

prima instanță: Judecătoria Edineț, sediul Central (jud.: C. Prisacari)
instanța de apel: Curtea de Apel Bălți (jud.: I. Grosu, A. Garbuz, A. Ciobanu)

DECIZIE

16 ianuarie 2019

mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ
lărgit al Curții Supreme de Justiție,

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecători

Tatiana Vieru
Iurie Bejenaru
Nicolae Craiu
Nina Vascan
Victor Burduh

judecând recursul declarat de către Gumenii Vasile, reprezentat de avocatul Odobescu Ghenadie,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de către Gumenii Vasile împotriva lui Boghiu Victor, intervenient accesoriu notarul public Luca Petru, cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate,

împotriva deciziei din 4 octombrie 2018 a Curții de Apel Bălți, prin care s-a respins apelul formulat de Gumenii Vasile și s-a menținut hotărârea din 27 aprilie 2018 a Judecătoriei Edineț, sediul Central,

c o n s t a t ă :

La 6 decembrie 2017, Gumenii Vasile, reprezentat de avocatul Odobescu Ghenadie, a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Boghiu Victor, intervenient accesoriu notarul public Luca Petru, cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate.

Circumstanțele de fapt, prezentate de reclamant, pot fi rezumate după cum urmează.

La 28 aprilie 1998, Boghiu Victor, în calitate de vânzător, și Gumenii Vasile, în calitate de cumpărător, au încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr.1/4-2043, autentificat de notarul de stat Luca Petru. Obiectul acestui act juridic a constat într-o cameră din cămin, nr. 87, cu suprafața totală de 14,2 m², situată pe str. șos. Bucovinei, nr. 13, din mun. Edineț. Prețul imobilului a fost de 5 696 de lei.

Reclamantul a susținut că pârâtul nu i-a transmis cartea de imobil a bunului cumpărat, care era necesară de prezentat pentru înregistrarea dreptului de proprietate la organul competent. Ulterior, pârâtul a plecat peste hotarele țării, fiind de negăsit. Din motivele date, Gumenii Vasile a omis termenul de înscriere a dreptului lui.

La 6 noiembrie 2017, Gumenii Vasile s-a adresat către Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru, Serviciul Cadastral Teritorial Edineț, cu cererea de înregistrare a dreptului de proprietate asupra bunului imobil în litigiu.

În consecință, la 20 noiembrie 2017, reclamantul a primit răspuns de la autoritatea sus – enunțată, prin care i-a fost refuzată solicitarea, fiind invocate prevederile articolelor 240 și 240/2 din Codul civil (în vigoare din 1 iulie 1965). Potrivit acestor norme de drept material, proprietarul era obligat în termen de trei luni din momentul autentificării contractului de vânzare-cumpărare, care are ca obiect un bun imobil, de a se adresa cu cerere la Biroul de Inventariere Tehnică pentru înregistrarea dreptului de proprietate. La fel, s-a menționat că acest fapt era expres prevăzut și în contractul prezentat pentru înscrierea în Registrul bunurilor imobile.

Reclamantul a pretins că este îndreptățit să ceară recunoașterea dreptului de proprietate ca metodă de apărare prevăzută de articolul 11 din Codul civil.

Pe baza celor prezentate, Gumenii Vasile a solicitat recunoașterea dreptului de proprietate (posesiune, folosință, dispoziție) asupra bunului imobil, nr. 87, cu nr. cadastral 4101202.053.01.087, amplasat pe strada Șoseaua Bucovinei, nr. 13, mun. Edineț (f. d. 8).

În cadrul judecării cauzei, pârâtul Boghiu Victor nu s-a prezentat, dar a fost citat public, prin intermediul Monitorului Oficial, nr. 120 – 125 (6516 – 6520).

Prin hotărârea din 27 aprilie 2018 a Judecătoriei Edineț, sediul Central, acțiunea formulată de către Gumenii Vasile a fost respinsă ca neîntemeiată (f. d. 60, 66 – 67).

Împotriva acestui act judecătoresc, Gumenii Vasile a declarat apel în termenul legal (f. d. 94). În apărare, notarul public Luca Petru a formulat o cerere, prin care a susținut că hotărârea primei instanțe este legală și întemeiată (f. d. 103, 110).

