

ÎNCHEIERE

19 iunie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Oleg Sternioală
Victor Burduh
Galina Stratulat

examinând admisibilitatea recursului declarat de Alexandra Jitari și Iurie Jitari, reprezentați de avocatul Borislav Babenco,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Alexandra Jitari și Iurie Jitari împotriva lui Alexandr Ovcearov, Andrei Boganastiuc și notarului Mihaela Moraru cu privire la constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 14 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău prin care a fost respins apelul declarat de către Alexandra Jitari și Iurie Jitari, reprezentați de avocatul Borislav Babenco și a fost menținută hotărârea din 06 iunie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Ciocana,

c o n s t a t ă :

La 20 noiembrie 2017 Alexandra Jitari și Iurie Jitari au depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Alexandr Ovcearov, Andrei Boganastiuc și notarului Mihaela Moraru cu privire la constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, reclamanții au invocat că la data de 23 august 2017, Alexandra Jitari, din nume propriu, și din numele lui Iurie Jitari, în baza procurii și Elena Gîrlea care acționa din numele lui Alexandr Ovceanicov, ca vânzători, iar Andrei Boganastiuc ca cumpărător, inclusiv, vânzător, au încheiat contractul de vânzare cumpărare a părții din bunul imobil prin combinare nr. 6266, care a fost autentificat de notarul Mihaela Moraru.

Au specificat că, anterior tranzacției contestate, conform informației de la Agenția Servicii Publice, rezultă că bunurile imobile cu nr. cadastral XXXXX și nr. cadastral XXXXX, amplasate în mun. XXXXX, aparțineau cu drept de proprietate după cum urmează: 1/2 cotă-parte era înregistrată cu drept de proprietate după Alexandra Jitari și Iurie Jitari, conform contractului de vânzare cumpărare nr.13-2682 din 17 octombrie 1994; 2/5 cotă-parte era înregistrată cu drept de proprietate după Alexandra Jitari și Iurie Jitari, conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 4411 din 24 noiembrie 2014, inclusiv a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 0100104450 din 26 noiembrie 2014; 2/5 cotă-parte era înregistrată cu drept de proprietate după Alexandr Ovcearov, în baza certificatului de moștenitor testamentar nr. 5513 din 28

decembrie 2004; iar 1/10 cotă-parte din bunurile imobile cu nr. cadastrale XXXXX și XXXXX, era înregistrată cu drept de proprietate după Andrei Boganastiuc, în baza contractului de donație nr. 911 din 10 februarie 2017.

Conform informațiilor din Registrul bunurilor imobile eliberat de Agenția Servicii Publice reiese că, dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX, amplasat în mun. XXXXX, este înregistrat după Andrei Boganastiuc cu 1.0 cotă-parte.

Reclamanții au menționat că la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare a părții din bunul imobil prin combinare din 23 august 2017, părțile au prezentat proiectul de formare a bunului imobil prin combinare nr. 523-1/2017 din 23 mai 2017, întocmit de SRL „Progeocard”, proiect care a servit drept temelie pentru întocmirea contractului contestat.

Contractul de vânzare-cumpărare a părții din imobil prin combinare nr. 6266 din 23 august 2017, a fost înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial mun. Chișinău la data de 25 august 2017, fiind efectuate modificări în privința dreptului de proprietate al părților asupra bunurilor date după cum urmează: asupra 1/2 cotă-parte din bunurile imobile cu nr. cadastrale XXXXX și XXXXX, amplasate în mun. XXXXX, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 13-2682 din 17 octombrie 1994 și în baza deciziei nr. 4/4 din 10 martie 1998, a fost înregistrat dreptul de proprietate după Alexandra Jitari și Iurie Jitari; asupra 1/2 cotă-parte din bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX, amplasat în mun. XXXXX, a fost înregistrat după Iurie Jitari și Alexandra Jitari, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 6266 din 23 august 2017, inclusiv în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 0100104450 din 26 noiembrie 2014; asupra 1/10 cotă-parte din bunul imobil cu nr. cadastrale XXXXX, amplasate în mun. XXXXX, a fost înregistrat după Andrei Boganastiuc, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 6266 din 23 august 2017; asupra 2/5 cotă-parte din bunurile imobile cu nr. cadastrale XXXXX, amplasate în mun. XXXXX, a fost înregistrat după Andrei Boganastiuc, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 6266 din 23 august 2017 și a contractului de schimb nr. 6564 din 04 septembrie 2017.

Iurie Jitari și Alexandra Jitari au mai relatat că contractul de vânzare-cumpărare nr. 6266 din 23 august 2017, urmează a fi declarat nul, așa cum, la întocmirea contractului de vânzare-cumpărare, notarul Mihaela Moraru a calculat și atribuit incorect cotele-părți din bunul imobil al coproprietarilor din bunul imobil amplasat în mun. XXXXX.

Astfel, au susținut că, conform pct. 2 al contractului, drept obiect al acestuia a fost terenul pentru construcții cu nr. cadastral XXXXX, care a fost estimat de Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău la suma de 564 017 lei, inclusiv suprafața de 0,0037 ha din bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX, care a constituit suma de 30 825,15 lei, conform certificatului privind valoarea bunului imobil în scopul comercializării din 18 august 2018, și a fost vândut cumpărătorului cu aceeași sumă, plătită pe deplin de cumpărător vânzătorilor conform cotelor din bunul imobil deținute la momentul semnării și autentificării contractului.

Au evidențiat că contractul de vânzare-cumpărare contravine și prevederilor imperative ale legii, din considerentul că, conform contractului, Andrei Boganastciuc figurează atât ca cumpărător, cât și ca vânzător.

