

Dosarul nr. 2ra-1142/19

Prima instanță: Judecătoria Căușeni sediul central (jud. S. Pleșca)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. A. Minciuna, V. Sîrbu, V. Mihaila)

ÎNCHEIERE

19 iunie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
Judecătorii

Ala Cobăneanu
Svetlana Filincova
Dumitru Mardari

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Evervin”, reprezentată de avocatul Radu Rusanovschi

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Societății cu Răspundere Limitată „Evervin”, reprezentată de avocatul Radu Rusanovschi împotriva lui Andrei Cebotari, Alexei Spînu, Primăriei or. Căușeni și Societății cu Răspundere Limitată „Fum - Prim” cu privire la declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare

împotriva deciziei din 30 ianuarie 2019 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Evervin” și menținută hotărârea din 13 iulie 2018 a Judecătoriei Căușeni sediul central, prin care acțiunea a fost respinsă

constată:

La 14 martie 2017, SRL „Evervin”, reprezentată de avocatul Radu Rusanovschi a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Andrei Cebotari, Alexei Spînu, Primăriei or. Căușeni și SRL „Fum - Prim”, intervenienții accesorii OCT Căușeni și notarul public Valentina Cramarenco cu privire la declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare.

În motivarea acțiunii a invocat că la 1 iulie 2014, administrația SRL „Evervin” a făcut cunoștință cu extrasul din Registrul bunurilor imobile, prin care a fost informată că terenul cu nr. cadastral XXXXX din r-nul Căușeni șos. Tighinei, unde SRL „Evervin” deține în proprietate încăperi de producere, în temeiul contractului din 23 ianuarie 1998, a fost atribuit în proprietate lui Alexei Spînu în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 4670 din 16 noiembrie 2004.

A relatat că la 24 septembrie 2014, SRL „Evervin” s-a adresat către Primăria or. Căușeni și OCT Căușeni pentru a-i fi eliberat contractul de vânzare-cumpărare nr. 4670 din 16 noiembrie 2004 în temeiul căruia Alexei Spînu a devenit proprietarul terenului menționat.

Ulterior, a recepționat o scrisoare, prin care a fost informată de către OCT Căușeni că SRL „Evervin” poate obține copia actului solicitat doar ca rezultat al unei indicații expuse printr-un act de dispoziție al instanței de judecată, în pofida faptului că datele din Registrul bunurilor imobile, conform legislației în vigoare, au un caracter public.

Ca urmare, SRL „Evervin” s-a adresat în instanța de judecată cu o cerere prin care a solicitat obligarea OCT Căușeni de a elibera copia contractului de vânzare-cumpărare încheiat cu Alexei Spînu.

Astfel, prin decizia din 19 noiembrie 2015 a Curții de Apel Chișinău, au fost obligați Primăria or. Căușeni și OCT Căușeni să prezinte actele solicitate.

La 21 octombrie 2016, OCT Căușeni, prin intermediul executorului judecătoresc, a fost pus la dispoziția SRL „Evervin” contractul de vânzare-cumpărare nr. 4670, din conținutul căruia a aflat că terenul cu destinație construcție cu suprafața totală de 0,8420 ha situat în hotarele indicate în planul XXXXX a fost vândut lui Alexei Spînu de către Andrei Cebotari, care anterior în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 4601 din 10 noiembrie 2004 a devenit proprietarul acestuia.

Iar Andrei Cebotari a procurat bunul de la SRL „Fum - Prim”, care a privatizat acest teren.

A considerat că bunul imobil menționat a fost vândut ilegal, cu abatere de la procedura legală, deoarece anterior acestor tranzacții, terenul menționat a fost procurat (privatizat) de SRL „Evervin”, cu denumirea la acel moment SRL „Plus Asconi” care a fost modificată la 9 februarie 2006.

Dreptul de proprietate asupra clădirilor, gardului, depozitului, suprafeței de producere etc., este demonstrat prin certificatul de proprietate nr. 544/23 din 6 august 1997 și contractul de vânzare-cumpărare a construcțiilor din 23 ianuarie 1998.

Bunul litigios a fost procurat de la Ministerul Privatizării și Administrării Proprietății de Stat al RM, care aparținea SA „Automobilistul”, tranzacție ce a fost legalizată de notarul public Valentina Cramarenco.

Astfel, actele care au stat la baza privatizării bunului, formarea și ulterior înstrăinarea acestuia și anume, contractul de vânzare-cumpărare nr. 624 din 14 martie 2003 în temeiul căruia proprietar a devenit SRL „Fum - Prim”, contractul de vânzare-cumpărare nr. 4601 din 10 noiembrie 2014 încheiat între SRL „Fum - Prim” și Andrei Cebotari și contractul de vânzare-cumpărare nr. 4670 din 16 noiembrie 2004 încheiat între Andrei Cebotari și Alexei Spînu urmează a fi declarate nule, deoarece au fost efectuate în mod clandestin, fără a fi informată SRL „Evervin”.

Totodată, la încheierea tranzacțiilor menționate nu a fost ținut cont de fapt că bunul litigios aparține SRL „Evervin”.

Și-a întemeiat pretențiile în baza dispozițiilor art. 216, 217 alin. (1) Cod civil, art. 4, 5, 166, 167, 174-178 CPC.

A solicitat admiterea acțiunii, declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare nr. 624 din 14 martie 2003, nr. 4670 din 16 noiembrie 2004 și nr. 4601 din 10 noiembrie 2004 autentificate de notarul public Valentina Cramarenco.

