța de recurs că la materialele cauzei lipsesc probe pertinente în vederea reținerii argumentului invocat precum că, la restituirea împrumutului față de Igor Roman va fi declarat nul contractul de vânzare-cumpărare, or, simpla declarație a Valentinei Fuștei și soțului dânsi, Grigore Fuștei, care nici nu a asistat la semnarea actului juridic, nu poate fi luată în considerare, pentru admiterea acțiunii reconvenționale.

La acest capitol, instanța de recurs va accentua că constatările instanței de apel, precum că, la 19 iulie 2012 între Vera Roman și Valentina Fuștei a fost încheiat un contract de împrumut bănesc, prin care ultima a împrumutat de la Vera Roman suma de 1 500 de euro, cu termenul de rambursare până la 19 iulie 2013 (f.d. 36) și că trezește dubii faptul că Vera Roman nu a înaintat acțiune în judecată referitor la încasarea datoriei în baza contractului din 19 iulie 2012 menționat, dar a înaintat acțiune privind evacuarea forțată din bunul imobil litigios, nu pot fi reținute, deoarece vin în contradicție cu cele constatate și relatate supra de instanța de recurs. Or, din actele cauzei reiese cu certitudine că tranzacția de împrumut a avut loc între Igor Roman și Valentina Fuștei, iar Vera Roman nu este parte la contract și nu este în drept să depună o acțiune de încasare a datoriei față de Valentina Fuștei, care la rândul său restituie treptat împrumutul acordat de către Igor Roman.

Sintetizând cele expuse, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră oportun de a sublinia că

prin contractul de vânzare-cumpărare din 1 septembrie 2014, cumpărătorul (Vera Roman, reprezentată de Sofia Luca, în temeiul procurii nr. 3232 autentificată de notarul public Taisia Culava), s-a obligat să achite prețul pentru bunul imobil (pct.2 – 64 000 de lei), care a fost plătit integral până la semnarea actului juridic, respectiv, creditorul a obținut de la debitor îndeplinirea exactă a prestației, astfel încât, prima instanță corect a respins argumentele Valentinei Fuștei și a admis acțiunea Verei Roman.

De altfel, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că Valentina Fuștei, nici în cadrul examinării cauzei nu a prezentat probe incontestabile și pertinente ce ar confirma cele invocate și 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 relevanța, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei.

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 concluzia primei instanțe cu privire la evacuarea Valentinei Fuștei și a membrilor familiei sale, a lui Grigore Fuștei și Cristinei Dumbravă din imobilul situat în XXXX, XXXX cu nr. cadastral XXXX, ce aparține cu drept de proprietate Verei Roman, fără acordarea unui alt spațiu locativ, aceasta deoarece, conform art. 374 alin. (1) Codul civil, proprietarul este în drept să-și revendice bunurile aflate în posesiunea nelegitimă a altui.

Subsecvent, prima instanță întemeiat a respins cerințele acțiunii reconvenționale depuse de către Valentina Fuștei cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a imobilului.

Astfel, instanța de recurs constată că, în speță urmează a fi aplicate direct prevederile articolul 1 al Protocolului 1 CEDO, și anume, că Vera Roman nu poate fi lipsită 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 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 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 depusă de către Vera Roman și a respins acțiunea reconvențională depusă de către Valentina Fuștei ca fiind neîntemeiată.

Astfel, din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de către Vera Roman, de a casa decizia instanței de apel și de a menține hotărârea primei instanțe.

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

decide:

Se admite recursul declarat de către Vera Roman.

Se casează decizia din 14 februarie 2018 a Curții de Apel Chișinău și se menține hotărârea din 10 mai 2017 a Judecătoria Strășeni, sediul Central, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Vera Roman împotriva Valentinei Fuștei, intervenienți accesorii Grigore Fuștei și Cristina Dumbravă cu privire la evacuarea din bunul imobil, fără acordarea altui spațiu locativ și la cererea reconvențională depusă de către Valentina Fuștei împotriva Verei Roman, intervenienți accesorii Grigore Fuștei și Cristina Dumbravă cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a imobilului.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,  
judecătorul

Valeriu Doagă

judecătorii

Svetlana Filincova

Nina Vascan

Victor Burduh

Tamara Chișca-Doneva