Curtea de Apel Bălți, prin decizia din 4 octombrie 2018, a respins apelul formulat de Gumenii Vasile și a menținut hotărârea din 27 aprilie 2018 a Judecătoriei Edineț, sediul Central (f. d. 114 – 119).

La 2 noiembrie 2018, prin intermediul serviciului poștal, Gumenii Vasile, reprezentat de avocatul Odobescu Ghenadie, a declarat recurs împotriva deciziei din 4 octombrie 2018 a Curții de Apel Bălți, solicitând casarea acesteia, cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

În motivarea ilegalității deciziei contestate, recurentul a afirmat că instanțele judecătorești nu au ținut cont de modalitatea de dobândire a dreptului de proprietate, printr-un act juridic, prevăzută la articolul 320 alin. (2) din Codul civil. În special, acesta a susținut că este un posesor de bună – credință, iar contractul de vânzare-cumpărare nr.1/4-2043 din 28 aprilie 1998 servește dovadă pentru admiterea acțiunii.

Totodată, Gumenii Vasile a opinat că Boghiu Victor se face responsabil de imposibilitate înregistrării dreptului de proprietate, din moment ce ultimul a refuzat să-i dea cartea de imobil.

La 20 noiembrie 2018, în conformitate art. 439 alin. (2) din Codul de procedură civilă, Curtea Supremă de Justiție a comunicat cererea de recurs lui Boghiu Victor și notarului public Luca Petru, informându-i că referința se depune în termen de o lună de la data primirii scrisorii (f. d. 135).

Intimatul Boghiu Victor nu a depus referință, prin care să-și exprime poziția cu privire la cererea de recurs dedusă judecătii.

La 28 noiembrie 2018, notarul public Luca Petru a solicitat examinarea cauzei în lipsa lui, întrucât nu are niciun interes personal în litigiu (f. d. 137).

În procedura de filtru, prevăzută de articolul 440 alin. (2) din Codul de procedură civilă, completul de judecată a constatat că obiectul prezentei cereri se referă la decizia din 4 octombrie 2018 a Curții de Apel Bălți, care intră în categoria de acte specificate în articolul 429 alin. (1) din Codul de procedură civilă. La fel, mandatul seria MA, nr. 1162666 din 5 decembrie 2017 dovedește faptul că avocatul Odobescu Ghenadie a fost împuternicit în mod legal să atace hotărârea judecătorească și să reprezinte interesele lui Gumenii Vasile, care este subiectul abilitat cu dreptul de a declara prezentul recurs în acord cu dispozițiile articolului 430 din Codul de procedură civilă (f. d. 17). În același timp, materialele cauzei au confirmat că cererea nu a fost examinată anterior.

Cu privire la termenul de declarare a recursului, completul de judecată a reținut că, la 30 octombrie 2018, Curtea de Apel Bălți a expediat participanților la proces copia deciziei integrale din 4 octombrie 2018 (f. d. 120). Ulterior, la 31 octombrie 2018, hotărârea respectivă a fost publicată pe pagina web a instanței de apel. Potrivit avizului de recepție, avocatul Odobescu Ghenadie a primit copia de pe actul contestat la 5 noiembrie 2018 (f. d. 121). Recursul a fost înregistrat la grea Curții Supreme de Justiție la 6 noiembrie 2018, însă a fost expediat, prin intermediul serviciului poștal, la 2 noiembrie 2018 (f. d. 134). Prin urmare, instanța de recurs a stabilit că cererea dedusă judecătii a fost formulată în limitele temporale prevăzute la articolul 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă.

În vederea respectării articolului 432 alin. (5) din Codul de procedură civilă, instanța de judecată nu a identificat niciun indiciu care, la prima vedere, ar putea ridica probleme de drept specificate la alin. (3) din articolul citat. Mai mult, Gumenii Vasile nu a prezentat obiecții în privința acestui aspect procedural.

În aceeași ordine de idei, completul de filtru a verificat esența și temeiurile recursului, inclusiv dacă argumentele recurentului referitoare la ilegalitatea deciziei atacate întrunesc criteriile formale din articolul 432 alin. (2) și (4) din Codul de procedură civilă.

