

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani (C. Vîrlan)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (M. Anton, I. Țurcan, V. Cotorobai)

## Î N C H E I E R E

16 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 către Rusu (Naconecinaia) Tatiana,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Larensia Com” împotriva Tatianeii Naconecinaia, Cameliei Rusu, Daniel Rusu, Igor Cernăuțanu, intervenient accesoriu Veaceslav Șevciuc privind declararea nulității contractelor de donație,

împotriva deciziei din 14 martie 2019 a Curții de Apel Chișinău,

### c o n s t a t ă :

La 24 octombrie 2014 SRL „Larensia Com” a depus cerere de chemare în judecată împotriva Tatianeii Naconecinaia, Cameliei Rusu, Daniel Rusu, Igor Cernăuțanu, intervenient accesoriu Veaceslav Șevciuc privind declararea nulității contractelor de donație nr. 8736 din 19 octombrie 2011 și nr. 2117 din 30 aprilie 2014.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că SRL „Larensia Com”, Daniel Rusu, Veaceslav Șevciuc și Camelia Șevciuc dețineau cu drept de proprietate imobilul din str. Vlăhuță, 1A, mun. Chișinău în mărime de: SRL „Larensia Com” - 1/2 cotă-parte; Daniel Rusu - 1/3 cotă-parte; Veaceslav Șevciuc și Camelia Șevciuc dețineau împreună - 1/6 cotă-parte.

În anul 2008, în scopul reconstrucției acestui imobil toți coproprietarii au convenit să-l demoleze și să construiască un alt imobil. Astfel, la 27 martie 2008 a fost obținută Autorizația de desființare nr. 54a/08 eliberată de Consiliul municipal Chișinău.

În continuare, la 08 aprilie 2009 între coproprietarii sus-numiți a fost încheiat un contract de construcție pe cotă-parte prin care s-a stabilit, că coproprietarii investesc în construcția noului imobil în mărimea cotei-părți deținute în imobilul demolat.

Potrivit contractului încheiat, Veaceslav Șevciuc și Daniel Rusu în calitate de contribuție în capitalul societății civile, au investit cotele-părți deținute în imobilul din str. Vlahuță, 1A, mun.Chișinău iar SRL „Larensia Com” în calitate de contribuție în

capitalul societății civile, de asemenea, a investit cota-parte deținută în imobilul din XXX și urma să investească banii proprii în construcția imobilului, să-l construiască potrivit proiectului aprobat de toți participanții contractuali.

De asemenea a fost stabilită cota-parte a fiecărui participant în parte asupra suprafețelor nelocative ale imobilului care urma să fie construit. Ca consecință a demolării imobilului din XXX, a semnării contractului din 08 aprilie 2009, SRL „Larensia Com” a prezentat administrației publice locale a mun. Chișinău toate actele necesare pentru elaborarea și aprobarea proiectului, eliberarea Certificatului de urbanism și a Autorizației de construcție. Concomitent SRL „Larensia Com”, Daniel Rusu și Veaceslav Șevciuc au depus cerere la Primăria mun. Chișinău cu privire la atribuirea în arendă a terenului cu suprafața de 0,0427 ha, cu scopul reconstrucției imobilului demolat.

La 27 mai 2010 prin decizia nr. 6/8, Consiliul municipal Chișinău a dispus transmiterea în arendă SRL „Larensia Com” lui Daniel Rusu și Veaceslav Șevciuc a terenului cu suprafața de 0,0427 ha, cu scopul reconstrucției imobilului demolat.

A indicat, că Daniel Rusu, care este reprezentat de Gheorghe Rusu și deține în proprietate și imobilul vecin din XXX, în urma demolării imobilului din XXX, a urmărit alte scopuri decât construcția unui imobil, în comun cu ceilalți coproprietari, pe locul imobilului demolat.

A susținut că, scopul acestuia s-a dovedit a fi lichidarea construcției din XXX pentru a avea posibilitate ulterior să ceară atribuirea terenului proprietate municipală în folosința sa, pentru a avea acces mai comod la construcția din XXX.

Consideră SRL „Larensia Com”, că prin aceste acțiuni Daniel Rusu, care este reprezentat de Gheorghe Rusu, intenționează să-i lipsească de proprietatea deținută, acționând cu rea credință. Ultimul, pentru a nu respecta prevederile contractuale de societate civilă semnat între părți la 08 aprilie 2009, a încheiat cu mama sa, Tatiana Naconecinaia contractul de donație nr. 8736 din 19 octombrie 2011, cu privire la imobilul-construcție situat în XXX, nr.cadastral XXX. Motivul încheierii acestui contract ilegal a fost stoparea executării contractului de societate civilă și chipurile, rezoluțiunea lui.

