

## ÎNCHEIERE

12 septembrie 2018

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
judecătorii

Iulia Sîrcu  
Luiza Gafton  
Dumitru Mardari

examinând admisibilitatea recursului declarat de către Natalia Stelimah, reprezentată de avocatul Viorel Cucu,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Natalia Stelimah împotriva Angelei Mîrzac, Violetei Leorda și Iurie Leorda, intervenient accesoriu notarul public Adelina Florea, cu privire la exercitarea dreptului de preemțiune și atribuirea drepturilor și obligațiilor de cumpărător,

împotriva deciziei din 7 martie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a respins apelul declarat de Natalia Stelimah și s-a menținut hotărârea din 3 noiembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani,

### c o n s t a t ă :

La 7 martie 2017 Natalia Stelimah reprezentată de avocatul Viorel Cucu a depus cerere de chemare în judecată (f.d. 5-7), iar la 21 iulie 2017 cerere de modificare a acțiunii (f.d. 51-54), împotriva Angelei Mîrzac, Violetei Leorda și Iurie Leorda, intervenient accesoriu notarul public Adelina Florea, cu privire la exercitarea dreptului de preemțiune și atribuirea drepturilor și obligațiilor de cumpărător.

Ulterior, în cadrul ședinței de judecată din 24 octombrie 2017 Natalia Stelimah reprezentată de avocatul Viorel Cucu a depus cerere completare și modificare a acțiunii (f.d. 73-75), prin care a solicitat:

- admiterea cererii de chemare în judecată cu privire la exercitarea dreptului de preemțiune și atribuirea drepturilor și obligațiilor de cumpărător;

- aplicarea asupra contractului de schimb nr. 4171 din 7 iulie 2016 a regulilor contractului de vânzare-cumpărare;

- recunoașterea încălcării dreptului de preemțiune al reclamantei Natalia Stelimah la înstrăinarea ½ cotă-parte din bunul imobil situat în mun. Chișinău, str. Golia, 8, ce este compus din: teren pentru construcții cu suprafața de 0,052 ha, cu nr. cadastral xxxxx, casă de locuit individuală cu suprafața de 134,80 m<sup>2</sup>, cu nr. cadastral xxxxx, construcție accesorie cu suprafața de 18,20 m<sup>2</sup>, cu nr. cadastral

xxxxx, construcție accesorie cu suprafața de 32,50 m<sup>2</sup>, cu nr. cadastral xxxxx, construcție accesorie cu suprafața de 10,10 m<sup>2</sup>, cu nr. cadastral xxxxx;

- atribuirea drepturilor și obligațiilor de cumpărător asupra ½ cotă-parte din bunul imobil situat în mun. Chișinău, str. Golia, 8, ce este compus din: teren pentru construcții cu suprafața de 0,052 ha, cu nr. cadastral xxxxx, casă de locuit individuală cu suprafața de 134,80 m<sup>2</sup>, cu nr. cadastral xxxxx, construcție accesorie cu suprafața de 18,20 m<sup>2</sup>, cu nr. cadastral xxxxx, construcție accesorie cu suprafața de 32,50 m<sup>2</sup>, cu nr. cadastral xxxxx, construcție accesorie cu suprafața de 10,10 m<sup>2</sup>, cu nr. cadastral xxxxx;

- încasarea de la Natalia Stelimah în beneficiul Violetei Leorda și Iurie Leorda a sumei de 553 831 lei, cu titlu de preț al contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil situat în mun. Chișinău, str. Golia, 8;

- încasarea de la Violeta Leorda și Iurie Leorda a cheltuielilor de judecată suportate la examinarea prezentului litigiu.

Motivele cererii de chemare în judecată, astfel după cum au fost expuse, pot fi rezumate după cum urmează.

Prin cererea cu nr. 905 din 15 februarie 2016, întocmită de către notarul public Adelina Florea, Natalia Stelimah a fost informată despre intenția Angelei Mîrzac de a expune spre vânzare ½ cotă-parte din bunul imobil situat în mun. Chișinău, str. Golia, 8, cu numere cadastrale xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx și xxxxx. Prețul vânzării a fost stabilit în sumă de 40 000 euro.

