

ÎNCHEIERE

10 aprilie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Tatiana Vieru
Dumitru Mardari
Maria Ghervas

examinând admisibilitatea recursului declarat de către Valeriu Godzin și Svetlana Godzin,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Anatolie Culicov (succesorul în drepturi al reclamantei Alei Anghilnici) către Valeriu Godzin și Svetlana Godzin privind recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, obligarea de a transmite bunul în natură și evacuarea din bunul imobil,

împotriva deciziei din data de 18 decembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a admis apelul declarat de către Anatolie Culicov, s-a casat hotărârea din data de 22 mai 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, cu emiterea unei noi hotărâri privind admiterea acțiunii,

constată:

La 25 iulie 2014 Ala Anghilnici a depus cerere de chemare în judecată, concretizată ulterior, împotriva lui Valeriu Godzin și Svetlanei Godzin, prin care a solicitat recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare din data de 19 iunie 2008, încheiat între Valeriu Godzin, Svetlana Godzin și Ala Anghilnici, având drept obiect de înstrăinare bunurile imobile situate pe adresa: mun. Chișinău, str. xxxxx și anume terenul aferent cu numărul cadastral xxxxx, încăperile cu numerele cadastrale xxxxx, obligarea de a transmite în natură bunurile imobile nominalizate.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că la 19 iunie 2008 Valeriu Godzin, Svetlana Godzin în calitate de „viitori vânzători” și Ala Anghilnici în calitate de „viitor cumpărător” au încheiat un antecontract de vânzare-cumpărare a imobilelor din str. xxxxx, mun. Chișinău și anume teren aferent cu suprafața de 0,046 ha număr cadastral xxxxx, încăperea nelocativă cu suprafața de 228,5 m.p., cu număr cadastral xxxxx și încăperea nelocativă cu suprafața de 195,8 m.p., cu număr cadastral xxxxx. Părțile au stabilit prețul de vânzare a imobilelor respective de 480 000 lei, sumă care a fost achitată integral de către Ala Anghilnici până la semnarea antecontractului.

Potrivit prevederilor pct.1.5 al antecontractului nominalizat, viitorul vânzător l-a notificat pe viitorul cumpărător despre faptul că imobilele din mun. Chișinău, str. xxxxx

se află în litigiu și că la momentul încheierii contractului de bază, toate interdicțiile vor fi scoase.

Punctul 2.2.6 al antecontractului prevede că „viitorul vânzător” s-a obligat, în termen de o zi lucrătoare de la scoaterea interdicțiilor indicate în pct. 1.5, să înregistreze contractul de vânzare-cumpărare la organul cadastral.

Conform prevederilor pct. 4.1, contractul se încheie până la executarea integrală de către părți a obligațiilor sale.

Ala Anghilnici a mai menționat că litigiul asupra bunurilor imobile respective, la care se face referire în pct. 1.5 al antecontractului de vânzare-cumpărare, a fost intentat la cererea de chemare în judecată depusă de către Procuratura Generală în interesele statului în persoana Ministerului Culturii împotriva Agenției de Privatizare pe lângă Ministerul Economiei și Comerțului, ÎM „Brantom Internațional” SRL, SRL „Serenda-Com”, lui Valeriu Godzin și Svetlanei Godzin cu privire la declararea nulității hotărârii nr. 84 din data de 23 martie 2001 a Comisiei Republicane de Privatizare a obiectelor arendate și a contractelor de vânzare-cumpărare din 05 mai 2001, 10 august 2001 și 25 mai 2004 privind vânzarea-cumpărarea imobilului din str. xxxxx

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 31 ianuarie 2012 Valeriu Godzin și Svetlana Godzin au fost recunoscuți ca cumpărători de bună-credință în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 2207 din 25 mai 2004 în privința imobilului din str. xxxxx mun. Chișinău. Totodată, prin decizia nominalizată a fost anulată măsura de asigurare a acțiunii - sechestrul aplicat pe imobilul situat pe str. xxxxx, mun. Chișinău.