A indicat, că aceleași acțiuni le-a întreprins și sora lui Daniel Rusu, Camelia Rusu, care la 30 aprilie 2014 donează prin contractul de donație nr. 2117 lui Igor Cernăuțanu cota-parte din imobilul-construcție situat în XXX, nr.cadastral XXX.

A menționat că la 28 septembrie 2010 s-a produs demolarea imobilului din XXX, cu nr.cadastral XXX în baza Autorizației de desființare nr. 54a/08 eliberată de Consiliul municipal Chișinău, fapt confirmat prin actul de inspectare nr. 0100/10/12593 din 28 septembrie 2010. Respectiv, imobilul-construcția sus-numită din XXX cu nr.cadastral XXX de facto și-a pierdut existența și nu mai poate fi determinat în natură, deoarece nu mai există.

Prin hotărârea din 15 martie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani s-a respins acțiunea depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Larensia Com” împotriva Tatiane Naconecinaia, Cameliei Rusu, Daniel Rusu, Igor Cernăuțanu, intervenient accesoriu Veaceslav Șevciuc privind declararea nulității contractelor de donație, ca fiind neîntemeiată.

Măsurile de asigurare a acțiunii luate prin încheierea din 01 decembrie 2014 a Judecătoriei Chișinău, sectorul Rîșcani, s-au anulat și s-au ridicat sechestrele aplicate asupra imobilului amplasat în XXX, cu nr.cadastral XXX.

Prin decizia din 14 martie 2019 a Curții de Apel Chișinău, s-a admis apelul declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Larensia Com”.

S-a casat integral hotărârea din 15 martie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani, prin care s-a respins acțiunea înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată „Larensia Com” împotriva Tatiane Naconecinaia, Cameliei Rusu, Daniel Rusu, Igor Cernăuțanu, intervenient accesoriu Veaceslav Șevciuc și s-a pronunțat o hotărâre nouă, prin care:

S-a admis integral cererea de chemare în judecată și s-au recunosc ca fiind nule contractele de donație nr. 8736 din 19 octombrie 2011 încheiat între Naconecinaia Tatiana și Daniel Rusu și nr. 2117 din 30 aprilie 2014 încheiat între Rusu Camelia și Igor Cernăuțanu, ambele având ca obiect înstrăinarea cotelor părți din bunul imobil din XXX identificat prin nr.cadastral XXX.

S-a încasat în beneficiul Societății cu Răspundere Limitată „Larensia Com” taxa de stat achitată la depunerea cererii de chemare în judecată și la depunerea cererii de apel din contul lui Daniel Rusu și Tatiane Naconecinaia, în mod solidar, în sumă totală de 1050 de lei și din contul lui Igor Cernăuțanu și Cameliei Rusu, în mod solidar, în sumă totală de 486,46 de lei.

Pentru a concluziona astfel instanța de apel verificând legalitatea și temeinicia hotărârii primei instanțe a constatat că în ambele cazuri obiect al contractelor de donație a constituit înstrăinarea cotelor-părți din construcția-clădire de producere amplasată în XXX, identificat prin nr.cadastral XXX. Însă, un asemenea bun la data efectuării tranzacțiilor nu mai exista. Momentul respectiv este confirmat de toate părțile litigante, adică atât de reclamantul/apelant, cât și de pârâții/intimați. Urmare a acestui fapt și potrivit principiului expus la art. 123 alin. (6) Cod de procedură civilă, conform căruia faptele invocate de una din părți nu trebuie dovedite în măsura în care cealaltă parte nu le-a negat, Colegiul nu a pus la dubii acest fapt - lipsa construcției ce a constituit obiectul contractelor de donație, deoarece acest moment a fost confirmat de toate părțile în litigiu.

