

Dosarul nr. 2ra-2008/18

Prima instanță: Judecătoria Bălți, sediul Central (D. Pușca)

Instanța de apel: Curtea de Apel Bălți (Iu. Grosu, A Ciobanu, Ad. Garbuz)

DECIZIE

19 decembrie 2018

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Valeriu Doagă
Svetlana Filincova
Tamara Chișca-Doneva
Victor Burduh
Nina Vascan

examinând recursul declarat de către Liudmila Corlăteanu prin intermediul reprezentantului său - avocatul Diana Sanduleac,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Liudmila Corlăteanu împotriva lui Vadim Corlăteanu, Alexandr Iațco, Luciei Oboroc, Grigore Oboroc, Victor Gorobivski, Nataliei Gorobivski, Vasile Cucorean, Serviciului Fiscal de Stat și notarului public Aurica Caraiman cu privire la declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare a bunului imobil, și la cererea de chemare în judecată depusă de Lucia Oboroc împotriva lui Vadim Corlăteanu, Liudmilei Corlăteanu, Iuliei Corlăteanu și Alexandr Iațco cu privire la evacuarea din bunul imobil, fără acordarea altui spațiu locativ și repararea prejudiciului moral,

împotriva deciziei din 26 aprilie 2018 a Curții de Apel Bălți, prin care s-a admis apelul declarat de către Vadim Corlăteanu și Liudmila Corlăteanu, reprezentată de avocatul Diana Sanduleac, s-a casat integral hotărârea din 18 iulie 2017 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, cu pronunțarea unei hotărâri noi de admiterea în parte a acțiunii depuse de Liudmila Corlăteanu

c o n s t a t ă:

La data de 12 ianuarie 2012, Liudmila Corlăteanu a depus cerere de chemare în judecată, completată prin cererea din 28 ianuarie 2013 (vol. I, f.d. 138) împotriva lui Vadim Corlăteanu, Alexandr Iațco, Luciei Oboroc, Grigore Oboroc, Victor Gorobivski, Nataliei Gorobivski, Vasile Cucorean, Serviciului Fiscal de Stat și notarului public Aurica Caraiman cu privire la declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare a bunului imobil.

În motivarea acțiunii reclamanta a menționat că apartamentul XXXXXa aparținut cu drept de proprietate dânzei și pârâtului Vadim Corlăteanu. Ultimul, la data de 13 septembrie 2011 a eliberat o procură pe numele lui Alexandr Iațco.

Prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 9102, autentificat la 06 octombrie 2011 de către de notarul public Aurica Caraiman, apartamentulXXXXXX, a fost înstrăinat de către

pârâțul Vadim Corlăteanu, prin intermediul lui Alexandr Iațco, lui Victor Gorobivski și Nataliei Gorobivski, fără acordul său ca coproprietar al bunului imobil în litigiu, lezându-i în așa mod dreptul de proprietate prin deposedarea ilegală de locuința proprie.

Mai mult ca atât, ulterior, acest apartament a fost înstrăinat încă de cinci ori, fără a primit careva sume bănești în urma vânzării acestuia.

În contextul expus, a considerat Liudmila Corlăteanu că toate contractele de vânzare-cumpărare al apartamentului enunțat supra sunt lovite de nulitate absolută, deoarece ea ca coproprietar al acestui bun imobil nu și-a manifestat acordul la înstrăinare și nici nu avea intenția de a-l înstrăina, în situația în care împreună cu familia nu dețineau de un alt spațiu locativ.

Ba mai mult decât atât, dânsa continuă să locuiască în apartamentul în litigiu, iar despre tranzacțiile de vânzare-cumpărare a aflat întâmplător de la organul cadastral, când a solicitat eliberarea extrasului din Registrul bunurilor imobile.

În această ordine de idei, Liudmila Corlăteanu a solicitat declararea nulității absolute a următoarelor contracte de vânzare-cumpărare a bunului imobil - XXXXXnr. 9102, autentificat la 06 octombrie 2011 de către notarul public Aurica Caraiman, încheiat între Vadim Corlăteanu, în numele căruia a acționat Alexandr Iațco, și Victor Gorobivski și Nataliei Gorobivski;

- nr. 6754 încheiat la 08 octombrie 2011 între Victor Gorobivski și Vasile Cucorean;

- nr. 2997 încheiat la 06 decembrie 2011 între Victor Gorobivski și Alexandr Iațco;

- nr. 7168 încheiat la 21 decembrie 2011 între Alexandr Iațco și Lucia Oboroc și Grigore Oboroc, cu aducerea părților în poziția inițială, și dispunerea înscrierii dreptului de proprietate a lui Vadim Corlăteanu și Liudmila Corlăteanu în Registru bunurilor imobile asupra bunului imobil vizat supra.

