

ÎNCHEIERE

02 octombrie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
Judecătorii

Oleg Sternioală
Galina Stratulat
Victor Burduh

examinând admisibilitatea recursului declarat de Întreprinderea Individuală „Botnarevski Svetlana”, reprezentată de avocatul Valentina Moruz,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Sergiu Eftemița împotriva Întreprinderii Individuale „Botnarevski Svetlana” cu privire la revendicarea bunului, încasarea plății pentru locațiune, a penalității și a cheltuielilor de judecată și acțiunea reconvențională înaintată de Întreprinderea Individuală „Botnarevski Svetlana” împotriva lui Sergiu Eftemița, Gospodăriei Țărănești „Chiruță Iustin” cu privire la constatarea nulității absolute a actelor juridice, împotriva deciziei din 26 martie 2019 a Curții de Apel Bălți,

c o n s t a t ă:

La 07 septembrie 2017, Sergiu Eftemița a depus cerere de chemare în judecată împotriva ÎI „Botnarevski Svetlana” solicitând revendicarea imobilului cu număr cadastral xxxxxx, amplasat în sat. xxxxxx, ce-i aparține cu drept de proprietate cu evacuarea tuturor bunurilor din acest imobil, încasarea de la ÎI „Botnarevski Svetlana” a sumei de 4000 de lei cu titlu de plată pentru locațiune pentru perioada 01 ianuarie 2016-07 septembrie 2017, a penalității în sumă de 12068 de lei, încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, reclamantul a invocat că în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 2132 din 11 aprilie 2002 a devenit proprietar cu cota parte 1,0 a imobilului (casei) cu numărul cadastral xxxxxx, cu suprafața de 40,4 mp, amplasat în sat. xxxxxxxx, dreptul de proprietate fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 12 aprilie 2002.

Conform contractului de locațiune din 01 ianuarie 2016, i-a transmis ÎI „Botnarevski Svetlana” acest imobil, pe o perioadă de un an, în folosința (locațiune) pentru a fi utilizat de către pârât, cu destinația magazin mixt. Plata pentru locațiune a fost stabilită în mărime de 200 de lei lunar, care urma să fie achitată la data de întâi a fiecărei luni. Termenul contractului, conform pct. 2.2., poate fi prelungit prin semnarea de către părți a unui acord de prelungire a contractului, cu 10 zile înainte de expirarea termenului de valabilitate a contractului. În ianuarie 2017 i-a comunicat pârâtului despre intenția de a rezilia contractul și a solicitat eliberarea încăperii cu

transmiterea acesteia, deoarece în anul 2016 pârâtul nu a achitat locațiunea, deși, au fost nenumărate solicitări. La cerințele verbale pârâtul nu a reacționat, ba mai mult, a declarat că nu va elibera încăperea. Astfel, la 04 mai 2017 a expediat pârâtului preaviz, solicitându-i eliberarea imediată a încăperii magazinului cu transmiterea imobilului în posesia sa, însă nici la solicitarea în scris nu a reacționat. Ulterior, la 27 iulie 2017 a expediat preaviz repetat cu aceleași solicitări, însă ÎI „Botnarevschi Svetlana” a refuzat eliberarea magazinului de mărfuri și transmiterea imobilului în posesia lui.

Totodată, reclamantul a menționat că în baza pct.4.1 din contract, plata lunară pentru locațiunea imobilului constituie 200 de lei, iar conform pct.4.4 din contract, penalitatea constituie 10% din suma neachitată pentru fiecare zi de întârziere. Astfel, suma neachitată pentru locațiune, începând cu 01 ianuarie 2016 până la 07 septembrie 2017 constituie 4000 de lei. Având în vedere că, mărimea penalității indicată în contract este exagerată, a solicitat diminuarea acesteia până la 2% la sută din suma neachitată pentru fiecare zi de întârziere.