Pe baza celor analizate, prin încheierea din 19 decembrie 2018 a Curții Supreme de Justiție, cererea menționată mai sus s-a considerat admisibilă pentru examinarea în fond (f. d. 154).

În conformitate cu articolele 441 și 444 din Codul de procedură civilă, recursul s-a examinat de un complet de 5 judecători, fără înștiințarea participanților la proces, însă data și ora ședinței a fost plasată pe pagina web a Curții Supreme de Justiție. Astfel, Colegiul a decis inoportună invitarea acestora, întrucât argumentele expuse în cererea de recurs au fost formulate cu suficientă precizie pentru a permite instanței verificarea legalității hotărârii atacate. În realitate, opiniile lor vizează aspecte juridice tehnice care nu implică nicio revizuire a faptelor care ar putea necesita o audiere publică (a se vedea Mutu și Pachstein vs Elveția, 2 octombrie 2018, parag. 187). Totodată, toate punctele de drept care puteau exista în această cauză pot fi cercetate și soluționate în mod adecvat pe baza înscrisurilor prezente la dosar. În

esență, recurentul și intimații au avut posibilitatea să își prezinte poziția în scris și să răspundă la concluziile părții adverse. Cu titlu subsidiar, nici un participant nu a solicitat audierea publică a cauzei sale (a se vedea, *mutatis mutandis*, Auza Vilho Eskelinen și alții vs Finlanda, 19 aprilie 2007, parag. 72 – 75, Eriksson vs Suedia, 12 aprilie 2012, parag. 66, 72, Pönkä vs Estonia, 8 noiembrie 2016, parag. 33 – 34, decizia nr. 95 din 19 decembrie 2016 a Curții Constituționale, parag. 26 – 27).

Verificând decizia din 4 octombrie 2018 a Curții de Apel Bălți și hotărârea din 27 aprilie 2018 a Judecătoriei Edineț, sediul Central, în limitele controlului de legalitate, în raport de criticele invocate, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că se impune admiterea recursului și casarea deciziei contestate și hotărârii primei instanțe, dispunerea pronunțării unei noi hotărâri de respingere a acțiunii, pentru motivele ce succed.

În conformitate cu articolul 445 alin. (1) lit. b) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre.

Colegiul judiciar consideră necesar să menționeze că nu va formula un răspuns detaliat pentru fiecare argument al recurentului, ci va analiza doar motivele decisive pentru soluționarea prezentei cauze (a se vedea cauza García Ruiz vs Spania (Marea Cameră), 21 ianuarie 1999, parag. 26; Moreira Ferreira vs Portugalia (nr. 2) (Marea Cameră); 11 iulie 2017, parag. 84).

Esența articolelor 432 și 442 alin. (1) din Codul de procedură civilă oferă instanței de recurs competența de a efectua un control al legalității deciziei atacate, nu și a temeiniciei acesteia. Astfel, se vor reține circumstanțele de fapt, privite în ansamblu, care au fost prezentate de părți și stabilite de instanțele de judecată în fazele procesual anterioare, cu excepția situației în care constatările lor pot fi considerate arbitrare sau vădit nerezonabile.

În speță, încăperea nr. 87, situată pe strada Șoseaua Bucovina, nr. 13, mun. Edineț aparține cu drept de proprietate lui Boghiu Victor în baza contractului de vânzare-cumpărare a locuinței în proprietate privată, înregistrat cu nr. 1/4-20000 din 24 aprilie 1998 (f. d. 24).

La 28 aprilie 1998, Boghiu Victor, în calitate de vânzător, și Gumenîi Vasile, în calitate de cumpărător, au încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 1/4-2043, autentificat de notarul de stat Luca Petru. Potrivit punctului 1 din contract, vânzătorul a vândut cumpărătorului camera din cămin, nr. 87, cu suprafața utilă de 13,4 m² și suprafața totală de 14,2 m², situată pe str. șos. Bucovinei, nr. 13, din or. Edineț (f. d. 13 – 15).

Conform punctului 3 din contractul menționat supra, Gumenîi Vasile a achitat lui Boghiu Victor 800 de lei pentru imobilul din litigiu. Prețul de asigurare a casei a fost de 5 696, 15 lei (f. d. 14).