La data de 07 februarie 2012, Lucia Oboroc a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Vadim Corlăteanu, Liudmilei Corlăteanu, Iuliei Corlăteanu și Alexandr Iațco cu privire la evacuarea din bunul imobil, fără acordarea altui spațiu locativ și repararea prejudiciului moral, care a fost concretizată prin cererea din 02 decembrie 2013 (vol. I, f.d. 34 recto-verso, 189).

În motivarea acțiunii reclamanta Lucia Oboroc a indicat că în baza contractului de vânzare-cumpărare din 21 decembrie 2011 a dobândit dreptul de proprietate asupra apartamentului XXXXXdrept care a fost înregistrat la OCT Bălți în aceeași zi.

Totodată, conform contractului de vânzare-cumpărare nominalizat, vânzătorul Alexandr Iațco avea dreptul de a locui în apartamentul dat până la 01 februarie 2012, cu achitarea obligatorie a serviciilor comunale și impozitului.

Lucia Oboroc a relevat că după data de 20 ianuarie 2012, vânzătorul Alexandr Iațco a încetat să-i răspundea la apelurile telefonice.

Însă, la 24 ianuarie 2012, în urma unui apel telefonic, o persoană necunoscută i-a comunicat că deja ea locuiește în apartament sus-menționat și că Alexandr Iațco este un escroc.

A invocat că la 01 februarie 2012, conform înțelegerii, Alexandr Iațco nu i-a transmis cheia de la apartament, iar când a venit să verifice locuința a constatat că în aceasta era instalată cu traiul familia Corlăteanu, care au refuzat să-l elibereze benevol, ca urmare, fiind nevoită să sesizeze organul de poliție.

A susținut că până în prezent nu are acces în apartamentul litigios, care-i aparține în mod legal.

Astfel, fiind proprietar de bună-credință, nicidecum nu-și poate exercita dreptul său de proprietate asupra bunului imobil enunțat protejat de legislația în vigoare.

În această ordine de idei, reclamanta Lucia Oboroc a solicitat evacuarea lui Vadim Corlăteanu, Liudmilei Corlăteanu, Iuliei Corlăteanu și Alexandr Iațco din apartamentul nr. XXXXX, fără acordarea altui spațiu locativ, precum și încasarea din contul lui Vadim Corlăteanu, Liudmilei Corlăteanu, Iuliei Corlăteanu și Alexandr Iațco în beneficiul său a sumei de 50.000 de lei cu titlu prejudiciu moral.

Prin încheierea din 20 martie 2012 a Judecătoriei Bălți (vol. I, f.d.56-58), cauzele civile intentate la acțiunea depusă de Liudmila Corlăteanu și la acțiunea depusă de Lucia Oboroc au fost conexe într-o singură procedură, pentru examinare concomitentă.

Prin încheierea din 02 decembrie 2013 a Judecătoriei Bălți (vol. I, f.d. 191), au fost atrași în proces în calitate de pârâți Victor Gorobivschi, Natalia Gorobivschi, Vasile Cucorean și notarul public Aurica Caraiman.

Prin hotărârea din 18 iulie 2017 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, (vol. III, f.d. 97, 124-130 recto-verso), corectată prin încheierea din 28 iulie 2017 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, (vol. III, f.d.101-102), s-a respins ca neîntemeiată acțiunea depusă de Liudmila Corlăteanu, iar acțiunea depusă de Lucia Oboroc s-a admis, fiind dispusă evacuarea lui Vadim Corlăteanu, Liudmilei Corlăteanu și Iuliei Corlăteanu, împreună cu toți membrii familiei, din apartamentul XXXXX fără acordarea altui spațiu locativ, precum și s-a încasat din contul lui Vadim Corlăteanu și Alexandr Iațco în beneficiul Luciei Oboroc a câte 5.000 de lei de la fiecare cu titlu de prejudiciu moral.

În consolidarea soluției sale, prima instanță a reținut că Liudmila Corlăteanu nu a demonstrat faptul că la data înstrăinării apartamentului litigios, și anume la 13 septembrie 2011, acesta era coproprietate comună în devălmășie împreună cu Vadim Corlăteanu. Or, începând cu 20 decembrie 1999 și până la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare contestat în speță, dreptul de proprietate asupra acestui bun imobil a fost înregistrat doar pe numele lui Vadim Corlăteanu. Prin urmare, Liudmila Corlăteanu nu se poate bucura de protecția instituției dreptului comun în devălmășie și nu poate invoca faptul că nu și-a dat acordul la înstrăinarea acestui bun imobil.