Prin scrisoare din 25 februarie 2016, întocmită de avocatul/reprezentantul Eduard Patîc, notarul public Adelina Florea a fost informată în scris despre acordul Nataliei Stelimah privind cumpărarea a ½ cotă-parte din bunul imobil, menționat.

La fel, prin scrisoarea din 25 februarie 2016, s-a cerut inițierea negocierilor directe, sau chiar semnarea unui antecontract în acest sens, între coproprietari și informarea în 5 zile despre decizia vânzătorului Angela Mîrzac în această privință.

La scrisoarea din 25 februarie 2016 Natalia Stelimah nu a primit nici un răspuns verbal sau scris.

La 3 februarie 2017 Natalia Stelimah a primit la OCT Chișinău certificatul din Registrul bunurilor imobile, din conținutul căruia a aflat că Angela Mîrzac a înstrăinat cota-parte Violetei Leorda și lui Iurie Leorda, în baza contractului de schimb nr. 4171 din 7 iulie 2016.

Reclamanta a invocat că contractul de schimb a fost încheiat fără acordul ei în calitate de coproprietar al bunului imobil și fără respectarea dreptului de preemțiune, prevăzut la art. 351 alin. (3) și 352 alin. (1) din Codul civil.

Totodată, consideră că la caz, pentru soluționarea litigiului, de asemenea, urmează a fi aplicate prevederile art. 823 din Codul civil, în conformitate cu care, fiecare parte a contractului de schimb este considerată vânzător al bunului pe care îl înstrăinează și cumpărător al bunului pe care îl primește în schimb.

Potrivit art. 824 din Codul civil, asupra contractului de schimb se aplică în modul corespunzător regulile contractului de vânzare-cumpărare.

Astfel, Natalia Stelimah consideră că contractului de schimb nr. 4171 din 7 iulie 2016 se aplică în mod corespunzător regulile contractului de vânzare-cumpărare, iar fiecare parte se consideră vânzător al bunului pe care îl înstrăinează și cumpărător al bunului pe care îl primește în schimb, conform prevederilor art. 823 din Codul civil.

A menționat că de fapt Violeta Leorda și Iurie Leorda au vândut Angelei Mîrzac apartamentul nr. 54 situat în mun. Chișinău bd. Cuza-Vodă, 7/2, cu suprafața de 43,10 m<sup>2</sup> cu nr. cadastral xxxxx și valoarea bunului imobil de 230 587 lei.

În același timp, Angela Mîrzac a vândut Violetei Leorda și lui Iurie Leorda ½ cotă-parte din bunul imobil, situat în mun. Chișinău, str. Golia, 8 și valoarea bunului imobil de 553 831 lei.

Reclamanta a invocat că din coroborarea normelor enunțate, rezultă cu certitudine că la încheierea contractului de schimb se aplică în modul corespunzător regulile contractului de vânzare-cumpărare, inclusiv și prevederile art. 351-352 din Codul civil, care impun respectarea dreptului de preemțiune al celorlalți coproprietari.

În aceste condiții, la înstrăinarea a ½ cotă-parte din bunul imobil, cumpărătorii Violeta Leorda și Iurie Leorda erau obligați să solicite dovada exercitării de vânzător a dreptului de preemțiune față de coproprietari.

Iar notarul public Adelina Florea și vânzătorul Angela Mîrzac erau obligați să prezinte scrisoarea din 25 februarie 2016 prin care reclamanta și-a exercitat dreptul de preemțiune.

La fel, a menționat că încălcarea dreptului de preemțiune a avut loc și prin modificarea prețului de înstrăinare, întrucât Angela Mîrzac a propus Nataliei Stelimah exercitarea dreptului de preemțiune prin vânzarea cotei-părți la prețul de 40 000 euro (ceea ce constituie circa 725 880 lei). Iar conform contractului de schimb nr. 4171 din 7 iulie 2016, cota-parte a bunului imobil menționat, a fost înstrăinată la prețul de 553 831 lei.

În circumstanțe expuse, Natalia Stelimah consideră că este în drept de a prelua dreptul de proprietate transmis în baza contractului de schimb nr. 4171 din 7 iulie 2016 asupra ½ cotă-parte din bunul imobil situat în mun. Chișinău, str. Golia,8, cu numerele cadastrale xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx și xxxxx, la prețul de 553 831 lei.