La 6 noiembrie 2017, Gumenîi Vasile s-a adresat cu cererea de înregistrare a dreptului de proprietate asupra camerei din cămin, nr. 87, la Agenția Servicii Publice, Departamentul cadastru, Serviciul cadastral teritorial Edineț.

La 20 noiembrie 2017, registratorul Serviciului cadastral teritorial Edineț Galadi Anatolie a refuzat înscrierea dreptului în privința bunului respectiv. La fel,

acesta a comunicat recurentului că decizia de refuz poate fi atacată în instanța de judecată sau la registratorul Agenției Proprietății Publice, iar decizia lui în instanța de judecată (f. d. 16).

În motivarea deciziei date, registratorul a stabilit că Boghiu Victor are înregistrat dreptul de proprietate asupra bunului menționat mai sus în temeiul contractului de vânzare – cumpărare a locuinței în proprietate privată cu nr. 1/4 - 2000 din 24 aprilie 1998. Astfel, intabularea dreptului de proprietate în baza contractului de vânzare – cumpărare nr. 1/4 – 2043 din 28 aprilie 1998 nu a putut fi executată, deoarece proprietarul era obligat în termen de trei luni să se adreseze cu o cerere la Biroul de Inventariere Tehnică pentru înregistrarea dreptului de proprietate, ceea ce era prevăzut expres în contractul prezentat. Mai mult, opinia registratorului a fost axată pe prevederile articolelor 240 și 240/2 din Codul civil din 26 februarie 1964 (în vigoare din 1 iulie 1965).

Recurentul nu a fost de acord cu poziția exprimată de reprezentantul statului și a solicitat, în instanța de judecată, recunoașterea dreptului de proprietate (posesiune, folosință, dispoziție) asupra bunului imobil, nr. 87, nr. cadastral 4101202.053.01.087, amplasat pe str. șos. Bucovinei, nr. 13, mun. Edineț (f. d. 8).

Instanța de recurs reiterează că, atât prima instanța (f. d. 60, 66 - 67), cât și instanța de apel (f. d. 114 - 119), fiind învestite cu judecarea prezentei pricini, au hotărât că pretențiile înaintate de Gumenii Vasile sunt neîntemeiate, ceea ce a condus la respingerea integrală a acțiunii și, după caz, la respingerea cererii de apel.

Referitor la procesul de luare a acestor soluții, instanțele ierarhic inferioare au stabilit că Gumenii Vasile era obligat, sub sancțiunea nulității actului, să înregistreze contractul de vânzare-cumpărare nr.1/4-2043 din 28 aprilie 1998 la Biroul Teritorial de Inventariere Tehnică în termen de 3 luni. Cu toate acestea, apelantul Gumenii Vasile nu a efectuat această acțiune în termenul stabilit de lege și specificat expres în contractul sus – citat. Prin urmare, instanțele de judecată au decis că, nerespectarea condițiilor legale privind înregistrarea contractului de vânzare-cumpărare în termen de 3 luni de la încheierea lui, are ca efect nulitatea contractului, în condițiile stabilite de lege. Așadar, actul juridic indicat este nul în prezent și nu produce efecte juridice în temeiul căruia Gumenii Vasile ar putea pretinde dobândirea dreptului de proprietate.

Instanțele ierarhic inferioare s-au călăuzit de articolele 240 și 240² din Codul civil (în redacția din 26 decembrie 1964; în vigoare 1 iulie 1965).

În conformitate cu articolul 432 alin. (4) din Codul de procedură civilă, săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Din perspectiva acestui temei, recurentul a învederat că un act juridic pentru viitor poate reprezenta un bun în înțelesul articolului 1 din protocolul 1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului. Totodată, el a afirmat că instanțele judecătorești nu au ținut cont de modalitatea de dobândire a dreptului de proprietate, printr-un act juridic, prevăzută la articolul 320 alin. (2) din Codul civil.

Intimatul Boghiu Victor și notarul public Luca Petru nu au oferit comentarii.

Cu privire la primul aspect, Colegiul de control judiciar notează că prima întrebare, la care trebuie de răspuns, este dacă capătul de cerere al recurentului privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra camerei din cămin, nr. 87, situată pe str. șos. Bucovinei, nr. 13, din or. Edineț, cade sub incidența articolului 1 din Protocolul nr. 1 din C.E.D.O.

