

Prima instanță: Judecătoria Soroca, sediul Central (jud. V. Belous)

Instanța de apel: Curtea de Apel Bălți (jud. E. Bejenaru, A. Toderaș, A. Albu)

ÎNCHEIERE

22 august 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
Judecătorii

Oleg Sternioală
Iurie Bejenaru
Mariana Pitic

examinând admisibilitatea recursului declarat de Spoiala Maia,
în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Spoiala Maia
împotriva lui Sidorschii Serghei, Sidorscaia Nina, Sidorscaia Irina cu privire la
declararea valabilității tranzacției de vânzare-cumpărare a imobilului și recunoașterea
dreptului de proprietate, și

cererea de chemare în judecată depusă de Sidorscaia Irina împotriva Maiei
Spoiala, intervenienți accesorii Sidorschii Serghei și Sidorscaia Nina cu privire la
evacuarea și încasarea sumelor restante pentru serviciile comunale, cu restabilirea la
poziția inițială a construcțiilor,

împotriva deciziei din 29 mai 2018 a Curții de Apel Bălți,

c o n s t a t ă :

La 12 iulie 2017 Spoiala Maia a depus cerere de chemare în judecată împotriva
lui Sidorschii Serghei, Sidorscaia Nina, Sidorscaia Irina (care, la 21 decembrie 2017 a
fost concretizată) solicitând declararea valabilității tranzacției de vânzare-cumpărare
din 03 ianuarie 2002, recunoașterea dreptului de proprietate după Spoiala Maia prin
uzucapiune asupra apartamentului nr. xxxxx, cu suprafața de 34,8 m.p., cu numărul
cadastral xxxxx, cu drept de înregistrare la Oficiul Cadastral Teritorial Soroca.

În motivarea acțiunii s-a indicat că la 03 ianuarie 2002 Sidorschii Serghei i-a
vândut reclamantei apartamentul nr. xxxxx, la prețul de 600 dolari SUA, eliberându-i
procură pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare a acestui apartament, cu
drept de a înregistra imobilul la OCT și primirea actelor necesare pentru încheierea
tranzacției respective. Procura a fost întocmită la cererea lui Sidorschii Serghei și
autenticată de notarul Tatiana Cebotarean la 03 ianuarie 2002, înregistrată sub nr.7,
cu termenul de valabilitate de 3 ani.

Reclamanta a menționat că Sidorschii Serghei, în prezența a doi martori, i-a
transmis contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în
proprietate privată înregistrat cu nr. 3-2641 la 14 decembrie 1995, precum și cheile
acestui imobil, urmând ca reclamanta să înregistreze dreptul de proprietate în baza
procurii eliberate.

Spoiala Maia a susținut că, deoarece apartamentul se afla într-o stare deplorabilă
și în el era imposibil de locuit, a efectuat reparație capitală, după care a purces la

întocmirea actelor asupra imobilului pe numele său. Pe parcursul acumulării actelor necesare pentru înregistrarea apartamentului a aflat că este necesar acordul încă a două persoane din familia lui Sidorschii Serghei, și anume al soției - Sidorscaia Nina și al fiicei - Sidorscaia Irina, deoarece ele au participat la privatizarea apartamentului nr. xxxxx. În legătură cu faptul dat, reclamanta i-a comunicat lui Sidorschii Serghei despre situația apărută, iar ultimul, la rândul său, i-a explicat că soția și fiica sa sunt de acord cu vânzarea imobilului și vor oficializa acordul când vor reveni în Republica Moldova. Ulterior, a pierdut legătura cu Sidorschii Serghei și nu a avut posibilitatea să rezolve problema apărută. Anumite pretenții din partea lor, în acest timp, față de reclamantă nu au fost enunțate.

Reclamanta a indicat că în apartamentul respectiv locuiește mai mult de 15 ani, efectuând pe parcursul acestei perioade două reparații capitale și mai multe reparații cosmetice, instalând uși, ferestre, aragaz, ceramică, cadă de baie și altă tehnică de uz sanitar noi, în sumă totală de peste 5500 de euro. A achitat pe parcursul acestor ani impozitele pe imobil, toate serviciile comunale și alte plăți ca proprietar al acestui apartament, iar pârâții nu au avut obiecții la aceste acțiuni, confirmând, de facto, că dânsa este proprietarul real al apartamentului nr. xxxxx.

În luna iulie 2017 pârâta Sidorscaia Irina împreună cu colaboratorul de poliție a cerut de la reclamantă actele de pe apartament, după care a evitat orice întâlnire cu ea. Deci, reclamanta este lipsită de posibilitatea de a întocmi actele de procurare a acestui bun imobil, deși pe parcursul a peste 15 ani îl întreține și îl folosește ca proprietar. Mai mult decât atât, conform art. 213 alin. (2) Cod civil, dacă una dintre părți a executat total sau parțial actul juridic pentru care se cere forma autentică, iar cealaltă parte se eschivează de la autentificarea lui notarială, instanța de judecată are dreptul, la cererea părții care a executat total sau parțial actul juridic, să-l declare valabil dacă el nu conține elemente care contravin legii. În cazul acesta, nu se cere autentificarea notarială ulterioară a actului juridic.