Totodată Colegiul a stabilit că nu poate fi admis în calitate de probă înscrisul prezentat de intimați în calitate de probă pertinentă, suficientă și determinată pentru a demonstra existența obiectului tranzacțiilor contestate or, potrivit înscrisurilor prezentate de intimați, la moment există doar o careva parte din imobilul sus-numit, constituit dintr-un beci cu suprafața totală de 19,6 m.p., însă, obiect al contractelor de donație nr. 8736 din 19 octombrie 2011 și nr. 2117 din 30 aprilie 2014 l-a constituit nu cote-părți dintr-un beci, ci cote-părți dintr-un imobil-construcție, care potrivit datelor din Registrul bunurilor imobile, potrivit caracteristicilor sale constituie o construcție cu destinație de producție, având suprafața totală de 260 m.p.

A reținut că pârâții/intimați, potrivit contractelor de donație contestate de către reclamant, au tranzacționat cu un obiect - bun imobil inexistent. Or, obiect al acestor contracte l-au constituit cotele-părți din imobilul-construcție, clădirea cu destinație de producție situată în XXX, nr.cadastral XXX cu suprafața totală de 260 m.p., dar nu cote-părți dintr-un beci, cu suprafața totală de 19,6 m.p. Urmare a acestui fapt, deoarece prin contractele de donație numite a fost înstrăinat (transferat) dreptul de proprietate asupra unui bun inexistent, adică ieșit din circuitul civil, aceste contracte urmează a fi declarate nule, or acestea contravin legii - art. 206 alin. (2) Cod civil, în vigoare la data producerii faptelor juridice, potrivit căruia obiectul actului juridic trebuie să se afle în circuit civil și să fie determinat sau determinabil cel puțin în specia sa.

La caz, obiectul celor două acte juridice la data efectuării tranzacțiilor lipsea de facto, adică nu exista în circuitul civil și, din aceeași cauză, nu mai putea fi determinat.

A constatat că concluzia instanței de fond este una greșită, contrară stării reale de fapt constatăte de instanța de apel și cadrului legal pertinent aplicabil situației, ce reglementează raportul juridic litigios dedus judecătii.

La 31 mai 2019 Rusu (Naconecinaia) Tatiana, a declarat recurs împotriva deciziei din 14 martie 2019 a Curții de Apel Chișinău solicitând casarea deciziei instanței de apel, cu pronunțarea unei hotărâri noi prin care să fie menținută hotărârea din 15 martie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Rîșcani.

În susținerea recursului a invocat prevederile art. 432 alin. (1), (2) lit.a), b), b<sup>1</sup> ), c), d) Cod de procedură civilă.

În motivarea recursului a indicat că decizia instanței de apel este ilegală și neîntemeiată or, contractul de societate din 08 aprilie 2009, a fost încheiat fără participarea tuturor părților interesate. Camelia Rusu fiind proprietara bunului imobil litigios nu a luat parte la negocierea, încheierea sau la semnarea contractului. Contractul de societate din 08 aprilie 2009 a fost efectiv reziliat, fapt constatat prin decizia din 03 iulie 2018 a Curții de Apel Chișinău.

A menționat că potrivit autorizației de demolare din 27 martie 2008, aceasta a fost eliberată la cererea lui Șevciuc Veaceslav și SRL „Larensia Com” și a fost autorizată demolarea bunului imobil litigios care aparține în proprietate privată a câte ½ cotă-parte și anume SRL „Larensia Com” și SRL „Lux Elegant”, un act juridic ilegal care nu conține informația despre proprietarii de la momentul perfectării și demolării parțiale a construcției care de rînd cu apelanta mai erau și Rusu Daniel, Rusu Camelia.

La momentul demolării parțiale a construcției era necesar acordul expres al tuturor coproprietarilor imobilului, iar autorizația invocată nu reflectă realitatea, mai mult la demolare reclamantul a procedat abuziv și a dat dovadă de samavolnicie, de fapt, urma să fie solicitată de la organul de administrare publică locală o autorizație de demolare unde să fie indicați coproprietarii reali ai imobilului, inclusiv Rusu Daniel, Camelia Rusu cu excluderea SRL „Lux Elegant” și a altor informații eronate după caz.

A susținut că imobilul din XXX, deși a fost în parte demolat, nu a fost demolat în întregime ori potrivit actului de constatare a schimbărilor curente din 19.02.2014, eliberat de către OCT Chișinău, a fost stabilit următoarele: în urma demolării clădirii de producere cu suprafața la sol de 344.2 m.p. nu a fost demolat beciul lit.2 cu suprafața de 53,6m<sup>2</sup>, parte componentă a construcției demolate. Existența beciului enunțat anterior este identificată și prin planul de amplasament al construcției cu nr.cadastral XXX eliberat de OCT Chișinău la data de 19.02.2014. Existența beciului respectiv se confirmă pe toată perioada existenței anterioare și actuale a bunului imobil litigios, fapt dovedit prin conținutul planului OCT Chișinău din 29.05.1986, actul Comitetului executiv Chișinău din 25.08.1954, informația de la BIT Chișinău unde este identificat beciul și anul construcției acestuia încă din anul 1949. Titularii dreptului de proprietate sunt coproprietari ai bunului imobil indiferent de modificarea suprafeței bunului, beciul preexistent este confirmat prin acte și după acțiunea de demolare parțială.