Prin intermediul articolului menționat, noțiunea de „bun” are un înțeles autonom, care nu se limitează la dreptul de proprietate asupra bunurilor corporale și care este independent de calificările formale ale dreptului intern. Astfel, articolul 1 din Protocolul nr. 1 nu garantează dreptul de a dobândi bunuri. În același timp, noțiunea dată poate include atât „bunuri actuale”, cât și valori patrimoniale, inclusiv creanțe, pentru care reclamantul poate pretinde a avea cel puțin o „speranță legitimă” de a beneficia efectiv de un drept de proprietate (a se vedea, printre altele, *Kopecký vs Slovacia* (Marea Cameră), 28 septembrie 2004, parag. 35; *Fabris vs Franța* (Marea Cameră), 7 februarie 2013, parag. 49 - 50).

De altfel, o așteptare legitimă nu are o existență independentă; ea trebuie să fie atașată unui interes propriu pentru care există un temei juridic suficient în dreptul național (a se vedea *Kopecký*, sus - citată, parag. 52; *Depalle vs Franța* (Marea Cameră), 29 martie 2010, parag. 63). Un interes propriu recunoscut de dreptul intern, chiar dacă este revocabil în anumite circumstanțe, poate constitui o „posesie” în sensul articolului 1 din Protocolul nr. 1 (a se vedea *Beyeler vs Italia* (Marea Cameră), 5 ianuarie 2000, parag. 105; *Molla Sali vs Grecia* (Marea Cameră), 19 decembrie 2018, parag. 126).

Revenind la speță, Colegiul lărgit reamintește că instanțele ierarhic inferioare au constatat încheierea contractului de vânzare – cumpărare nr. 1/4 – 2043 din 28 aprilie 1998 între Boghiu Victor, în calitate de vânzător, și Gumeni Vasile, în calitate de cumpărător. Așadar, condițiile de valabilitate ale actului juridic încheiat în anul 1998 urmează să fie guvernate de prevederile Codului civil, în redacția din 26 decembrie 1964 (în vigoare 1 iulie 1965), fiind abrogat la 12 iunie 2003 prin articol 2 lit. a) din Legea nr. 1125-XV din 13 iunie 2003 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova. Or, potrivit articolului 6 alin. (1) din Codul civil (în redacția 12 iunie 2003), legea civilă nu are caracter retroactiv; ea nu modifică și nici nu suprimă condițiile de constituire a unei situații juridice constituite anterior, nici condițiile de stingere a unei situații juridice stinse anterior (a se vedea o cauză similară *Straisteanu și alții vs Moldova*, 7 aprilie 2009, parag. 93).

Cu toate acestea, obiectul litigiului se referă la dobândirea dreptului de proprietate prin act juridic. În acest context, indiferent de legea civilă relevantă, atât Codul civil din anul 1964, cât și Codul civil din anul 2002, impune părților obligația de a întocmi un contract de vânzare – cumpărare a unui imobil, care trebuie autentificat notarial și înregistrat la biroul teritorial de inventariere tehnică sau, după caz, în registrul bunurilor imobil.

Astfel, Colegiul lărgit reține că actul juridic din speță a fost girat de către notarul de stat Luca Petru (f. d. 15). Împrejurarea dată a constituit o primă condiție pertinentă de dobândire a dreptului de proprietate în privința încăperii nr. 87, situată pe strada Șoseaua Bucovina, nr. 13, mun. Edineț. Iar, a doua condiție vizează momentul nașterii acestui drept, care rezidă în necesitatea înscrierii lui, în acord cu

articolul 132 din Codul civil (în redacția din 26 decembrie 1964) sau articolul 321 alin. (2) din Codul civil (în redacția din 6 iunie 2002).

În situațiile evocate, instanța de recurs consideră că interesul personal al recurentului de a dobândi dreptul de proprietate de la Boghiu Victor era unul motivat și recunoscut legal în mod suficient pentru a constitui o „posesie/bun” în acord cu norma prevăzută la prima teză a primului paragraf din articolul 1 din protocolul 1 din C.E.D.O. (a se vedea *Fabris vs Franța (Marea Cameră)*, 7 februarie 2013, parag. 54 sau *Molla Sali*, ibidem, parag. 131).