La 19 octombrie 2012, ținând cont de faptul că „viitorul vânzător” refuza încheierea contractului propriu-zis de vânzare-cumpărare, Ala Anghilnici s-a adresat cu o cerere de chemare în judecată, solicitând recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile menționate.

Prin hotărârea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din data de 18 ianuarie 2013 s-a admis cererea de chemare în judecată, s-a recunoscut dreptul de proprietate al Alei Anghilnici asupra bunurilor imobile din str. xxxxx, mun. Chișinău și anume; terenul pentru construcții cu numărul cadastral xxxxx; încăperile nelocative cu numerele cadastrale xxxxx și xxxxx.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din data de 10 iulie 2013 s-a casat hotărârea Judecătoriei Rîșcani, mun. Chișinău din data de 18 ianuarie 2013, s-a pronunțat o nouă hotărâre de respingere a acțiunii.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție din data de 12 februarie 2014 s-a menținut decizia Curții de Apel Chișinău din data de 10 iulie 2013.

Reclamanta a indicat că încheierea la 19 iunie 2008 a antecontractului de vânzare-cumpărare a fost determinată de faptul că bunurile imobile respective se aflau în litigiu și nu a fost posibil de încheiat contractul propriu-zis de vânzare - cumpărare. Unul din temeiurile forte, care a sugerat încrederea în buna-credință și legalitatea acțiunilor părților a fost faptul că dreptul de proprietate asupra imobilelor respective era înregistrat pe numele lui Valeriu Godzin și Svetlanei Godzin, încă din 2004.

În opinia Alei Anghilnici prin încheierea la data de 19 iunie 2008 a antecontractului de vânzare-cumpărare părțile și-au manifestat acordul de voință în vederea stabilirii unui raport juridic și anume în vederea încheierii contractului de

vânzare-cumpărare. Antecontractul le-a conferit părților certitudinea că nici una dintre ele nu va putea refuza de la intenția realizării contractului preconizat. Obligațiile părților au luat naștere dintr-un contract sinalagmatic, unde acestea sunt reciproce și anume „viitorul vânzător” s-a obligat să predea bunul în proprietatea „viitorului cumpărător”, iar acesta s-a obligat să preia bunul și să plătească prețul convenit, în aceste condiții, părțile s-au obligat la încheierea ulterioară, în termen de 12 luni, a contractului de vânzare-cumpărare.

Însă, cu toate că termenul de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile a expirat, iar prin decizia Curții de Apel Chișinău din 31 ianuarie 2012 Valeriu Godzin și Svetlana Godzin au fost recunoscuți în calitate de cumpărători de bună-credință, aceștia din urmă au refuzat încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Reclamanta a afirmat că pârâții s-au eschivat de la semnarea contractului de vânzare-cumpărare, inițial motivau că impediment la încheierea contractului de vânzare-cumpărare este litigiul existent, apoi au refuzat încheierea contractului.

Ala Anghilnici a indicat că și-a executat obligația de cumpărător asumată prin antecontractul de vânzare-cumpărare, ori prețul bunurilor imobile a fost achitat încă la data încheierii antecontractului, fapt expres prevăzut în pct.1.2 al antecontractului. Mai mult, deși nu folosește bunurile imobile litigioase, în sarcina ei a fost pusă achitarea impozitului imobiliar, pe care l-a achitat pe toată perioada respectivă.

La 04 decembrie 2017 Ala Anghilnici a înaintat un demers privind înlocuirea sa în proces cu succesorul său în drepturi Anatolie Culicov, invocând că prin contractul de cesiune a creanței nr. 2009 din 06 octombrie 2017, aceștia au stabilit că drepturile ce decurg din antecontractul din 19 iunie 2008 trec prin cesiune lui Anatolie Culicov.

Prin încheierea din data de 29 ianuarie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani reclamanta Ala Anghilnici a fost înlocuită cu succesorul său în drepturi Anatolie Culicov.

