

prima instanță: Judecătoria Ungheni, sediul Ungheni (jud: M. Malanciuc)
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: A. Minciuna, V. Sîrbu, V. Mihaila)

Î N C H E I E R E

24 iulie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Oleg Sternioală
Victor Burduh
Galina Stratulat

examinând admisibilitatea recursului declarat de Ina Zarnițchi, reprezentată de avocatul Alexandru Prisac,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Ina Zarnițchi împotriva lui Mihail Gonciar, Nataliei Moroz, intervenient accesoriu Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” cu privire la recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, reducerea prețului, anularea contractului de donație, obligarea înregistrării dreptului de proprietate și

la cererea reconvențională depusă de Natalia Moroz împotriva Inei Zarnițchi cu privire la evacuarea din bunul imobil fără acordarea altui spațiu locativ, împotriva deciziei din 27 martie 2019 a Curții de Apel Chișinău

c o n s t a t ă :

La 25 mai 2015, Ina Zarnițchi a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Mihail Gonciar, Nataliei Moroz, intervenient accesoriu OCT Ungheni cu privire la recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, reducerea prețului, anularea contractului de donație, obligarea înregistrării dreptului de proprietate.

În motivarea acțiunii, reclamanta a indicat că la 10 mai 2012 conform unei înțelegeri cu Mihail Gonciar a procurat de la ultimul casa de locuit amplasat în or. XXXXX și terenului aferent acesteia, ce aparținea lui Mihail Gonciar cu drept de proprietate, la prețul de 38 500 de Euro.

Reclamanta a specificat că conform înțelegerii a procurat casa de locuit de la Mihail Gonciar și a achitat prețul parțial, convenit în rezultatul înțelegerii, în sumă de 12 000 de euro.

Ulterior, reclamanta a achitat și suma de 10 000 de euro, iar faptul încheierii acestui contract a fost materializat prin semnarea de către Mihail Gonciar a unei recipise, prin intermediul nepotului său împuternicit în acest sens, Ghenadie, și materialele acumulate în baza plângerii la poliție a lui Mihail Gonciar.

Reclamanta a relatat că dat fiind faptul achitării sumei de 22 000 de euro, consideră că casa în litigiul urmează să fie procurată anume la acest preț (22 000 de euro).

Mai mult, reclamanta a afirmat că odată fiind semnată recipisa, părțile au convenit asupra clauzelor esențiale ale contractului și anume asupra formei (scrisă), prețului de 38 500 de euro și obiectului contractului (casa de locuit) ce se consideră legal. Suplimentar conținutul recipisei a fost expus mai clar prin explicațiile depuse de Mihail Gonciar colaboratorilor de poliție.

Astfel, a indicat că a executat parțial actul juridic încheiat, prin achitarea lui Mihail Gonciar a sumei de 22 000 de euro.

De asemenea, reclamanta a relatat că după semnarea recipisei, dreptul de proprietate nu a fost înregistrat la OCT Ungheni, din motive independente de voința lor și anume din lipsa vânzătorului de la locul de trai, care are plecat peste hotarele Republicii Moldova.

În partea cerinței de reducere a prețului contractului de vânzare-cumpărare, într-un volum echivalent cheltuielilor de 16 500 de lei pentru remedierea viciilor materiale a casei de locuit, reclamanta a menționat că aceasta a fost transmisă fără respectarea de către vânzător a caracteristicilor convenite.

Așadar, reclamanta a relevat că casa de locuit avea un fundament ce se așeza, deasupra tavanului erau scurgeri de apă, avea mucegai, din care cauză mulți membri ai familiei sale s-au îmbolnăvit de pneumonie, totodată, țevile de gaz erau instalate necalitativ și nu a avut posibilitate să se folosească de gaz, iar țevile de apă potabilă au fost instalate incorect etc.

În acest sens prin prisma art. 771 din Codul civil, a solicitat reducerea prețului cu scop de a remedia defectele ce vor fi stabilite de expertiză.

Reclamanta a specificat că deși locuiește în casa litigioasă, Mihail Gonciar a donat la 25 noiembrie 2014 casa de locuit Nataliei Moroz, care este fiica acestuia, astfel, considerând că contractul a fost încheiat contrar prevederilor legale, deoarece acest bun i-a fost vândut.

Despre acest contract reclamanta a afirmat că a luat cunoștință în data de 19 mai 2015, când a fost chemată la poliție, urmare a plângerii Nataliei Moroz.