La 20 iulie 2017 Sidorscaia Irina a depus cerere de chemare în judecată împotriva Maiei Spoiala, intervenienți accesorii Sidorscaia Nina, Sidorschii Serghei solicitând evacuarea Maiei Spoiala împreună cu toți membrii familiei sale și terțe persoane inclusiv bunurile existente din apartamentul nr. xxxxx; obligarea Maiei Spoiala de a achita sumele restante pentru serviciile comunale folosite, cu restabilirea inițială a pereților deteriorați samavolnic din apartamentul nr. xxxxx și încasarea cheltuielilor de judecată.

În susținerea cererii de chemare în judecată, Sidorscaia Irina a invocat că conform contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr. 3-2641 din 10.11.1997, cu nr. cadastral xxxxx situat în xxxxx, a obținut dreptul de proprietate asupra apartamentului litigios. Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, bunul imobil cu nr. cadastral xxxxx, situat în xxxxx, cu drept de proprietate este deținut de Sidorscaia Nina, Sidorscaia Irina, Sidorschii Serghei, cu cota-parte 1.0.

Prin încheierea din 29 noiembrie 2017 a Judecătoriei Soroca, sediul Central s-au conexas într-o singură procedură cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Spoiala Maia împotriva lui Sidorschii Serghei, Sidorscaia Nina, Sidorscaia Irina cu privire la declararea valabilității tranzacției de vânzare-cumpărare a imobilului și recunoașterea dreptului de proprietate cu cauza civilă la cererea de chemare în judecată

depusă de Sidorscaia Irina împotriva Maiei Spoiala, intervenienți accesorii Sidorschii Serghei și Sidorscaia Nina cu privire la evacuarea și încasarea sumelor restante pentru serviciile comunale, cu restabilirea la poziția inițială a construcțiilor.

Prin hotărârea din 19 februarie 2018 a Judecătoriei Soroca, sediul Central s-a respins acțiunea depusă de Spoiala Maia; s-a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de Irina Sidorscaia; s-a evacuat Maia Spoiala împreună cu toți membrii familiei și terțele persoane, inclusiv bunurile existente din apartamentul nr. xxxxxx; s-a obligat Spoiala Maia să restabilească la poziția inițială pereții deteriorați de ultima dintre locuința proprie și apartamentul nr. xxxxxx; s-a încasat de la Spoiala Maia în beneficiul Irinei Sidorscaia cheltuielile pentru achitarea taxei de stat în sumă de 200 de lei; în rest, pretenția Irinei Sidorscaia privind încasarea sumelor restante pentru serviciile comunale s-a respins, ca fiind neîntemeiată; s-a încasat de la Spoiala Maia la bugetul Judecătoriei Soroca cheltuielile aferente judecării cauzei, suportate de instanța judecătorească în legătură cu înștiințarea și citarea părților în judecată în sumă de 141,36 de lei.

Prin decizia din 29 mai 2018 a Curții de Apel Bălți s-a respins apelul depus de Spoiala Maia și a fost menținută hotărârea din 19 februarie 2018 a Judecătoriei Soroca, sediul Central.

Pentru a concluziona astfel, instanța de apel a reținut că dreptul de proprietate a Irinei Sidorscaia, Ninei Sidorscaia și a lui Serghei Sidorschii a fost dobândit din momentul înregistrării bunului imobil, adică la 16.12.2002, conform informației Agenției Relații Funciare din 23.07.2017 (f.d. 13), iar apelanta Spoiala Maia a solicitat declararea valabilității contractului de vânzare-cumpărare din 03.01.2002, atunci când Irina Sidorscaia, Nina Sidorscaia și Serghei Sidorschii nici nu dispuneau de acest drept.

Sub acest aspect, instanța de apel a menționat și faptul că din conținutul procurii anexate la dosar (f.d. 3), nici nu rezultă că Maia Spoiala a fost împuternicită cu dreptul de cotrapartidă, or, din procură rezultă doar că Sidorschii Serghei i-a încredințat doar dreptul de a înregistra imobilul la OCT și de a primi actele necesare în numele său.