La 06 martie 2018 Anatolie Culicov în temeiul contractului de cesiune a creanței încheiat cu Ala Anghilnici a depus cerere de concretizare a acțiunii, prin care a solicitat recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, încheiat între Valeriu Godzin, Svetlana Godzin, în calitate de vânzători și Anatolie Culicov, în calitate de cumpărător, având drept obiect înstrăinarea bunurilor imobile situate în mun. Chișinău, str. xxxxx, cu numerele cadastrale xxxxx, xxxxx; xxxxx, obligarea transiterii în natură lui Anatolie Culicov a bunurilor imobile menționate, evacuarea lui Valeriu Godzin și Svetlanei Godzin împreună cu bunurile sale din bunurile imobile situate în mun. Chișinău, str. xxxxx, cu numerele cadastrale xxxxx, xxxxx; xxxxx și compensarea cheltuielilor de judecată. (f.d.97-98 vol. II),

Prin hotărârea din data de 22 mai 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani cererea de chemare în judecată a fost respinsă. (f.d.133, 144-150, vol.II)

Pentru a decide astfel instanța de judecată a reținut că potrivit pct. 1.3 al antecontractului, părțile au convenit în mod expres că contractul de vânzare-cumpărare de bază va fi încheiat în termen de 12 luni, adică până la 19 iunie 2009, prin urmare Valeriu Godzin, Svetlana Godzin sunt puși în întârziere față de Ala Anghilnici, începând cu data de 20 iunie 2009.

Prin prisma art. 267, alin. (1) al Codului civil Ala Anghilnici și succesorul său în drepturi Anatolie Culicov, urmau să depună cererea de chemare în judecată în termen de 3 ani, începând cu 20 iunie 2009. Iar în cazul adresării cu prezenta acțiune peste 5 ani și o lună survine aplicabilitatea prevederilor art. 267, alin. (1) al Codului civil.

Referitor la fondul cauzei instanța a reținut că solicitările înaintate de către Anatolie Culicov (succesorul în drepturi al reclamantei Alei Anghilnici) privind recunoașterea valabilității actului juridic sunt neîntemeiate și neprobate, ori pentru a recunoaște valabilitatea contractului de vânzare – cumpărare încheiat între Valeriu Godzin, Svetlana Godzin, în calitate de vânzători și Anatolie Culicov, în calitate de cumpărător, având drept obiect înstrăinarea bunurilor imobile situate în mun. Chișinău, str. xxxxx, urma să fie prezentat un oarecare contract încheiat între părți, la caz nefiind prezentat un contract sau antecontract semnat de însuși Anatolie Culicov în calitate de cumpărător.

Curtea de Apel Chișinău prin decizia din data de 18 decembrie 2018 a admis apelul declarat de către Anatolie Culicov, a casat hotărârea din data de 22 mai 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Rîșcani, cu emiterea unei noi hotărâri, prin care a admis cererea de chemare în judecată, a recunoscut valabilitatea contractului de vânzare – cumpărare încheiat între Valeriu Godzin, Svetlana Godzin, în calitate de vânzători și Anatolie Culicov, în calitate de cumpărător, având drept obiect înstrăinarea bunurilor imobile situate în mun. Chișinău, str. xxxxx cu numerele cadastrale xxxxx, xxxxx; xxxxx, a obligat pe Valeriu Godzin și Svetlana Godzin să-i transmită în natură lui Anatolie Culicov bunurile imobile situate în mun. Chișinău, str. xxxxx, cu numerele cadastrale xxxxx, xxxxx; xxxxx, a dispus evacuarea lui Valeriu Godzin și Svetlanei Godzin împreună cu bunurile materiale din imobilele menționate, a încasat de la Valeriu Godzin și Svetlana Godzin în beneficiul lui Anatolie Culicov cheltuielile de judecată în mărime de 24 205 lei. (f.d. 176-177, 178-194, vol.II)

Instanța de apel referitor la termenul de prescripție extinctivă a constatat că acesta nu a fost omis, fiind inoportună soluționarea cererii cu privire la repunerea în termen.

În consolidarea opiniei enunțate, instanța de apel a reținut că potrivit art. 259 alin. (1) al Codului civil, termenul se instituie prin lege, hotărâre judecătorească sau prin acordul părților. Potrivit art. 267 alin. (1) al Codului civil, termenul general în interiorul căruia persoana poate să-și apere, pe calea intentării unei acțiuni în instanța de judecată, dreptul încălcat este de 3 ani.