În această consecvență, prima instanță a constatat că Lucia Oboroc și Grigore Oboroc sunt dobânditori de bună credință a bunului imobil litigios, însă din cauza că familia Corlăteanu a ocupat acest imobil, primii nu se pot instala în el.

Astfel, în condițiile speței fiind necesară evacuarea persoanelor care împiedică proprietarii în folosirea după bunul plac a bunului său.

Cu titlu subsidiar, prima instanță a remarcat că acțiunile Vadim Corlăteanu și Alexandr Iațco, de a o împiedica pe Lucia Oboroc în folosirea bunului imobil, este demonstrată prin sentința din 03 iulie 2015 a Judecătoriei Bălți, prin care primii au fost recunoscuți vinovați de săvârșirea infracțiunii prevăzute de art. 190 alin. (5) din Codul penal – escrocheria în proporții deosebit de mari.

Prin urmare, aceștia urmează să repare Luciei Oboroc prejudiciul moral cauzat prin acțiunile sale.

Prin decizia din 26 aprilie 2018 a Curții de Apel Bălți (vol. III, f.d. 219-220, 221-225 recto-verso), s-a admis apelul declarat de Vadim Corlăteanu și Liudmila Corlăteanu, reprezentată de avocatul Diana Sanduleac, s-a casat integral hotărârea din 18 iulie 2017 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, și s-a pronunțat o hotărâre nouă, prin care:

S-a admis parțial acțiunea depusă de Liudmila Corlăteanu și s-a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare al apartamentului XXXXX, încheiat între Vadim

Corlăteanu și Victor Gorobivski, autentificat de către notarul public Aurica Caraiman, la 06 octombrie 2011 sub nr. 9102.

S-a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare al apartamentuluiXXXXX, încheiat între Victor Gorobivski, Natalia Gorobivski și Alexandr Iațco, autentificat de către notarul public Larisa Teacă, la 06 decembrie 2011 sub nr. 2997.

S-au respins pretențiile Liudmillei Corlăteanu cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare încheiat între Victor Gorobivski și Vasile Cucorean, autentificat de către notarul Iurie Chiriliuc, la 08 octombrie 2011, sub nr. 6754, și a contractului de vânzare-cumpărare încheiat între Alexandr Iațco și Lucia Oboroc, autentificat de către notarul Maria Popovici, la 21 decembrie 2011 sub nr. 7168.

S-a admis acțiunea depusă de Lucia Oboroc și s-a evacuat Vadim Corlăteanu, Ludmila Corlăteanu, Iulia Corlăteanu și Alexandr Iațco din apartamentul XXXXXS-a respins pretenția Luciei Oboroc cu privire la repararea prejudiciului moral.

În consolidarea soluției sale, Curtea de Apel Bălți a reținut că, potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, apartamentul litigios a fost înregistrat cu drept de proprietate după Vadim Corlăteanu cu 1.0 cotă-parte, temeiul înscrierii fiind certificatul nr. 10 nr. 46 din 16 septembrie 1991.

Totodată, în baza ordinului nr. 015153, Vadim Corlăteanu dispune de dreptul de a ocupa cu ceilalți membri ai familiei apartamentul XXXXXAstfel, Ludmila Corlăteanu este coproprietară a acestui apartament.

Succesiv, instanța de apel a notat că prin Rapoartele de expertiză nr. 1195 din 04 noiembrie 2016 și din 22 octombrie 2012, se confirmă faptul că proprietara apartamentului litigios, Ludmila Corlăteanu, nu și-a exprimat acordul expres la vânzarea acestui bun, deoarece semnătura aplicată din numele acesteia pe procura nr. 10950 din 13 septembrie 2011 nu-i aparține (vol. II f.d. 63-64, vol. III f.d. 33- 41).

La fel, aplicând principiul autorității lucrului judecat (art. 123 din Codul de procedură civilă), instanța de apel a reiterat că lipsa consimțământului Liudmillei Corlăteanu la înstrăinarea imobilului litigios se confirmă și prin sentința din 03 iulie 2015 a Judecătorei Bălți, menținută prin decizia din 27 ianuarie 2016 a Curții de Apel Bălți (vol. III, f.d. 1-25).

Astfel, prin acest act judecătoresc de dispoziție s-a constatat că Alexandr Iațco împreună cu Ruslan Coseric și Vadim Corlăteanu în comun acord cu Victor Gorobivski, prin înțelegere prealabilă, în perioada de timp cuprinsă între lunile septembrie-decembrie 2011 au participat la încheierea a mai multor contracte fictive de vânzare-cumpărare al apartamentului XXXXX ce aparținea cu drept de proprietate comună în devălmășie lui Vadim Corlăteanu și Corlăteanu Liudmillei.