Prin hotărârea din 3 noiembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani, cererea de chemare în judecată depusă de Natalia Stelimah împotriva Angelei Mîrzac, Iurie Leorda, Violetei Leorda, intervenient accesoriu notarul public Adelina Florea, a fost respinsă ca neîntemeiată.

S-a încasat de la Natalia Stelimah în beneficiul Angelei Mîrzac suma de 2000 lei cu titlul de cheltuieli de judecată.

S-a încasat de la Natalia Stelimah în beneficiul lui Iurie Leorda și Violeta Leorda suma de 2000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

În motivarea soluției adoptate instanța a reținut că la caz nu a fost demonstrat că contractul de schimb nr. 4171 din 7 iulie 2016 reprezintă un contract de vânzare-cumpărare. Reclamanta nu a demonstrat prin probe că, prin contractul de schimb pârâta a vândut bunul imobil litigios și nu l-a schimbat, astfel că instanța de judecată să poată constata și concluziona că asupra contractului de schimb pot fi aplicare regulile contractului de vânzare-cumpărare.

Nefiind de acord cu hotărârea instanței de fond, la 7 noiembrie 2017 Natalia Stelimah a declarat apel.

Prin decizia din 7 martie 2018 a Curții de Apel Chișinău s-a respins apelul declarat de Natalia Stelimah și s-a menținut hotărârea din 3 noiembrie 2017 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani.

La 22 iunie 2018 Natalia Stelimah, reprezentată de avocatul Viorel Cucu, a declarat recurs, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei din 7 martie 2018 a Curții de Apel Chișinău și a hotărârii din 3 noiembrie 2017 a Judecătorei Chișinău, sediul Buiucani, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea recursului s-a invocat că instanțele inferioare de judecată au interpretat în mod eronat legea și nu au aplicat legea care trebuia să fie aplicată.

A relatat că concluziile instanței de apel cu privire la respectarea dreptului de preemțiune sunt eronate și contravin probatoriului anexat la materialele dosarului.

Or, Natalia Stelimah și-a exercitat dreptul de preemțiune și a solicitat coproprietarului Angela Mîrzac semnarea unui antecontract pentru a confirma documentar intenția părților de a încheia ulterior contractul de vânzare-cumpărare.

Exercitarea dreptului de preemțiune și propunerea de încheiere a unui antecontract a avut loc în termenul de o lună de zile prevăzute de art. 352 alin. (2) din Codul civil.

A menționat că deși Angela Mîrzac este coproprietar a 1/2 cotă-parte din bunul imobil situat în mun. Chișinău, str. Golia, 8, ea a primit acest bun imobil în proprietate prin moștenire și niciodată nu a locuit pe adresa menționată, fapt ce a făcut imposibilă comunicarea directă a coproprietarilor.

A relatat că în aceste condiții, concluziile instanței de apel cu privire la pasivitatea și inacțiunea coproprietarului Natalia Stelimah este declarativă și vădit neîntemeiată, or art. 352 din Codul civil nu condiționează și nu stabilește care sunt acțiunile coproprietarilor după exercitarea dreptului de preemțiune. Cu atât mai mult că Natalia Stelimah a exercitat dreptul de preemțiune expres prin scrisoarea adresată notarului Florea Adelina și aștepta să fie invitată la notar pentru semnarea antecontractului de vânzare-cumpărare.

De asemenea, a invocat că instanțele judecătorești au interpretat eronat legea cu privire la prețul contractului de vânzare-cumpărare, ca condiție esențială a unui contract.

Astfel că încălcarea dreptului de preemțiune a avut loc și prin modificarea prețului de înstrăinare, întrucât Angela Mîrzac a propus exercitarea dreptului de preemțiune prin vânzarea cotei-părți la prețul de 40 000 euro (ceea ce constituie circa 725 880 lei). Iar conform contractului de schimb nr. 4171 din 7 iulie 2016, cota-parte a bunului imobil menționat a fost înstrăinată la prețul de 553 831 lei.

Consideră că, în cazul în care intimata a decis înstrăinarea cotei-părți din bunul proprietate comună la un preț mai redus decât cel propus inițial, aceasta urma să repete procedura de notificare a coproprietarului despre intenția de înstrăina cota-parte din bunul proprietate comună la prețul nou.