Suplimentar, au indicat că, la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare prin combinare, a fost prezentat Proiectul de formare a bunului imobil prin combinare nr. 523-1/2017 din 23 mai 2017, elaborat de SRL „Progeocard”, însă, executantul acestui proiect nu este inclus în Registrul experților judiciari particulari atestați, cu atât mai mult că, măsurile cadastrale pot fi efectuate doar de către angajații Agenției Servicii Publice.

Reclamanții au solicitat constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare a părții din bunul imobil prin combinare nr.6266 din 23 august 2017, încheiat între Alexandra Jitari, Alexandr Ovcearov și Andrei Boganastiuc, și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea din 06 iunie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Ciocana s-a respins acțiunea depusă de Alexandra Jitari și Iurie Jitari ca fiind neîntemeiată.

La 20 iunie 2018 Alexandra Jitari și Iurie Jitari, reprezentați de avocatul Borislav Babenco au declarat apel împotriva hotărârii din 06 iunie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediu Ciocana, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

Prin decizia din 14 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău a fost respins apelul declarat de Alexandra Jitari și Iurie Jitari, reprezentați de avocatul Borislav Babenco și menținută hotărârea din 06 iunie 2018 a Judecătorei Chișinău, sediul Ciocana.

Astfel, instanța de apel a conchis că instanța de fond corect a constatat că acțiunea promovată în justiție de reclamanți este neîntemeiată, stabilind cert că, contractul de vânzare-cumpărare nr. 6266 din 23 august 2017, a fost încheiat cu respectarea condițiilor de validitate a actului juridic.

Instanța a constatat inaplicabilă speței fictivitatea contractului contestat, deoarece actul juridic încheiat cu Andrei Boganastiuc nu este unul aparent, ci unul real. Acest act juridic a produs efecte juridice, or, după încheierea contractului de vânzare-cumpărare, terenul a fost transmis în proprietate cumpărătorului Andrei Boganasciuc, care și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra terenului cumpărat în Registrul bunurilor imobile.

A decelat Colegiul că aceste circumstanțe de fapt, atestă că părțile contractuale și-au realizat pe deplin drepturile și obligațiile ce rezultă din actul juridic încheiat, fapt ce respinge afirmațiile apelanților-reclamanți, precum că contractul contestat ar fi lovit de nulitate absolută ca fiind fictiv, așa cum, în sensul art. 221 Cod civil, este necesar de a fi făcută dovada faptului că actul juridic a fost încheiat fără intenția de a produce efecte juridice, pe când, la caz, nu au fost prezentate probe pertinente în acest sens.

La 18 februarie 2019 Alexandra Jitari și Iurie Jitari, reprezentați de avocatul Borislav Babenco au depus cerere de recurs împotriva deciziei din 14 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care au solicitat admiterea acesteia, casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu remiterea cauzei la rejudecare.

În motivarea recursului au invocat dezacordul cu hotărârile instanțelor de judecată, menționând că instanța de apel a încălcat normele de drept material și a apreciat probele în mod arbitrar.

Au relatat că contractul de vânzare-cumpărare a fost încheiat fiind afectat de dol și eroare, deoarece la încheierea acestuia, cumpărătorul Andrei Boganastiuc

având scopul de a minți vânzătorii Alexandra Jitari și Iurie Jitari, intenționat a declarat o voință falsă, care este radical diferită de voința reală, cu privire la natura și conținutul actului juridic încheiat pentru care și-a dat vânzătorul consințământul.

Astfel, au menționat că dacă vânzătorilor Alexandrei Jitari și lui Iurie Jitari de către cumpărătorul Andrei Boganastiuc le-ar fi fost comunicată voința reală cu privire la natura și conținutul actului juridic, atunci primii categoric nu ar fi încheiat contractul de vânzare-cumpărare a terenului.

Totodată au relatat că a fost demonstrat faptul că Andrei Boganastiuc a avut o voință falsă, deoarece prin răspunsul Direcției Generale Arhitectură, Urbanism și Relații Funciare se atestă că acesta a avut intenția de a construi o clădire cu oficii și nu o casă de locuit, precum i-a informat pe vânzători.

Alexandra Jitari și Iurie Jitari au specificat că instanța de apel la emiterea deciziei a admis încălcări care au dus la soluționarea greșită a cauzei, deoarece ei au prezentat suficiente probe care demonstrează prezența dolului la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, însă instanța nici nu a luat în considerare aceste probe.

În contextul prevederilor art. 434 alin.(1) Cod de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la data de 14 noiembrie 2018.

Materialele cauzei atestă că decizia contestată a fost expediată părților la data de 19 decembrie 2018, fiind recepționată de către reprezentantul recurenților, avocatul Borislav Babenco la 06 februarie 2019, fapt confirmat prin copia plicului anexată la cererea de recurs (f.d.12, vol.II).

Astfel, recursul declarat la data de 18 februarie 2019, este în termen.

Examinând temeiurile recursului declarat de Alexandra Jitari și Iurie Jitari, reprezentați de avocatul Borislav Babenco, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul drept inadmisibil din următoarele considerente.

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

Alineatele (2) și (3) ale aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

În circumstanțele menționate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a recunoaște recursul declarat de Alexandra Jitari și Iurie Jitari, reprezentați de avocatul Borislav Babenco, ca fiind inadmisibil.

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

d i s p u n e :

Se consideră inadmisibil recursul declarat de Alexandra Jitari și Iurie Jitari, reprezentați de avocatul Borislav Babenco împotriva deciziei din 14 noiembrie 2018 a Curții de Apel Chișinău.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Oleg Sternioală

judecătorii

Victor Burduh

Galina Stratulat