În acest context, Curtea de Apel Bălți a conchis că, în speță, contractul de vânzare-cumpărare nr. 9102 din 06 octombrie 2011 și contractul de vânzare-cumpărare nr. 2997 din 06 decembrie 2011 sunt nule, fiind încheiate contrar prevederilor legii, și anume în lipsa consimțământului expres al coproprietarului imobilului – Ludmila Corlăteanu, de înstrăinare a imobilului, iar părțile urmează a fi repuse în poziția inițială încheierii acestora.

În partea contractului de vânzare-cumpărare nr. 6754 din 08 octombrie 2011, încheiat între Victor Gorobivski și Vasile Cucorean, instanța de apel a reținut, că la 02 decembrie 2011, între vânzător și cumpărător a fost încheiat un Acord de reziliere a contractului.

Prin urmare, acestuia nu mai este un contract valabil asupra căruia ar putea să se expună instanța de judecată.

Referitor la contractul de vânzare-cumpărare încheiat, la 21 decembrie 2011 sub nr. 7168, între Alexandr Iațco și Lucia Oboroc s-a notat că, la momentul acestei tranzacții Alexandr Iațco era înregistrat în Registrul bunurilor imobile ca proprietar al acestui apartament.

Prin urmare, Lucia Oboroc este dobânditor de bună credință, fapt care interzice tulburarea dreptului său de proprietate obținut legal, or, la momentul înscrierii dreptului proprietate în Registrul bunurilor imobile aceasta nu deținea informații privind faptul contestarea autenticității datelor înscrise în Registru.

Astfel, în cadrul examinării cauzei nu s-a demonstrat faptul că Lucia Oboroc, ca dobânditor de bună credință al bunului litigios, cunoștea și putea să cunoască despre faptul că vânzătorul, precum și foștii proprietari, au dobândit ilegal dreptul de proprietate asupra apartamentului.

La data de 19 iulie 2018, Liudmila Corlăteanu, prin intermediul reprezentantului său - avocatul Diana Sanduleac, a declarat recurs împotriva deciziei din 26 aprilie 2018 a Curții de Apel Bălți.

În motivarea recursului a invocat recurența, că deși instanța de apel a constatat faptul că dânsa, care este coproprietarul bunului imobil litigios, nu și-a manifestat acordul de voință la înstrăinarea acestuia, precum și a constatat nulitatea unui șir de acte juridice, totuși nu i-a restituit acest bun și l-a lăsat în proprietatea Luciei Oboroc.

Opinează că instanța de apel eronat a interpretat circumstanțele faptice ale cauzei, deoarece din Lucia Oboroc nu poate fi dobânditor de bună credință, din moment ce Alexandr Iațco nu a deținut legal dreptul de proprietate asupra bunului imobil ce-l vindea.

Prin urmare, odată ce au fost anulate contractele de vânzare-cumpărare inițiale, inclusiv în baza la care Iațco Alexandr a primit calitatea de vânzător, este imposibil ca contractul de vânzare-cumpărare nr. 7168 din 21 decembrie 2011, încheiat între Iațco Alexandr și Oboroc Lucia, să fie considerat valabil.

Or, reieșind din prevederile art. 375 alin. (1) și (2) din Codul civil, dacă un bun a fost dobândit cu titlu oneros de la o persoană care nu a avut dreptul să-l înstrăineze, proprietarul poate să-l revendice de la dobânditorul de bună-credință numai în cazul în care bunul a fost pierdut de proprietar ori de persoana căreia bunul a fost transmis de proprietar în posesiune sau dacă i-a fost furat unui ori altuia, sau a ieșit în alt mod din posesiunea acestora, fără voia lor. Dacă bunurile au fost dobândite cu titlu gratuit de la o persoană care nu avea dreptul să le înstrăineze, proprietarul este în drept să-și revendice bunurile în toate cazurile.

Liudmila Corlăteanu a menționat că este vădit greșită și concluzia instanței de apel precum că Lucia Oboroc nu a cunoscut de existența altor contracte anterioare de vânzare-cumpărare a bunului imobil în litigiu, fapt ce nu corespunde realității, fiindcă la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare acesteia i-a fost prezentat extrasul din Registrul bunurilor imobile eliberat de organul cadastral unde erau indicate toate tranzacțiile ce vizează apartamentul în cauză, părțile și perioada în care acestea au fost încheiate.

Cu atât mai mult, că datele din Registrul bunurilor imobile sunt publice, fiecare persoană având acces la acestea, Lucia Oboroc nefiind împiedicată de către nimeni de a se interesa personal de situația imobilului ce intenționa să-l procure.