Astfel, până la data pronunțării deciziei din 4 octombrie 2018 a Curții de Apel Bălți, Gumenii Vasile avea, cel puțin, o așteptare legitimă de a deveni proprietar al imobilului (a se vedea, spre exemplu, *Pine Valley Developments LTD și alții vs Irlanda*, 29 noiembrie 1991, parag. 51).

Totuși recunoașterea dreptului de proprietate a lui Gumenii Vasile asupra încăperii nr. 87 nu a fost posibil de admis, deoarece instanțele ierarhic inferioare au susținut că actul juridic de vânzare – cumpărare este nul și nu produce efecte juridice. Or, în viziunea lor, recurentul nu și-a îndeplinit obligațiile prevăzute la articolele 240 și 240² din Codul civil, în redacția din 26 noiembrie 1964.

În context, instanța de recurs observă că această constatare a constituit o interferență în dreptul de proprietate a recurentului. Or, potrivit articolului 61 din Codul civil din 1964, convenția declarată nulă se consideră nulă din momentul încheierii ei. Prin urmare, Gumenii Vasile a fost lipsit de orice posibilitate legală de a deveni proprietar a bunului procurat de la Boghiu Victor.

La acest capitol, Colegiul lărgit notează că prima și cea mai importantă cerință a articolului 1 din Protocolul nr. 1 este că orice ingerință a unei autorități publice în exercitarea pașnică a posesiunilor ar trebui să fie legală. În plus, statul de drept, unul dintre principiile fundamentale ale unei societăți democratice, este inerent în toate articolele Convenției. Principiul legalității presupune, de asemenea, că dispozițiile aplicabile ale dreptului intern sunt suficient de accesibile, precise și previzibile în aplicarea lor (a se vedea *Zelenchuk și alții vs Ucraina*, 22 mai 2018, parag. 98; *Lekic vs Slovenia (Marea Cameră)*, 11 decembrie 2018, parag. 94 sau hotărârea nr. 26 din 27 septembrie 2016 a Curții Constituționale, parag. 45 - 54).

Conform articolului 240 din Codul civil din 1964, contractul de vânzare-cumpărare a unei case de locuit (a unei părți de casă) trebuie să fie autentificat pe cale notarială și înregistrat în decurs de trei luni la biroul teritorial de inventariere tehnică. Nerespectarea prevederilor prezentului articol duce la nulitatea contractului.

Potrivit articolul 240² din același cod, contractul de înstrăinare a imobilului proprietate a persoanelor fizice sau juridice trebuie să fie autentificat pe cale notarială și înregistrat în decurs de trei luni la biroul teritorial de inventariere tehnică.

Astfel, instanțele ierarhic inferioare au declarat nul, din oficiu, contractul de vânzare-cumpărare nr.1/4-2043 din 28 aprilie 1998 în baza articolelor 240 și 240² din Codul civil (în redacția din 26 decembrie 1964; în vigoare 1 iulie 1965).

Cu toate acestea, Colegiul de control judiciar subliniază că noțiunea de nulitate absolută a contractului a fost pentru prima dată introdusă în Codul civil al Republicii Moldova odată cu noul Cod civil din anul 2002, iar Judecătoria Edineț, sediul Central și Curtea de Apel Bălți a făcut expres referire la vechiul Cod civil, în special

la normele de drept sus – citate. Prin urmare, deși în articolul 217 alin. (1) din Codul civil din 2002 este prevăzut că nulitatea absolută a actului juridic instanța de judecată o invocă din oficiu, totuși capitolul III din titlul I al Codului civil din anul 1964 nu operează și nu oferă o astfel de competență unei autorități judecătorești.

În plus, instanța de recurs notează că nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr.1/4-2043 din 28 aprilie 1998 putea fi realizată doar în termen de 3 ani în corespundere cu articolul 74 din Codul civil din anul 1964. Or, potrivit articolului 78 din același cod, instanța judecătorească competentă aplică prescripția independent de cererea părților. Pe de altă parte, articolul 83 a specificat că împlinirea termenului de prescripție înainte de intentarea acțiunii constituie un temei pentru respingerea acțiunii.