Ina Zarnițchi a considerat că contractul de donație a fost unul fictiv, fiind încheiat cu scopul de a împiedica să înregistreze dreptul de proprietate asupra casei litigioase.

Ulterior, la 15 ianuarie 2016 reclamanta a depus o cerere de concretizare a acțiunii, invocând aceleași motive indicate în cererea inițială, or, concretizând suma ce urmează a fi diminuată, care a considerat-o a fi în mărime de 15 600 de euro.

La 25 iunie 2015, Natalia Moroz a depus cerere reconvențională împotriva Inei Zarnițchi cu privire la evacuarea din bunul imobil, fără acordarea altui spațiu locativ.

În motivarea acțiunii a indicat că apartamentul din str. XXXXX îi aparține cu drept de proprietate conform contractului de donație nr. 9218 din 25 noiembrie 2014, încheiat între Mihail Gonciar și Natalia Moroz.

Natalia Moroz a menționat că înainte de a dona apartamentul, Mihail Gonciar a permis să se instaleze cu traiul Ina Zarnițchi, considerând că în continuare va încheia contract de vânzare - cumpărare a acestui imobil cu ea, or, în prezent Ina

Zarnițchi, împreună cu membrii familiei sale continuă să locuiască în apartamentul ce îi aparține cu drept de proprietate, iar la cerințele ei de a părăsi locuința nu reacționează și nici nu-i permite să intre în apartament.

Astfel, a solicitat evacuarea Inei Zarnițchi împreună cu alte persoane care locuiesc cu ea din imobilul situat în or. XXXXX.

Prin hotărârea din 04 octombrie 2018 a Judecătorei Ungheni, sediul Ungheni a fost respinsă cererea de chemare în judecată depusă de Ina Zarnițchi împotriva lui Mihail Gonciar, Nataliei Moroz, intervenient accesoriu OCT Ungheni cu privire la recunoașterea valabilității contractului de vânzare - cumpărare, reducerea prețului imobilului, anularea contractului de donație, obligarea OCT Ungheni de a înregistra dreptul de proprietate și a fost admisă acțiunea reconvențională depusă de Natalia Moroz împotriva Inei Zarnițchi cu privire la evacuarea din bunul imobil, fără acordarea altui spațiu locativ; a fost dispusă evacuarea Inei Zarnițchi împreună cu persoanele care locuiesc cu ea din imobilul situat pe str. XXXXX.

La 08 octombrie 2018, Ina Zarnițchi a depus apel împotriva hotărârii primei instanțe și a solicitat casarea acesteia cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii inițiale și respingere a acțiunii reconvenționale.

Prin decizia din 27 martie 2019 a Curții de Apel Chișinău a fost admis apelul declarat de Ina Zarnițchi; a fost casată hotărârea din 04 octombrie 2018 a Judecătorei Ungheni, sediul Ungheni și a fost pronunțată o nouă hotărâre prin care a fost admisă parțial cererea de chemare în judecată depusă de Ina Zarnițchi împotriva lui Mihail Gonciar, Nataliei Moroz, intervenient accesoriu Instituția Publică „Agenția Servicii Publice” cu privire la recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare, reducerea prețului, anularea contractului de donație, obligarea înregistrării dreptului de proprietate; a fost recunoscut nul contractul de donație nr. 9218 din 25 noiembrie 2014, încheiat între Mihail Gonciar și Natalia Moroz; în rest cerințele Inei Zarnițchi au fost respinse; a fost respinsă cererea reconvențională depusă de Natalia Moroz împotriva Inei Zarnițchi cu privire la evacuarea din bunul imobil fără acordarea altui spațiu locativ.

Pentru a decide astfel, instanța de apel prin prisma art. 321, 679, 680, 705 din Codul civil, a considerat neîntemeiată hotărârea primei instanță, prin care a respins acțiunea inițială și a admis acțiunea reconvențională, ca fiind emisă contrar materialului probator și normelor aplicabile speței.

Așadar, instanța de apel a conchis că cerința Inei Zarnițchi privind recunoașterea valabilă a contractului de vânzare - cumpărare a imobilului este neîntemeiată, deoarece aceasta nu a executat obligația de plată integrală a prețului convenit. Or, doar în situația în care prețul pentru bunul imobil ar fi fost plătit integral, ar fi fost oportună examinarea chestiunii privind recunoașterea valabilității contractului.