A considerat recurența că în litigiul dat dânsa ca proprietar legal al apartamentului în litigiu este în drept să-l revendice chiar și de la cumpărătorii de bună-credință.

Astfel, instanța de apel a dat apreciere, prin prisma art. 123 din Codul de procedură

civilă, circumstanțelor constatate prin sentința din 03 iulie 2015 a Judecătorei Bălți.

A explicat că o altă circumstanță care a fost ignorată de instanța de apel, dar dovedește nulitatea contractului de vânzare-cumpărare încheiat între Lucia Oboroc și Alexandr Iațco este prețul apartamentului, care este semnificativ diminuat în comparație cu prețurile de piață la acel moment.

A reținut Liudmila Corlăteanu faptul că apartamentul litigios a fost înstrăinat de 5 ori la diferite persoane la un preț destul de redus, urma să trezească dubii Luciei Oboroc când a decis să-l achiziționeze.

În această ordine de idei, recurenta Liudmila Corlăteanu, reprezentată de avocatul Diana Sanduleac, a solicitat admiterea recursului, casarea deciziei din 26 aprilie 2018 a Curții de Apel Bălți în partea respingerii pretențiilor Liudmillei Corlăteanu și admiterii pretenției Luciei Oboroc, cu pronunțarea în această parte a unei hotărâri noi, prin care să fie respinsă pretenția Luciei Oboroc și să fie admisă pretențiile Liudmillei Corlăteanu.

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

Materialele dosarului atestă că copiile deciziei din 26 aprilie 2018 a Curții de Apel Bălți au fost expediate în adresa recurente Liudmila Corlăteanu și reprezentantului acesteia – avocatul Sanduleac Diana la 15 iunie 2018 (f.d. 227, vol. III), recepționate de către acestea la 19 iunie 2018 și respectiv la 25 iunie 2018 (f.d. 229, 235, vol. III).

În circumstanțele relevate, recursul declarat de către Liudmila Corlăteanu la 19 iulie 2018 se consideră depus în termenul prevăzut de lege.

La data de 23 august 2018, în adresa lui Vadim Corlăteanu, Alexandr Iațco, Luciei Oboroc, Grigore Oboroc, Victor Gorobivski, Nataliei Gorobivski, Vasile Cucorean, Serviciului Fiscal de Stat și notarului public Aurica Caraiman, Serviciului Fiscal de Stat au fost expediate copiile recursului declarat de către Liudmila Corlăteanu, cu înștiințarea despre posibilitatea depunerii referințelor.

La data de 18 septembrie 2018, Oboroc Lucia și Oboroc Grigore au depus referință, a depus referință, solicitând să fie considerat ca inadmisibil recursul declarat de către Liudmila Corlăteanu sau după caz respingerea acestuia, cu menținerea deciziei din 26 aprilie 2018 a Curții de Apel Bălți, pe care o consideră legală și întemeiată, invocând că instanța de apel a verificat minuțios toate circumstanțele, care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei, dând o apreciere corectă suportului probatoriu al cauzei.

Au considerat intimații că recursul declarat de către Liudmila Corlăteanu nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă, or, argumentele invocate în recurs se referă la dezacordul recurente cu soluția pronunțată de către instanța de apel și nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau de drept procedural, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate și urmează a fi respinse.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 21 noiembrie 2018, recursul declarat de către Liudmila Corlăteanu a fost considerat admisibil.

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

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recurs și obiecțiile din referința depusă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul urmează a fi admis, casată integral decizia instanței de apel, cu remiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Bălți, din

următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. lit. c) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită cauza spre rejudecare în instanța de apel o singură dată dacă eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

Conform art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședința de judecată.

Potrivit art. 241 alin. (1) și (5) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească adoptă hotărârea în numele legii. În motivare se indică: circumstanțele cauzei, constatate de instanță, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanțe, argumentele invocate de instanță la respingerea unor probe, legile de care s-a călăuzit instanța.

După cum rezultă din materialele dosarului obiect de examinare al prezentului litigiu îl constituie legalitatea și temeinicia contractelor de vânzare-cumpărare în privința bunului imobil – XXXXXX

- nr. 9102, autentificat la 06 octombrie 2011 de către notarul public Aurica Caraiman, încheiat între Vadim Corlăteanu, în numele căruia a acționat Alexandr Iațco, și Victor Gorobivski și Nataliei Gorobivski;

- nr. 6754 încheiat la 08 octombrie 2011 între Victor Gorobivski și Vasile Cucorean;

- nr. 2997 încheiat la 06 decembrie 2011 între Victor Gorobivski și Alexandr Iațco;

- nr. 7168 încheiat la 21 decembrie 2011 între Alexandr Iațco și Lucia Oboroc și Grigore Oboroc.