Din această perspectivă, Colegiul lărgit constată că declararea nulă din oficiu al contractului din speță a constituit o ingerință nejustificată în exercitarea pașnică a posesiunilor recurentului, de vreme ce aceasta acțiune nu a fost prevăzută de lege, și anume, în Codul civil din anul 1964. Mai mult, constatarea nulității unui act juridic civil peste 20 de ani din momentul încheierii lui denotă o încălcare evidentă a principiului securității raporturilor juridice, ce-ar permite suplimentar de a stabili că a avut loc o violare a articolului 6 parag. 1 al C.E.D.O.

Drept consecință, instanța de recurs subscie criticii recurentului, potrivit căreia, instanțele au omis să aplice garanțiile articolului 1 din protocolul 1 al Convenției Europene a Drepturilor Omului.

Considerațiile de mai sus sunt suficiente pentru a stabili caracterul esențial al erorii judiciare constatate supra, întrucât ignorarea ei ar conduce inevitabil la soluționarea incorectă a cauzei. În acest sens, se atestă incidența temeiului indicat la articolul 432 alin. (4) din Codul de procedură civilă și necesitatea imperioasă de a casa integral decizia din 4 octombrie 2018 a instanței de apel și hotărârea din 27 aprilie 2018 a primei instanțe.

În continuare, Colegiul de control judiciar amintește că, la 6 noiembrie 2017, Gumenii Vasile s-a adresat cu cererea de înregistrare a dreptului de proprietate asupra camerei din cămin, nr. 87, la Agenția Servicii Publice, Departamentul cadastru, Serviciul cadastral teritorial Edineț. Însă, la 20 noiembrie 2017, registratorul Serviciului cadastral teritorial Edineț Galadi Anatolie a refuzat înscrierea dreptului, dar a informat pe recurent că decizia de refuz poate fi atacată în instanța de judecată sau la registratorul Agenției Proprietății Publice și, după caz, în instanța de judecată (f. d. 16).

Contrar prescripțiilor sus – indicate, recurentul, asistat de avocat, nu a contestat decizia dată, dar a solicitat recunoașterea dreptului de proprietate (posesiune, folosință, dispoziție) asupra bunului imobil, nr. 87, amplasat pe strada Șoseaua Bucovinei, nr. 13, mun. Edineț. În opinia lui, bunul poate fi dobândit prin act juridic în temeiul articolul 320 alin. (2) din Codul civil din anul 2002.

În esență, instanța de recurs învederează că actul juridic civil este cel mai răspândit și, de fapt, cel mai important mod de dobândire a dreptului de proprietate. Numai actele juridice translativ de proprietate, cum sunt vânzarea-cumpărarea (art. 753-822), schimbul (art. 823-826), donația (art. 827- 838), contractul de înstrăinare a bunului cu condiția întreținerii pe viață (art. 839-846) și succesiunea testamentară

(art. 1449-1498) se includ în acest mod de dobândire a dreptului de proprietate. Totuși o simplă încheiere a unui atare act nu demonstrează în mod automat nașterea unui drept, întrucât, potrivit articolului 321 alin. (2) din aceeași lege, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Pe de o parte, articolul 215 alin. (1) din noul Cod civil prevede că, dacă actul juridic ce urma să fie înregistrat este încheiat în forma cerută de lege, însă partea obligată se eschivează de la înregistrarea acestuia sau dacă a expirat termenul stabilit de lege pentru înregistrare, instanța de judecată, la cererea părții interesate, este în drept să dispună prin hotărâre înregistrarea actului juridic. În cazul acesta, actul juridic se înregistrează în baza hotărârii instanței de judecată.

Pe de altă parte, deși registratorul Serviciului cadastral teritorial Edineț Galadi Anatolie a făcut trimitere la Codul civil din anul 1964, în acest caz, recurentul putea cere prelungirea termenului de înregistrare, cu prezentarea unor probe convingătoare referitor la cauzele omiterii lui.

Recurentul nu a folosit niciuna din modalitățile date.