Prin hotărârea din 13 iulie 2018 a Judecătorei Căușeni sediul central, a fost respinsă acțiunea.

Prin decizia din 30 ianuarie 2019 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de SRL „Evervin” și menținută hotărârea primei instanțe.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a menționat că nu au fost prezentate probe care ar demonstra că bunurile imobile procurate de SRL „Evervin” prin contractul de vânzare-cumpărare din 23 ianuarie 1998 se află pe terenul cu nr. cadastral XXXXX, or, în acest contract este indicată doar adresa aflării lor – XXXXX, care nu coincide cu adresa indicată în cererea de chemare în judecată – XXXXX

Instanța de apel a apreciat ca fiind justă și reținerea primei instanțe precum că, deși potrivit art. 240 Cod civil (în redacția anului 1964) era stipulată obligațiunea înregistrării obligatorii a contractului de înstrăinare a imobilului proprietate a persoanelor fizice sau juridice în decurs de trei luni la biroul teritorial de inventariere tehnică, SRL „Evervin” nu a respectat aceste prevederi legale, fapt care duce la inopozabilitatea contractului terțelor persoane.

La 4 aprilie 2019, prin intermediul Oficiului Poștal, SRL „Evervin”, reprezentată de avocatul Radu Rusanovschi a declarat recurs împotriva deciziei din 30 ianuarie 2019 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii primei instanțe și a deciziei instanței de apel, cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu decizia recurată, considerând că instanța de apel a interpretat în mod eronat legea.

Drept argument de respingere a acțiunii, instanțele de judecată ierarhic inferioare, susținând în mare parte poziția intimaților, au menționat că potrivit art. 9 alin. (3) din Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, terenurile proprietate publică pe care sunt amplasate obiective proprietate de stat se vând, concomitent cu/sau după privatizarea obiectivelor menționate, persoanelor fizice sau persoanelor juridice care au obținut dreptul de proprietate asupra obiectivelor amplasate pe aceste terenuri (în redacția Legii la data încheierii contractului din 23 ianuarie 1998) și că SRL „Evervin” avea dreptul de a procura pământul în temeiul acestei legi, totodată, remarcând că bunul procurat se află pe XXXXX, iar de facto la momentul de față terenul litigios se află pe XXXXX.

A obiectat că acest argument nu poate fi reținut, deoarece faptul dat nu poate fi imputat SRL „Evervin”, care nu are atribuții la stabilirea adreselor în localitatea dată, iar faptul modificării între timp a adresei nu este un temei de respingere a acțiunii.

La fel, de către intimați nu au fost prezentate careva acte care ar combate schimbul de adrese din XXXXX, despre care indică răspunsul prezentat de OCT Căușeni la cererea prealabilă.

Referitor la construcții a remarcat că o parte din acestea pe parcursul anilor au fost demolate de persoane necunoscute, dar până în prezent sunt păstrate gardul care împrejmuește terenul și suprafața de producere acoperită de o plită de beton (șapă) cu mărime de 1283,2 m², precum și carcasa de beton a clădirii cu suprafața totală de 1390,4 m², care, deși nu sunt înregistrate la Oficiul Cadastral Teritorial există în natură și sunt proprietatea SRL „Evervin”.

Astfel, instanțele de judecată ierarhic inferioare nu s-au expus cum poate în aceste circumstanțe, pretinse stabilite legal, SRL „Evervin” să se folosească de bunurile pe care le are, în situația în care nu deține pământul pe care acestea sunt situate și nici nu are cale de acces la aceste bunuri.

Totodată, intimații nu au negat dreptul de proprietate asupra suprafeței de producere acoperită de o plită de beton (șapă) în mărime de 1283,2 m² (care a fost acoperită cu pământ de către actualul proprietar în timpul examinării cauzei în prima instanță), asupra gardului care împrejmuește terenul și asupra celor două porți care sunt indicate în contractul din 23 ianuarie 1998, care nu a fost declarat nul.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Din materialele dosarului rezultă că copia deciziei recurate a fost expediată în adresa părților la 1 februarie 2019, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire (f. d. 197), însă careva date care ar confirma recepționarea acesteia de către recurentă la materialele dosarului lipsesc.

Astfel, se constată că recurenta s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 4 aprilie 2019 în termenul legal.

La 17 iunie 2019, SRL „Fum - Prim” a depus referință la recursul declarat de SRL „Evervin”, prin care a solicitat respingerea acestuia.

Examinând temeiurile recursului declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Evervin”, reprezentată de avocatul Radu Rusanovschi, 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) CPC, 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 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) CPC, 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) CPC.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Evervin”, reprezentată de avocatul Radu Rusanovschi nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Astfel, argumentele invocate în recursul declarat se referă la dezacordul recurenteii 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 a 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 și faptul 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) CPC.

Distinct de aceste constatări, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție precizează că, în contextul normelor procedurale din Secțiunea a II-a, Capitolul XXXVIII CPC, 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) CPC, 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 CPC, 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 din Convenția Europeană 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 conchide că recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Evervin”, reprezentată de avocatul Radu Rusanovschi urmează a fi considerat ca inadmisibil.

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

dispune:

Se consideră inadmisibil recursul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Evervin”, reprezentată de avocatul Radu Rusanovschi împotriva deciziei din 30 ianuarie 2019 a Curții de Apel Chișinău.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Ala Cobăneanu

Judecătorii

Svetlana Filincova

Dumitru Mardari