La 01 februarie 2018, ÎI „Botnarevschi Svetlana”, reprezentată de avocatul Valentina Moruz, a înaintat cerere reconvențională împotriva lui Sergiu Eftemița, intervenient accesoriu GȚ „Chiruță Iustin” solicitând constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare din 11 aprilie 2002, anularea contractului de locațiune din 01 ianuarie 2016 și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii reconvenționale, reclamantul ÎI „Botnarevschi Svetlana” a invocat că se află în relații de rudenie, Svetlana Botnarevschi și Sergiu Eftemița fiind frați. Într-adevăr la 11 aprilie 2002 între GȚ „Chiruță Iustin” și Sergiu Eftemița a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare, prin care s-a transmis dreptul de proprietate asupra gheretei din sat. xxxxxx, cu o suprafață de 40,4 mp, contra sumei de 2375 lei. Contractul a fost întocmit și autentificat la biroul notarului Iurii Șoldan, unde au fost prezenți reprezentantul GȚ „Chiruță Iustin”, Svetlana Botnarevschi și Sergiu Eftemița. Până la semnarea contractului, suma de 2375 de lei a fost achitată vânzătorului de către Svetlana Botnarevschi și intenția de a procura bunul imobil îi aparținea, însă deoarece nu deținea la acel moment buletinul de identitate, contractul a fost încheiat pe numele lui Sergiu Eftemița, care a asigurat-o că nu va pretinde la acea gheretă, întrucât nu intenționează să desfășoare o anumită activitate în acel bun imobil și nu a fost împotriva să fie inclus numele lui în contractul de vânzare-cumpărare. Astfel, în contractul de vânzare-cumpărare au fost indicate datele de identitate ale lui Sergiu Eftemița și nu ale Svetlanei Botnarevschi.

Totodată, a precizat că suma de 2375 de lei a fost achitată de către Svetlana Botnarevschi către GȚ „Chiruță Iustin” în contul stingerii datoriei la cota-valorică a următoarelor persoane: Victor Proaspăt, Angela Obadă, Maria Croitoru și Iurii Dumbravă, conform actului privind cesionarea datoriei. La fel, Iustin Chiruță, fondatorul GȚ „Chiruță Iustin” a confirmat faptul că ghereta în cauză a fost procurată de Svetlana Botnarevschi și nu de Sergiu Eftemița. Or, ÎI „Botnarevschi Svetlana” la data de 18 februarie 2002 era în căutarea unui spațiu pentru desfășurarea activității, de aceea din momentul procurării gheretei a început activitatea în acel local, pe când Sergiu Eftemița nu a folosit personal bunul imobil. Din aprilie 2002 achită serviciile comunale, a efectuat reparații curente ale edificiului și l-a întreținut ca pe un bun personal, dispunând de el, folosindu-l și posedându-l. Prin faptul că nu a achitat plata de locațiune se confirmă faptul că se considera proprietara acestui

bun, iar contractul de locațiune a fost încheiat în mod fictiv, fără scopul de a produce efecte juridice, la inițiativa lui Sergiu Eftemița, ultimul motivând că nu va pretinde la anumite plăți, doar să fie formal semnat pentru a evita anumite probleme. Având în vedere că contractul de vânzare-cumpărare a fost încheiat între părți fără intenția de a produce efecte juridice, acesta urmează a fi declarat nul de către instanța de judecată ca fiind fictiv în baza art. 221 alin.(1) Cod civil. Totodată, urmează a fi declarat nul și contractul de locațiune din 01 ianuarie 2016, ca fiind un act subsecvent contractului de vânzare-cumpărare din 11 aprilie 2002.

Prin încheierea protocolară din 01 februarie 2018 a Judecătorei Bălți, sediul Fălești, s-a primit spre examinare cererea reconvențională.

La 19 aprilie 2018, ÎI „Botnarevschi Svetlana”, reprezentată de avocatul Valentina Moruz, a depus cerere de concretizare a acțiunii reconvenționale, formulând pretenții împotriva părților Sergiu Eftemița și GȚ „Chiruță Iustin”, având în vedere că în cererea reconvențională s-a solicitat constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare din 11 aprilie 2002 a bunului imobil, încheiat între Sergiu Eftemița și GȚ „Chiruță Iustin”, rezultă că pretenția cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare din 11 aprilie 2002 urmează a fi înaintată și împotriva GȚ „Chiruță Iustin”, deoarece prin contractul enunțat s-au lezat drepturile și interesele persoanei terțe- ÎI „Botnarevschi Svetlana”.

Prin încheierea din 19 aprilie 2018 a Judecătorei Bălți, sediul Fălești s-a admis în proces ÎI „Chiruță Iustin” în calitatea procesuală de copârât.

Prin hotărârea din 15 noiembrie 2018 a Judecătorei Bălți, sediul Fălești, s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Sergiu Eftemița și s-a revendicat de la ÎI „Botnarevschi Svetlana” în beneficiul lui Sergiu Eftemița bunul imobil cu număr cadastral xxxxxx, amplasat în sat. xxxxxx, cu evacuarea tuturor bunurilor din acest imobil; s-a încasat de la ÎI „Botnarevschi Svetlana” în beneficiul lui Sergiu Eftemița suma de 4000 lei- plata pentru locațiune pentru perioada 01 ianuarie 2016-07 septembrie 2017, suma de 12068,00 de lei-penalitatea pentru neachitarea plății pentru locațiune pentru perioada 01 ianuarie 2016-07 septembrie 2017, suma de 1203,00 de lei cu titlu de cheltuieli de judecată; s-a respins cererea reconvențională depusă de ÎI „Botnarevschi Svetlana” cu privire la declararea nulității actelor juridice.