La fel, instanța de apel a indicat că apelanta a invocat precum că Sidorschii Serghei i-a vândut apartamentul litigios în timp ce acest imobil a fost privatizat de către trei persoane din care fac parte soția și fiica sa, care nu au împuternicit-o pe Spoiala Maia de a vinde acest apartament, iar în momentul întocmirii procurii date cu 03.01.2002 Sidorscaia Irina era minoră, fapt ce genera atragerea și Direcției Asistență Socială și Protecția a Familiei, în interesul copilului minor, dacă o astfel de tranzacție a avut loc. Or, instanța de apel a precizat că dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral xxxxx amplasat în xxxxx, asupra căruia se invocă recunoașterea dreptului de proprietate prin uzucapiune după Spoiala Maia este înregistrat în Registrul bunurilor imobile după Irina Sidorscaia, Nina Sidorscaia și Serghei Sidorschii. (f.d. 13)

De asemenea, instanța de apel a specificat că argumentul apelantei Maiei Spoiala referitor la faptul că a achitat suma de 600 de dolari SUA drept contravaloare a tranzacției de vânzare-cumpărare a bunului imobil situat în xxxxx, este irelevant, deoarece contractul se consideră a fi încheiat doar din momentul în care părțile au realizat acordul de voință cu privire la toate clauzele esențiale ale contractului, pe când în speță Spoiala Maia și proprietarii bunului imobil nu au anexat acest act, ceea ce nu poate fi constatat cu certitudine că între părți ar fi fost încheiat un astfel de contract.

Referitor la argumentele apelantei privind lipsa împuternicirilor avocatului de a reprezenta interesele Irinei Sidorscaia în instanța de judecată, instanța de apel a relatat că la materialele dosarului este anexat mandatul acestuia cu toate împuternicirile în sensul dat (f.d. 51). Mai mult ca atât, în cadrul ședinței de judecată avocatul Pruteanu Lilian a susținut că Irina Sidorscaia personal a încheiat contractul de asistenta juridică, ba mai mult în mandat este indicat și faptul că ultima reprezintă și interesele părinților săi - Nina Sidorscaia și Serghei Sidorschii în baza procurilor nr. 11317 și nr. 1-950 (f.d. 51, verso)

În concluzie, instanța de apel a reținut că apelanta Maia Spoiala nu a dovedit circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor sale, nu a prezentat probe concludente, pertinente și utile cauzei, iar cele dovedite sunt considerate irelevante pentru admiterea pretențiilor.

La 28 iunie 2018, conform plicului poștal (f.d. 181), Spoiala Maia a declarat recurs împotriva deciziei din 29 mai 2018 a Curții de Apel Bălți solicitând casarea hotărârilor judecătorești, cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii înaintate de Spoiala Maia și de respingere a cererii de chemare în judecată depusă de Irina Sidorscaia.

În motivarea recursului s-a indicat că instanța de apel nu a întreprins măsuri în vederea audierii familiei Sidorschii, fapt solicitat de recurentă în cadrul ședinței de judecată. De asemenea, instanța de apel nu a verificat împuternicirile de reprezentare a avocatului Prutean Lilian.

În conformitate cu art. 434 alin.(1) 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.

Decizia instanței de apel a fost adoptată la 29 mai 2018, iar Spoiala Maia a declarat recurs la 28 iunie 2018, conform plicului poștal (f.d. 181).

Astfel, recursul declarat se consideră a fi în termen.

Examinând temeiurile recursului declarat de Spoiala Maia, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul drept inadmisibil din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) Cod de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Alineatele (2) și (3) ale aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronată, iar alin. (4) stabilește că săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin.(3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a cauzei sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

În temeiul prevederilor art. 433 lit. a) Cod de procedură civilă, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art.432 alin.(2), (3) și (4).

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Spoiala Maia, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin.(2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

Astfel, argumentele invocate în recursul declarat se referă la dezacordul recurent cu soluția pronunțată de către instanța de apel, însă nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Totodată, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că recursul exercitat conform secțiunii II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează că procedura admisibilității constă în verificarea faptului, dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432. alin.(2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

În această ordine de idei, completul Colegiului precizează că, în contextul normelor procedurale din Secțiunea a II-a, Capitolul XXXVIII Cod de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanțele de fond și de apel. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs.

Prin prisma art. 432 alin.(4) Cod de procedură civilă, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural și anume dacă se invocă faptul că instanța de apel a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând în mod flagrant regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 Cod de procedură civilă, însă din recursul declarat nu rezultă argumentul privind încălcarea flagrantă a regulilor de apreciere a probelor.

În acest sens, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a relevat în jurisprudența sa constantă, rezultând din prevederile art. 6 § 1 al Convenției Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, că nu se impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes (cauza Rebai și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr.26561/1995).

În circumstanțele menționate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera inadmisibil recursul declarat de Spoiala Maia.

În conformitate cu art. 433 lit. a), 440 alin. (1) Cod de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e:

Se consideră inadmisibil recursul declarat de Spoiala Maia împotriva deciziei din 29 mai 2018 a Curții de Apel Bălți.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Oleg Sternioală

Judecătoria

Iurie Bejenaru

Mariana Pitic