Se reține că prin hotărârea din 18 iulie 2017 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, corectată prin încheierea din 28 iulie 2017 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, s-a respins ca neîntemeiată acțiunea depusă de Liudmila Corlăteanu, iar acțiunea depusă de Lucia Oboroc s-a admis, fiind dispusă evacuarea lui Vadim Corlăteanu, Liudmillei Corlăteanu și Iuliei Corlăteanu, împreună cu toți membrii familiei, din apartamentul XXXXX, fără acordarea altui spațiu locativ, precum și s-a încasat din contul lui Vadim Corlăteanu și Alexandr Iațco în beneficiul Luciei Oboroc a câte 5.000 de lei de la fiecare cu titlu de prejudiciu moral.

Iar, prin decizia din 26 aprilie 2018 a Curții de Apel Bălți s-a admis apelul declarat de Vadim Corlăteanu și Liudmila Corlăteanu, reprezentată de avocatul Diana Sanduleac, s-a casat integral hotărârea din 18 iulie 2017 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, și s-a pronunțat o hotărâre nouă, prin care:

S-a admis parțial acțiunea depusă de Liudmila Corlăteanu și s-a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare al apartamentului XXXXX încheiat între Vadim Corlăteanu și Victor Gorobivski, autentificat de către notarul public Aurica Caraiman, la 06 octombrie 2011 sub nr. 9102.

S-a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare al apartamentului XXXXX încheiat între Victor Gorobivski, Natalia Gorobivski și Alexandr Iațco, autentificat de către notarul public Larisa Teacă, la 06 decembrie 2011 sub nr. 2997.

S-au respins pretențiile Liudmillei Corlăteanu cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare încheiat între Victor Gorobivski și Vasile Cucorean, autentificat de către notarul Iurie Chiriliuc, la 08 octombrie 2011, sub nr. 6754, și a contractului de vânzare-cumpărare încheiat între Alexandr Iațco și Lucia Oboroc, autentificat de către notarul Maria Popovici, la 21 decembrie 2011 sub nr. 7168.

S-a admis acțiunea depusă de Lucia Oboroc și s-a evacuat Vadim Corlăteanu, Ludmila Corlăteanu, Iulia Corlăteanu și Alexandr Iațco din XXXXXS-a respins pretenția Luciei Oboroc cu privire la repararea prejudiciului moral.

În speță, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră soluția dată în prezentul litigiu drept una arbitrară și contradictorie, cu aplicarea și interpretarea eronată a normelor de drept material, din motivele ce succed.

Conform art. 216 alin. (1) din Codul civil, actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitatea absolută).

Potrivit art. 217 alin. (1) din Codul civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care un interes născut și actual. Instanța de judecată o invocă din oficiu.

Astfel, nulitatea este sancțiunea care se aplică în cazul în care la încheierea actului juridic civil nu se respectă condițiile de valabilitate. Nulitatea este mijlocul prevăzut de lege pentru a asigura respectarea condițiilor de valabilitate a actului juridic. În măsura în care un act juridic concret nu respectă aceste condiții, el este lipsit de efectele prin intermediul nulității.

Este absolută acea nulitate care sancționează nerespectarea, la încheierea actului juridic, a unei norme care ocrotește un interes general, obștesc.

Printre temeiurile nulității absolute prevăzute de Codul civil se numără – lipsa unui element esențial pentru formarea actului juridic precum ar fi consimțământul (art. 199 din Codul civil).

Din prevederile art. 219 alin. (1) și (2) din Codul civil, actul juridic nul încetează cu efect retroactiv din momentul încheierii. Dacă din conținutul său rezultă că poate înceta numai pentru viitor, actul juridic nu va produce efecte pentru viitor. Fiecare parte trebuie să restituie tot ceea ce a primit în baza actului juridic nul, iar în cazul imposibilității de restituire, este obligată să plătească contravaloarea prestației.

Prin efectele nulității actului juridic se înțelege consecințele juridice ale aplicării sancțiunii nulității, absolute sau relative, actului juridic încheiat cu încălcarea condițiilor de valabilitate stabilite de lege sau de părți. Nulitatea are menirea să restabilească, pe cât este posibil, situația juridică a părților și a terților existentă la momentul încheierii actului.