În conformitate cu prevederile art. 272 alin. (1) al Codului civil, termenul de prescripție extinctivă începe să curgă de la data nașterii dreptului la acțiune. Dreptul la acțiune se naște la data când persoana a aflat sau trebuia să afle despre încălcarea dreptului. Astfel, începutul curgerii termenului de prescripție extinctivă este condiționat de momentul în care persoana a aflat sau trebuia să afle despre încălcarea dreptului, moment ce dă naștere dreptului la acțiune.

Curtea de Apel Chișinău a apreciat ca fiind eronată concluzia instanței de fond precum că termenul de prescripție a început să curgă peste 12 luni de la încheierea antecontractului, or până la acel moment, reclamantul nu a cunoscut despre încălcarea dreptului său, având certitudinea, că după ridicarea sechestrului cealaltă parte nu se va eschiva de la autentificarea notarială a contractului de vânzare- cumpărare a imobilului nominalizat. Astfel, cererea de chemare în judecată depusă la data de 25 iulie 2014, a

fost depusă în termenul legal de prescripție extinctivă de 3 ani, iar argumentele părților în sensul tardivității acțiunii sunt eronate.

La caz, antecontractul între părți a fost încheiat la data de 19 iunie 2008. Pct.1.3 prevede că contractul de bază urmează a fi încheiat în termen de 12 luni de la semnarea antecontractului. Totodată, pct.2.2.6 al antecontractului prevede că acesta se va înregistra în termen de o zi din momentul ridicării tuturor interdicțiilor de pe bunurile imobile, fapt care nu a fost executat cu rea-credință de către Valeriu Godzin și Svetlana Godzin după data de 31 ianuarie 2012, când au fost ridicate interdicțiile.

Norma generală de drept, prevede că dreptul la acțiune se naște de la data când persoana a aflat sau trebuia să afle despre încălcarea dreptului său. Instanța de apel a menționat că din probele cercetate în ședințele de judecată și din natura raportului juridic litigios, rezultă în mod incontestabil faptul, că la momentul semnării antecontractului din 19 iunie 2008, asupra bunurilor litigioase exista sechestrul aplicat de instanța de judecată într-o cauză civilă ce viza contestarea privatizării acestor imobile. Ambele părți cunoșteau despre această circumstanță și au consimțit, că contractul de bază va fi încheiat doar după ridicarea acestor interdicții, fapt care a fost confirmat și de notarul Elena Constantinescu, care a întocmit nemijlocit și a autentificat antecontractul.

Din probele administrate rezultă în mod incontestabil, că și după expirarea celor 12 luni stabilite în pct.1.3 al antecontractului, Valeriu Godzin și Svetlana Godzin nu au renunțat expres la semnarea contractului de bază, dar prin acțiuni concrete au recunoscut obligația și au manifestat acordul în continuare de a contracta, prin ce de fapt au determinat și comportamentul viitorului cumpărător, care nu cunoaștea și nici nu putea să cunoască despre faptul, că după ridicarea interdicțiilor de pe imobile, părții se vor eschiva cu rea-credință de la autentificarea contractului de vânzare-cumpărare de bază.

La materialele cauzei a fost anexată procura nr.550 din data de 25 ianuarie 2010 autentificată de notarul public Ana Doga-Parnov, prin care Valeriu Godzin l-a împuternicit pe Anatolie Culicov, care avea semnat contract de societate civilă cu Ala Anghilnici, să-i reprezinte interesele în toate organele competente și instituțiile abilitate legate de procedurile de executare și legate de gestionarea economică a imobilului din mun. Chișinău, str.xxxxx.(f.d.97, vol.I)

Astfel, din probele menționate supra rezultă incontestabil, că termenul de 12luni stipulat în pct.1.3 din antecontract nu are relevanță asupra calculului termenului de prescripție extinctivă referitor la acțiunea privind recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, atâta timp cât sechestrul de pe bunurile imobile contractate a fost ridicat la data de 31 ianuarie 2012 și anume din această dată reclamantul deja cunoștea cu certitudine că nu există nici un impediment pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare, iar orice eventual refuz sau tergiversare a încheierii contractului de bază, trebuie interpretat și înțeles ca neexecutare a obligației asumate, acțiunea fiind depusă la data de 25 iulie 2014, în interiorul termenului de prescripție extinctivă.