Acest lucru nu a fost făcut și prin acțiunile sale Intima a neglijat și a încălcat prevederile art. 352 alin. (1) din Codul civil.

La caz, pentru soluționarea litigiului, instanțele judecătorești, urmau să aplice prevederile art. 823 -824 din Codul civil.

La fel, a menționat că instanțele judecătorești au omis intenționat să se expună asupra argumentelor invocate de reclamant în instanța de fond și în instanța de apel, fapt ce lezează drepturile acesteia la un proces echitabil

În conformitate cu art. 434 din Codul 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.

Materialele dosarului atestă că copia deciziei integrale a fost expediată participanților la proces la 24 aprilie 2018 (f.d. 147), însă dovada legală de recepționare a acesteia de către recurentă lipsește.

Din aceste considerente, recursul declarat la 22 iunie 2018, se consideră în termen.

În conformitate cu art. din 439 alin. (2) și (3) din Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copieii de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia.

Judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin. (2).

Examinând temeiurile recursului, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține următoarele.

Temeiurile de declarare a recursului sunt prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art. 433 lit. a) din Codul 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).

Astfel, instanța de recurs reține că examinarea chestiunii privind admisibilitatea recursului presupune verificarea conformității temeiurilor invocate în cererea de recurs cu temeiurile prevăzute la art. 432 din Codul de procedură civilă.

La caz, Colegiul constată că argumentele invocate în cererea de recurs nu se încadrează în limitele stabilite de norma indicată, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate, or, motivele recursului sunt similare celor invocate în cadrul judecării cauzei, asupra căror instanța de apel s-a pronunțat.

Dezacordul recurentului cu decizia instanței de apel, nu constituie temei de casare a deciziei recurate, or, recursul exercitat conform Secțiunii a II-a din Capitolul XXXVIII Codul de procedură civilă, are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

Totodată, Colegiul reține că, potrivit regulilor din Secțiunea a II-a din Capitolul XXXVIII Codul de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanța 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) din Codul de procedură civilă, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural, și anume, dacă se invocă că instanța judecătorească a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 Codul de procedură civilă, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Din recursul declarat nu rezultă că instanța a apreciat arbitrar probele.

În acest sens CtEDO în jurisprudența sa constantă statuează că, dreptul de acces la instanța de judecată nu este absolut. Există limitări implicit admise [cauza Golder împotriva Regatului Unit, pct. 38; Stanev împotriva Bulgariei (MC), pct. 230]. Acesta este în special cazul condițiilor de admisibilitate a unui recurs, întrucât prin însăși natura sa necesită o reglementare din partea statului, care se bucură în această privință de o anumită marjă de apreciere (Luordo împotriva Italiei, pct. 85). Condițiile de admisibilitate ale unui recurs pot fi mai stricte decât pentru un apel (Levages Prestations Services împotriva Franței, pct. 45).

Curtea a mai reiterat că, modul de aplicare a articolului 6 CEDO procedurilor în fața instanțelor ierarhic superioare depinde de caracteristicile speciale ale procedurilor respective; trebuie ținut cont de totalitatea procedurilor în sistemul de drept național și de rolul instanțelor ierarhic superioare în acest sistem. (a se vedea Botten împotriva Norvegiei, hotărâre din 19 februarie 1996, Reports 1996-I, p. 141, § 39).

La fel, conform jurisprudenței Curții, procedurile cu privire la admisibilitatea căii de atac și procedurile care implică doar chestiuni de drept, și nu chestiuni de fapt, pot fi conforme cu cerințele articolului 6 § 1 (Helmens împotriva Suediei 9 octombrie 1991, § 31, Seria A, nr. 212-A).

În conformitate cu art. 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului.

Încheierea se emite conform prevederilor art. 270 și nu conține nici o referire cu privire la fondul recursului.

Având în vedere cele expuse, Colegiul consideră că recursul declarat de Natalia Stelimah, reprezentată de avocatul Viorel Cucu nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă și, drept urmare, este inadmisibil.

În conformitate cu art. 270, art. 433 lit. a) și art. 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

#### d i s p u n e:

Se declară inadmisibil recursul înaintat de Natalia Stelimah, reprezentată de avocatul Viorel Cucu.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului, judecătorul

Iulia Sîrcu

judecătorii

Luiza Gafton

Dumitru Mardari