De aceea, nulitatea trebuie să opereze nu numai pe viitor, ci și pentru trecut, cu efect retroactiv. Retroactivitatea este înlăturarea efectelor actului juridic care s-au produs între momentul încheierii actului și acela al desființării lui. Retroactivitatea este consecința necesară a sancțiunii nulității. Într-adevăr nulitatea nu și-ar putea realiza finalitatea dacă ar permite să existe, chiar și numai pentru trecut, efectele ale actului juridic contrar legii sau voinței părților.

Astfel, instanța de apel, pe de o parte, cu certitudine a stabilit faptul că potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile, apartamentul XXXXX, la 20 decembrie 1999 a fost înregistrat cu drept de proprietate privată, cu 1.0 cotă-parte, după Corlăteanu Vadim, în baza certificatului N._10 nr. 46 din 16 septembrie 1991 (7675-1/99), iar în baza ordinului de repartiție nr. 015153, ultimul împreună cu membrii familiei sale – soția Corlăteanu Liudmila și fiica Corlăteanu Iulia, s-au instalat cu traiul în acesta (f.d. 4-7, 161, 245-246, vol. I).

A notat instanța de apel că recurenta-reclamantă Corlăteanu Liudmila este coproprietarul bunului imobil în litigiu proprietate în devălmășie.

Totodată, instanța de apel a precizat că prin Rapoartele de expertiză nr. 1195 din 04

noiembrie 2016 și din 22 octombrie 2012, s-a dovedit faptul că Corlăteanu Liudmila, la înstrăinarea locuinței sus-vizate nu și-a exprimat acordul expres, deoarece semnătura aplicată din numele acesteia pe procura nr. 10950 din 13 septembrie 2011, nu-i aparține, fiind executată de către o altă persoană prin procedeul imitației.

Faptul că Corlăteanu Liudmila nu și-a exprimat consimțământul la înstrăinarea imobilului litigios și nici nu a participat la înstrăinarea acestuia, se confirmă și prin sentința din 03 iulie 2015 a Judecătoriei Bălți, menținută prin decizia din 27 ianuarie 2016 a Curții de Apel Bălți, prin care s-a constatat că Iațco Alexandr împreună cu Coseric Ruslan, Corlăteanu Vadim în comun cu Gorobivschi Victor, prin înțelegere prealabilă, în perioada de timp cuprinsă în lunile septembrie-decembrie 2011 au participat la încheierea a mai multor contracte fictive de vânzare-cumpărare alXXXXX, ce aparținea cu drept de proprietate în devălmășie soților Corlăteanu Vadim și Corlăteanu Liudmila.

În contextul expus, instanța de apel a ajuns la concluzia că în speță atât contractul de vânzare-cumpărare al apartamentului în litigiu nr. 9102 din 06 octombrie 2011 încheiat între Vadim Corlăteanu, prin intermediul lui Alexandr Iațco, și Victor Gorobivschi și Gorobivschi Natalia, cât și cel 06 decembrie 2011, autentificat notarial sub nr. 2997, încheiat între Victor Gorobivschi și Alexandr Iațco, sunt lovite de nulitate absolută, ca fiind încheiate contrar legii, în lipsa consimțământului expres al coproprietarului bunului imobil Corlăteanu Liudmila de înstrăinare a imobilului.

Însă, cu toate acestea, contrar circumstanțelor enunțate, instanța de apel referitor la contractul nr. 7168, încheiat la 21 decembrie 2011 între Alexandr Iațco și Lucia Oboroc și Grigore Oboroc, l-a considerat valabil, menționând că Oboroc Lucia și Grigore Oboroc sunt compărători de bună-credință și nu li se poate tulbura dreptul de proprietate obținut legal. Precum că la momentul încheierii acestei tranzacții, ca proprietar a apartamentului XXXXX în Registrul bunurilor imobile figura Iațco Alexandr. Soții Oboroc nu au fost înștiințați despre existența altor tranzacții de vânzare-cumpărare cu imobilul dat încheiate anterior, nu era intentat proces civil sau penal, iar asupra bunului nu existau careva grevări.

Iar, în privința contractului nr. 6754 din 08 octombrie 2011 încheiat între Victor Gorobivschi și Vasile Cucorean, instanța de apel a notat că la 02 decembrie 2011 părțile respective au încheiat un Acord de reziliere al contractului vizat, astfel la momentul examinării cauzei acest contract era deja reziliat, părțile revenind la poziție inițială.