Totodată, instanța de apel a conchis ca fiind întemeiată pretenția lui Anatolie Culicov cu privire la recunoașterea valabilității contractului de vânzare – cumpărare, încheiat între Valeriu Godzin, Svetlana Godzin, în calitate de vânzători și Anatolie Culicov, în calitate de cumpărător, ori prin semnarea antecontractului părțile și-au manifestat acordul de voință privind vânzarea - cumpărarea imobilelor menționate, a fost

stabilit clar prețul acestora și momentul când urma a fi încheiat contractul de vânzare – cumpărare de bază și anume după ce vor fi ridicate toate interdicțiile existente la momentul semnării antecontractului din 19 iunie 2008.

Împotriva deciziei instanței de apel, la data de 10 ianuarie 2019 a depus recurs Valeriu Godzin și Svetlana Godzin, prin care au solicitat admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel cu menținerea hotărârii instanței de fond. (f.d. 206-209, vol.II)

În motivarea recursului recurenții au menționat că instanța de apel a recunoscut valabilitatea unui contract de vânzare –cumpărare care nu există, a examinat unilateral probele din dosar, încălcând și procedura de examinare a cauzei.

În conformitate cu art. 434, alin. (1) al Codului 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.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia la data de 18 decembrie 2018, a publicat-o pe portalul instanțelor de judecată la data de 31 ianuarie 2019.

Recursul declarat la data de 10 ianuarie 2019, este depus în termen.

Examinând temeiurile de admisibilitate ale recursului în raport cu materialele cauzei civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia că recursul declarat de către Valeriu Godzin și Svetlana Godzin este inadmisibil din următoarele considerente.

Verificând motivele de casare, invocate în recurs, completul Colegiului atestă, că recurenții indică argumente ce țin de dezacordul cu felul în care instanța de apel a apreciat înscrisurile probatorii și a constatat circumstanțele cauzei. Nu pot fi reținute ca temei de admisibilitate aceste argumente, deoarece țin de reaprecierea probelor, fapt inadmisibil în recurs.

Conform regulilor din Secțiunea a 2-a din Capitolul XXXVIII al Codului 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.

Recursul exercitat conform secțiunii a 2 - a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procesual, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

Astfel, completul Colegiului constată că argumentele invocate în recurs nu pot constitui temei de casare a deciziei recurate, or, acesta nu se încadrează în cele expres stabilite la art. 432, alin. (2), (3) și (4) al Codului de procedură civilă.

În conformitate cu prevederilor art. 432, alin. (1) al Codului 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 procesual.

Aliniatele (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 eronat, 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 conformitate cu art. 433, lit. a) al Codului 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).

Totodată, potrivit jurisprudenței CEDO, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri, pe când în recursul declarat de către Valeriu Godzin și Svetlana Godzin asemenea aspecte nu se regăsesc.

În speță, completul Colegiului menționează că recursul în cauză conține obiecții de fapt și de drept, care deja au fost studiate și verificate de către instanța de apel, primind o apreciere corespunzătoare.

În consecință, nu există aparența unei încălcări a drepturilor recurenților la soluționarea tuturor argumentelor cu privire la judecarea cauzei în apel, în modul în care este garantat de art. 6 § 1 al Convenției.

Drept urmare, se reține că argumentele invocate de către recurenți nu pot constitui temei de admisibilitate a recursului, deoarece nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normei de drept material sau a normei de drept procesual, așa cum formal invocă recurenții și, respectiv, nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Din considerentele menționate instanța de recurs ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de către Valeriu Godzin și Svetlana Godzin inadmisibil.

Conform celor expuse, în temeiul art. 431, alin. (1) și (2), art. 433, lit. a), 440, alin. (1) și (1¹) ale Codului de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

dispune:

Recursul, declarat de către Valeriu Godzin și Svetlana Godzin, se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Tatiana Vieru

judecătorii

Dumitru Mardari

Maria Ghervas