Prin decizia din 26 martie 2019 a Curții de Apel Bălți s-a respins apelul declarat de ÎI „Botnarevschi Svetlana” și s-a menținut hotărârea din 15 noiembrie 2018 a Judecătorei Bălți, sediul Fălești.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a reținut că prima instanță a concluzionat că ÎI „Botnarevschi Svetlana” nu și-a executat obligațiile contractuale asumate, de aceea urmează să achite sumele solicitate. Acțiunea reconvențională, în partea declarării nulității contractului de vânzare-cumpărare nr.2132 din 11 aprilie 2002, s-a constatat că este depusă cu omiterea termenului de prescripție, iar pretenția privind declararea nulității contractului de locațiune din 01 ianuarie 2016 s-a respins subsecvent respingerii pretenției inițiale.

La fel, a precizat că probatoriul cauzei denotă cert că Sergiu Eftemița este proprietar cu cota-parte de 1,0 al imobilului număr cadastral xxxxxx, amplasat în sat. xxxxxxxx, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.2132 din 11 aprilie 2002, drept înregistrat în registrul bunurilor imobile la 12 aprilie 2002, folosit de ÎI

„Botnarevschi Svetlana” în temeiul contractului de locațiune în calitate de magazin-mixt. Astfel, instanța de apel a constatat că Sergiu Eftemița este îndreptățit de a-și revendica bunul proprietate personală, or, termenul contractului de locațiune a expirat și dânsul a notificat locatarul că nu dorește prelungirea contractului, mai mult ca atât s-a stabilit neexecutarea condițiilor contractuale de către ÎI „Botnarevschi Svetlana” de plată a locațiunii.

La 16 iulie 2019, prin intermediul poștei (f.d.163), ÎI „Botnarevschi Svetlana”, reprezentată de avocatul Valentina Moruz, a declarat recurs împotriva deciziei din 26 martie 2019 a Curții de Apel Bălți, solicitând admiterea cererii de recurs, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărâri prin care să fie respinsă acțiunea inițială înaintată de Sergiu Eftemița și admisă acțiunea reconvențională înaintată de ÎI „Botnarevschi Svetlana”.

În motivarea recursului s-a invocat că la examinarea cauzei, instanțele inferioare nu au intrat în esența litigiului, nu au stabilit corect raporturile juridice între părți, nu au constatat și nu au elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei. Concluziile instanței de apel inserate în decizie sunt în contradicție cu circumstanțele cauzei. La fel, normele de drept material au fost încălcate și aplicate eronat. Totodată, a indicat că instanțele inferioare au fost părtinitoare, susținând și apreciind doar poziția părții reclamante, lăsând fără apreciere circumstanțele invocate de partea pârâtă în raport cu acțiunea înaintată de Sergiu Eftemița.

În conformitate cu prevederile 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.

Decizia instanței de apel a fost adoptată la 26 martie 2019, iar ÎI „Botnarevschi Svetlana”, reprezentată de avocatul Valentina Moruz, a declarat recurs la 16 iulie 2019, prin intermediul poștei (f.d.163).

Materialele cauzei atestă expedierea copiei deciziei participanților la proces la 27 mai 2019, conform scrisorii de însoțire (f.d.150) și a fost recepționată de către recurent la 03 iunie 2019, conform semnăturii aplicate pe avizul de recepție (f.d.154). La fel, prin intermediul poștei electronice, la 28 mai 2019 a fost expediată copia deciziei instanței de apel în adresa avocatului recurentului. Astfel, recursul declarat la 16 iulie 2019, prin intermediul poștei (f.d.163), de către ÎI „Botnarevschi Svetlana”, reprezentată de avocatul Valentina Moruz, este în termen.

Examinând temeiurile recursului declarat de ÎI „Botnarevschi Svetlana”, reprezentată de avocatul Valentina Moruz, 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 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.

În temeiul 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).

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de ÎI „Botnarevschi Svetlana”, reprezentată de avocatul Valentina Moruz, 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 părții recurente 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 recurate.

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 faptul 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 considera inadmisibil recursul declarat de ÎI „Botnarevschi Svetlana”, reprezentată de avocatul Valentina Moruz.

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 ÎI „Botnarevschi Svetlana”, reprezentată de avocatul Valentina Moruz, împotriva deciziei din 26 martie 2019 a Curții de Apel Bălți.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Oleg Sternioală

Judecătorii

Galina Stratulat

Victor Burduh