Concluzii ce vin în contradicție atât cu circumstanțelor cauzei, probelor administrate, cât și normelor de drept material, deoarece odată ce a fost constatată nulitatea absolută a contractul inițial de vânzare-cumpărare nr. 9102 din 06 octombrie 2011 încheiat între Vadim Corlăteanu (unul dintre coproprietarii legali ai apartamentului litigios), prin intermediul lui Alexandr Iațco, și Victor Gorobivschi și Gorobivschi Natalia, de unde au demarat toate acțiunile ilegale de înstrăinare al apartamentuluiXXXXX, cât și a celui subsidiar din 06 decembrie 2011, autentificat notarial sub nr. 2997, încheiat Victor Gorobivschi și Alexandr Iațco, nu poate fi negată nulitatea și a celorlalte două contracte subsidiare cu au fost încheiate ulterior acestora.

Or, în virtutea principiului relativității actelor juridice (actul juridic produce efecte numai între părți), nulitatea produce efecte numai în privința părților care au încheiat actul. Efectele nulității pot avea, însă, impact și asupra terților, atunci când aceștia au dobândit drepturi de la partea împotriva căreia s-a decalrat nulitate. Întrucât nimeni nu poate nu poate transmite mai multe drepturi decât are el însuși, este firesc ca odată cu desființarea dreptului dobândit prin actul juridic de una din părți să înceteze și dreptul

subdobânditorului. Altfel spus, anularea actului inițial atrage și nulitatea actului subsecvent.

Date fiind cele relatate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că instanța de apel, contrar propriilor constatări, a ignorat să se expună asupra faptului că în contractul de vânzare-cumpărare 7168 din 21 decembrie 2011, în calitate de vânzător a acționat Iațco Alexandr, care prin sentința din 03 iulie 2015 a Judecătorei Bălți, menținută prin decizia din 27 ianuarie 2016 a Curții de Apel Bălți, a fost recunoscut vinovat în săvârșirea infracțiunii prevăzute de art. 190 alin. (5) din Codul penal – escrocheria săvârșită în proporții destul de mari, în ce privește apartamentul sus-vizat.

La fel, instanța de apel nu a ținut cont de faptul că și Gorobivski Victor, care a încheiat, în calitate de vânzător, contractul de vânzare-cumpărare nr. 6754 din 08 octombrie 2011 cu Vasile Cucorean, prin aceeași sentință nominalizată supra, a fost recunoscut vinovat în săvârșirea infracțiunii prevăzute de art. 190 alin. (5) din Codul penal – escrocheria săvârșită în proporții destul de mari, în ce privește imobilul litigios.

În temeiul celor precitate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră decizia din 26 aprilie 2018 a Curții de Apel Bălți ca fiind una contradictorie și superficială, or, în cazul în care instanța de judecată se abține de a da un răspuns special și explicit la cele mai importante întrebări, fără a acorda părții care a formulat acțiunea posibilitatea de a ști dacă acest mijloc de apărare a fost neglijat sau respins, acest fapt se va considera o încălcare a dreptului la un proces echitabil (speța Hiro Balani c. Spaniei, hotărârea din 09 decembrie 1994).

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că decizia instanței de apel pronunțată nu satisface standardele procedurale ale legalității și temeiniciei unui act judecătoresc, omisiune care nu poate fi corectată de către instanța de recurs la examinarea cauzei în ordine de recurs, și reiterând lipsa temeiurilor legale de a restitui cauza spre rejudecare în prima instanță (art. 432 alin. 3 lit. d) și f) Cod de procedură civilă), Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de către Liudmila Corlăteanu prin intermediul reprezentantului său - avocatul Diana Sanduleac, de a casa integral decizia din 26 aprilie 2018 a Curții de Apel Bălți, cu remiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată.

La rejudecarea cauzei, instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate și reexaminând cauza, să emită o decizie legală și întemeiată, cu respectarea dreptului părților la un proces echitabil.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, 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 Liudmila Corlăteanu prin intermediul reprezentantului său - avocatul Diana Sanduleac.

Se casează integral decizia din 26 aprilie 2018 a Curții de Apel Bălți, în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Liudmila Corlăteanu împotriva lui Vadim Corlăteanu, Alexandr Iațco, Luciei Oboroc, Grigore Oboroc, Victor Gorobivski, Nataliei Gorobivski, Vasile Cucorean, Serviciului Fiscal de Stat și notarului public Aurica Caraiman cu privire la declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare a

bunului imobil, și la cererea de chemare în judecată depusă de Lucia Oboroc împotriva lui Vadim Corlăteanu, Liudmilei Corlăteanu, Iuliei Corlăteanu și Alexandr Iațco cu privire la evacuarea din bunul imobil, fără acordarea altui spațiu locativ și repararea prejudiciului moral, cu remiterea cauzei civile spre rejudecare la Curtea de Apel Bălți, în alt complet de judecători.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Svetlana Filincova

Tamara Chișca-Doneva

Victor Burduh

Nina Vascan