Prin prisma, art. 195 din Codul civil, Colegiul civil al Curții de Apel Chișinău a menționat că contractul de vânzare-cumpărare se consideră valabil încheiat din momentul în care părțile contractante au realizat un acord de voință în privința tuturor condițiilor esențiale ale contractului, iar conform art. 670 alin. (2) din Codul civil, sunt esențiale clauzele ca atare din lege, care rezultă din natura contractului asupra cărora, la cererea unei dintre părți trebuie realizat un acord. Condițiile esențiale ale vânzării cumpărării sunt condițiile referitoare la obiectul obligației și prețul acestuia.

Colegiul a relevat că deși Ina Zarnițchi a solicitat instanței reducerea prețului contractului de vânzare-cumpărare a imobilului într-un volum echivalent cheltuielilor în mărime de 16 500 de euro, pentru remedierea viciilor materiale a casei de locuit, aceasta nu a invocat nici un temei legal, ce ar putea fi pus la baza emiterii unei hotărâri judecătorești de admitere a solicitării menționate.

De asemenea, instanța de apel a notat că proprietarul bunului imobil, Mihail Gonciar, în speță, și-a exercitat prerogativa de proprietar și a manifestat acordul de voință privind vânzarea bunului imobil deținut în proprietate, la un anumit preț, iar instanța de judecată nu este în drept de a intervenit în dreptul acestuia de a dispune de bunul său în alte condiții.

Mai mult, din sensul principiului libertății contractuale părțile pot liber stabili prețul de vânzare a unui bun, iar cumpărătorul, la rândul său, avea obligația să verifice bunul în momentul preluării și să expună pretențiile față de starea acestuia, lucru ce a fost efectuat, ceea ce prezumă că s-a acceptat suma de 38500 de euro, pentru imobilul în starea în care era la momentul procurării.

Cu referire la cerințe privind recunoașterea nulă a contractului de donație, prin prisma art. 216, 221, 827 din Codul civil, instanța de apel a considerat că, în speță, contractul de donație a fost încheiat cu menirea să creeze o aparență juridică pentru terți și implică o neconcordanță intenționată între voința reală și voința declarată, or, Mihail Gonciar a inițiat procesul de vânzare a bunului imobil și terenului aferent, a primit în contul achitării prețului suma de 22 000 de euro, astfel, cu certitudine cunoștea că nu poate dispune de bun, în sensul donării acestuia.

Având în vedere cele stabilite, Colegiul civil al Curții de Apel Chișinău a concluzionat că contractul de donație a fost încheiat fără intenția de a produce efecte juridice, motiv pentru care l-a declarat nul.

Subsidiar, instanța de apel a notat că urmare a recunoașterii nulității contractului de donație, Natalia Moroz nu mai dispune de careva drepturi asupra bunului imobil, respectiv fiind neîntemeiată acțiunea reconvențională.

La 23 mai 2019, Ina Zarnițchi, reprezentată de avocatul Alexandru Prisac, a declarat recurs, prin care a solicitat casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii inițiale.

În motivarea recursului a invocat că instanțele de judecată nu a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele ce au importanță pentru soluționarea cauzei, au aplicat eronat normele de drept material și procedural, au interpretat în mod eronat legea.

Totodată, recurenta a invocat în susținerea cererii de recurs argumente de fapt și de drept similare celor indicate pe parcursul examinării cauzei.

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 27 martie 2019.

Materialele cauzei atestă expedierea participanților la proces a copiei deciziei prin scrisoarea de însoțire din 07 mai 2019 (f.d. 12, Vol. II), însă lipsesc date despre recepționarea acesteia de către participanții la proces.

Astfel, recursul declarat la 23 mai 2019, este în termen.

Examinând temeiurile recursului declarat de Ina Zarnițchi, reprezentată de avocatul Alexandru Prisac, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul ca 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 Ina Zarnițchi, reprezentată de avocatul Alexandru Prisac, 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 recurentei 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 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) 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 recursurile declarate 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 Ina Zarnițchi, reprezentată de avocatul Alexandru Prisac, 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 Ina Zarnițchi, reprezentată de avocatul Alexandru Prisac, împotriva deciziei din 27 martie 2019 a Curții de Apel Chișinău.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Oleg Sternioală

judecătorii

Victor Burduh

Galina Stratulat