

prima instanță: I. Druța
instanța de apel: Iu.Cimpoi
M.Guzun, A.Pahopol

dosarul nr. 2ra-2660/13

D E C I Z I E

23 octombrie 2013

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului, judecătorul – Valeriu Doagă

Judecătorii - Nicolae Clima, Iuliana Oprea,

Tamara Chișca-Doneva, Valentina Clevadi

examinând recursul declarat de Lebeda Eduard, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Lebeda Eduard împotriva lui Graur Nicolae și Graur Gabriela cu privire la recunoașterea valabilității tranzacției de vânzare-cumpărare și recunoașterea ca dobânditor de bună-credință, împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 13 martie 2013

c o n s t a t ă

La data de 07 februarie 2011 Lebeda Eduard a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Graur Nicolae și Graur Gabriela cu privire la recunoașterea valabilității tranzacției de vânzare-cumpărare și recunoașterea ca dobânditor de bună-credință.

În motivarea cererii reclamantul Lebeda Eduard a menționat că, în luna decembrie 2009 a aflat că se vinde un garaj, care face parte din cooperativa pentru construcția garajelor nr.14B din str. Negru Vodă, 109/1 mun. Chișinău. Administrația cooperativei i-a comunicat, că garajele nu sînt privatizate și toate

tranzacțiile de vânzare - cumpărare se efectuează prin intermediul conducerii cooperativei. La 11 decembrie 2009 1-a cunoscut pe pârâtul Graur Nicolae, care i-a comunicat că dorește să vândă garajul ce-i aparține, însă acesta se află în gaj la o persoană pentru că a împrumutat o sumă de bani, propunându-i să achite prețul garajului, iar din această sumă să achite datoria, ca ulterior să-l transmită lui în proprietate. De comun acord au stabilit prețul garajului de 6000 euro. La 12 decembrie 2009 în prezența a doi martori i-a transmis lui Graur Nicolae suma de 6000 euro, fapt confirmat prin recipisa eliberată de acesta, achitând datoria care o avea și împreună au mers la cooperativa pentru construcția garajelor nr.14 B, unde pârâtul a depus cerere de ieșire din membrii cooperativei, iar el a depus cerere de primire în legătură cu cumpărarea garajului 281. Indică reclamantul, că tot în aceeași zi a achitat cotizațiile de membru al cooperativei în sumă de 500 lei, a primit certificat de membru, fapt confirmat prin bonul de plată EC nr. 737502 din 12 decembrie 2009 și bunul în natură. Consideră că, astfel a devenit dobânditor de bună-credință a bunului dat. La 02 februarie 2010 a aflat de la executorul judecătoresc Doraș Dumitru, că în scopul executării unei hotărâri judecătorești prin încheierea din 23 noiembrie 2009 a fost aplicat sechestrul asupra garajului procurat. În momentul încheierii tranzacției Graur Nicolae 1-a asigurat, că nu sunt aplicate interdicții asupra garajului cu excepția datoriei, care a achitat-o din suma de bani care i-a transmis-o în prezența martorilor. Administrația cooperativei, de asemenea i-a comunicat, că nu sunt aplicate careva interdicții asupra garajului. Nu a cunoscut că garajul procurat este în litigiu.

Reclamantul Lebeda Eduard solicită recunoașterea ca dobânditor de bună-credință a garajului nr. 281, situat în cooperativa pentru construcția garajelor nr. 14B de pe str. Negru Vodă, 109/1, mun. Chișinău.

La data de 19 mai 2011 Lebeda Eduard a depus cererea de completare a acțiunii, prin care a solicitat recunoașterea valabilității tranzacției de vânzare-cumpărare a garajului nr. 281 situat în Cooperativa pentru construcția garajelor nr. 14B de pe str. Negru Vodă, 109/1, mun. Chișinău încheiată cu Graur Nicolae.

Prin hotărârea Judecătoriei Botanica mun. Chișinău din 20 iunie 2011 acțiunea a fost admisă, s-a recunoscut valabilă tranzacția de vânzare-cumpărare a garajului nr. 281, în cooperativa pentru construcția garajelor nr.14B din str. Negru Vodă, 109/1, mun. Chișinău încheiată între Graur Nicolae și Lebeda Eduard, s-a recunoscut Lebeda Eduard ca dobânditor de bună-credință a garajului nr.281 în cooperativa pentru construcția garajelor nr.14B din str. Negru Vodă, 109/1, mun. Chișinău, s-a dispus încasarea în mod solidar de la Graur Nicolae și Graur Gabriela în beneficiul lui Lebeda Eduard cheltuielile de judecată în mărime de 2790 lei.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 01 martie 2012 s-a respins apelul declarat de Graur Gabriela și s-a menținut hotărârea primei instanțe.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din 31 octombrie 2012 s-a admis recursul declarat de Graur Gabriela, s-a casat decizia instanței de apel și s-a

restituit pricina spre judecare în ordine de apel în aceeași instanță în alt complet de judecători.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 13 martie 2013 s-a admis apelul declarat de Graur Gabriela, s-a casat hotărârea primei instanțe și s-a emis o nouă hotărâre, prin care s-a respins acțiunea.