În aceste condiții, Colegiul de control judiciar subliniază că temeiul acțiunii îl constituie acele circumstanțe ce dau naștere acțiunii, și anume, sunt împrejurările de fapt pe care reclamantul își întemeiază pretențiile față de pârât. În cazul de față, recurentul a pretins că dreptul de proprietate trebuie recunoscut în baza unui act juridic. Prin urmare, având în vedere articolul 60 alin. (4) din Codul de procedură civilă, instanța de judecată nu poate schimba din oficiu temeiul acțiunii sau obiectul acțiunii, iar îndepărtarea de la aceste reguli ar confirma o interpretare formalistă a normelor de procedură civilă. Mai mult, în conformitate cu articolul 240 alin. (3) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.

Cu titlu subsidiar, instanța de judecată învederează că atât recurentul, cât și instanțele ierarhic inferioare au comis erori procedurale și materiale. Cu toate acestea, în opinia instanței, greșelile respective sunt, în principal și în mod obiectiv, imputabile lui Gumenii Vasile, întrucât el a ales serviciile avocatului, care a redactat cererea de chemare în judecată (f. d. 8 – 9), cererea de apel (76 – 80) și cererea de recurs în asemenea mod (f. d. 128 – 133). De altfel, eroarea procedurală a recurentului nu poate fi justificată prin eroarea subsecventă comisă de către instanțele de judecată, pentru că acest fapt ar contraveni principiului preeminenței dreptului și cerinței desfășurării adecvate și diligente a procedurii și implementării atente a normelor procedurale relevante. Cu alte cuvinte, Gumenii Vasile a fost reprezentat în mod legal, exclusiv la alegerea acestuia, iar greșelile descrise mai sus ar fi putut evitate de la bun început, prin contestarea deciziei registratorului sau prin solicitarea de a prelungi termenul de înregistrare a dreptului de proprietate, care putea fi dobândit în baza contractului de vânzare – cumpărare. Așadar, luând în considerare că aceste omisiuni sunt, în principal, imputabile recurentului, consecințele negative ale acestora revin, la fel, lui (a se vedea, *mutatis mutandis* *Unión Alimentaria Sanders SA vs Spania*, 7 iulie 1989, parag. 35; *Pagină 8 din 9 Bąkowska vs Polonia*, 12 ianuarie 2010, parag. 54; *Zubac vs Croația (Marea Cameră)*, 5 aprilie 2018)

În lumina celor relatate, Colegiul lărgit constată că pretenția recurentului referitor la recunoașterea dreptului de proprietate asupra încăperii nr. 87 este una neîntemeiată și nu are o acoperire legală. Așadar, în baza argumentelor livrate de părți, coroborate cu înscrisurile anexate la dosar, Colegiul judiciar notează că anularea din oficiu, în lipsa unei competențe legale exprese, a unui act juridic poate fi corectată prin casarea deciziei atacate și, după caz, a hotărârii primei instanțe, și pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii în acord cu articolul 445 alin. (1) lit. b) din Codul de procedură civilă. Or, evaluarea efectuată de instanța de recurs a fost susținută pe deplin de materialele cauzei, iar ambele părți au beneficiat de un proces în contradictoriu și au avut posibilitatea reală de a comenta în scris și de a depune observații în cadrul acestei proceduri. În esență, instanța judecătorească a adoptat prezenta hotărâre în limitele capătului de cerere formulat de Gumenii Vasile.

Având în vedere problemele de drept ridicate în speță, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de Gumenii Vasile, de a casa decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, cu pronunțarea unei hotărâri noi de respingere integrală a acțiunii.

În conformitate cu articolul 445 alin. (1) lit. b) 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 Gumenii Vasile, reprezentat de avocatul Odobescu Ghenadie.

Se casează integral decizia din 4 octombrie 2018 a Curții de Apel Bălți și hotărârea din 27 aprilie 2018 a Judecătoriei Edineț, sediul Central, în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de către Gumenii Vasile împotriva lui Boghiu Victor, intervenient accesoriu notarul public Luca Petru, cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate, și se pronunță o hotărâre nouă:

Se respinge, ca neîntemeiată, cererea de chemare în judecată depusă de către Gumenii Vasile împotriva lui Boghiu Victor, intervenient accesoriu notarul public Luca Petru, cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
Judecător

Tatiana Vieru

Judecători

Iurie Bejenaru

Nicolae Craiu

Nina Vascan

Victor Burduh