La data de 06 iunie 2013 Lebeda Eduard a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 13 martie 2013, solicitând casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului a invocat că, instanța de apel nu a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră, că recursul urmează a fi respins din următoarele motive.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) Cod de procedură civilă, instanța de recurs, 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.

Conform art. 208 Cod civil, actul juridic poate fi încheiat verbal, în scris sau în formă autentică.

Forma scrisă a actului juridic este prevăzută la art. 210 Cod civil, care stipulează că, trebuie să fie încheiate în scris actele juridice dintre persoanele juridice, dintre persoanele juridice și persoanele fizice și dintre persoanele fizice dacă valoarea obiectului actului juridic depășește 1000 de lei, iar în cazurile prevăzute de lege, indiferent de valoarea obiectului.

Totodată, art. 214 alin. (1) Cod civil, prevede că, actul juridic ce are ca obiect bunuri imobile urmează să fie înregistrat în modul stabilit prin lege.

Conform art. 290 alin. (1) Cod civil, dreptul de proprietate și alte drepturi reale asupra bunurilor imobile, grevările acestor drepturi, apariția, modificarea și încetarea lor sînt supuse înregistrării de stat.

Potrivit art. 321 alin. (2) Cod civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Instanța de judecată corect a respins pretenția recurentului privind recunoașterea valabilității tranzacției de vânzare-cumpărare a garajului nr. 281, situat în cooperativa pentru construcția garajelor nr. 14B de pe str. Negru Vodă, 109/1, mun. Chișinău, încheiată la data de 12 decembrie 2009 între Lebeda Eduard și Graur Nicolae prin întocmirea unei recipise, or la încheierea acestei tranzacții nu au fost respectate condițiile de formă ale actului juridic, acesta nefiind autentificat notarial și nefiind înregistrat la organul cadastral.

Conform art. 496 alin. (3) Cod civil, orice persoană interesată poate lua cunoștință de registrul bunurilor imobile.

Articolul 503 alin. (1) din Codul civil stipulează că, orice persoană, fără a fi ținută să justifice vre-un interes, poate cerceta, lua cunoștință de registrul bunurilor imobile, precum și de documentele adiționale, în condițiile legii.

Potrivit prevederilor art. 508 alin. (1) și (2) lit. a) din Codul civil, drepturile de creanță, faptele sau raporturile juridice aferente imobilelor consemnate în registru devin opozabile terților numai prin notare. Sînt supuse notării în registru - punerea sub interdicție judecătorească și ridicarea acestei măsuri.

Concluziile instanței de apel referitor la respingerea pretenției recurentului privind recunoașterea sa ca dobânditor de bună-credință, sunt juste.

Instanța de apel corect, raportând normele enunțate la circumstanțele speței, a stabilit că, deoarece la momentul încheierii tranzacției între recurent și Graur Nicolae, erau efectuate înscrieri în Registrul bunurilor imobile privind interdicțiile aplicate asupra garajului nr. 281 de pe str. Negru Vodă, 109/1, mun. Chișinău prin încheierea executorului judecătoresc Șevcenco O. din 18 iunie 2009 și prin încheierea executorului judecătoresc Doraș D. din 27 octombrie 2009, recurentul nu poate fi recunoscut ca dobânditor de bună-credință, or conform prevederilor art. 506 alin. (4) Cod civil, este de bună-credință cel care dobândește drept real întemeindu-se pe cuprinsul registrului dacă, la data dobândirii dreptului, nu a fost notată o acțiune prin care se contestă cuprinsul lui sau dacă din titlul dobânditorului nu rezultă nemijlocit vre-o neconcordanță între registrul bunurilor imobile și situația juridică reală.

Astfel, argumentele recurentului că, concluziile instanțelor de judecată sunt în contradicție cu circumstanțele pricinii nu sunt întemeiate.

Nu pot fi reținute nici argumentele recurentului, că prima instanță și instanța de apel nu au constatat și nu au elucidat pe deplin circumstanțele care au importanță pentru soluționarea litigiului, a aplicat eronat normele de drept material, deoarece sunt declarative și nu au suport legal.

Circumstanțele cauzei au fost determinate de instanța de apel și apreciate corect cu argumentări adecvate bazate pe normele de drept ce reglementează raportul juridic în litigiu.

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că, decizia instanței de apel este întemeiată și legală, iar temeiurile invocate de recurent sunt neîntemeiate, 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) Cod de procedură civilă, Colegiul civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e

Se respinge recursul declarat de Lebeda Eduard.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 13 martie 2013, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Lebeda Eduard împotriva lui Graur Nicolae și Graur Gabriela cu privire la recunoașterea valabilității tranzacției de vânzare-cumpărare și recunoașterea ca dobânditor de bună-credință.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele completului,
judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Nicolae Clima

Iuliana Oprea

Tamara Chișca-Doneva

Valentina Clevadi