Actul din 28.09.2010 prezentat de către reclamant în instanța de judecată, a fost declarat parțial nul de către OCT Chișinău la 22.01.2015, anume în partea ce se referă la existența construcției accesorii beci, adică s-a confirmat că beciul există, iar demolarea pe cale de consecință a fost parțială, a fost demolată numai partea superioară a construcției, construcțiile subterane rămînînd intacte.

Contractul de societate invocat în susținerea poziției sale de către reclamant nu putea fi pus la baza raporturilor dintre părți deoarece acesta și-a pierdut efectele sale odată cu rezilierea acestuia încă în luna decembrie 2011 în legătură cu neexecutarea obligațiilor contractuale ale SRL „Larensia Com”.

Ce ține de nulitatea contractelor, cu referire la dispozițiile art.217 art.220-223 Cod civil consideră că este una declarativă, nu este clar care din aceste nulități a fost invocată de reclamant la propriu, ori acestea au fost selectate și aplicate de către Curtea de Apel în mod discreționar.

Nulitatea actului juridic urmează a fi invocată la concret, ori apelantul prin enumerarea deliberată a nulităților invocate a demonstrat incertitudinea poziției sale fără a justifica interesul procesual sau material dedus judecăți, apelantul nu a elucidat și nu a explicat, care drepturi i-au fost încălcate.

Înstrăinarea prin donație de la Rusu Daniel în folosul lui Naconecina Tatiana a fost perfect legală, în baza unui înscris autentificat notarial și înregistrat în Registrul bunurilor imobile, iar înregistrarea este confirmată prin extrasul din registru bunurilor imobile din 03.10.2014 anexat de reclamant la materialele cauzei.

A susținut că a dobândit dreptul de proprietate în temeiul unui act juridic, autentificat de un notar public și înregistrat în Registrul (public) bunurilor imobile, iar autenticitatea informației din acest registru nu a fost contestată de către SRL „Larensia Com” sau de alte persoane interesate, adică prezumția autenticității acestor înscrieri nu a fost combătută de către reclamant, din contra poziția acestuia se întemeiază pe autorizația de demolare care conține informație eronată cu privire la cotele-părți și la proprietarii imobilului, actul de inspectare din 28.09.2010, anulat parțial de către OCT Chișinău, și care nu conține informația cu privire la beciul care nu a fost demolat, un contract de societate reziliat, fapt constatat și de către Curtea de Apel Chișinău din 03.07.2018.

Potrivit înscrisurilor, anexate la dosar, actele de constatare perfectate de OCT și concluzia expertului care a rămas fără o apreciere așa numitul beci este parte componentă a bunului imobil litigios. Așa numitul beci cu suprafața de 19,6 m.p. pînă la demolare se afla ca orice beci sub construcția de bază și intra în componența acestuia.

Înregistrarea construcțiilor la OCT se face pe perimetrul construcțiilor indiferent de supraetajarea acestora, și dacă pe perimetru construcția are 260 m.p. dar dispune de zece etaje în sus sau în pămînt a cîte 260 m.p fiecare în Registrul bunurilor imobile va fi introdusă numai suprafața la sol pe perimetrul construcției. Construcția parțial demolată are o istorie de pînă la anul 1918 și astfel în documentele de drept, contractele premergătoare a fost indicată numai suprafața de 260 m.p., iar informația desfășurată fiind conținută la dosarul tehnic al construcției, dosar gestionat de către OCT.

A menționat că la examinarea cauzei civile respective nu a fost atras notarul care a autentificat contractual de donație și nici reprezentanții OCT în mod intenționat, prezența cărora la declararea nulității unor astfel de contracte este obligatorie. Anume aceste instituții sunt responsabile și competente să verifice informația cu privire la bunul imobil, existența sau lipsa acestuia, drepturile și împuternicirile persoanelor care tranzacționează bunul.

La data perfectării contractului de donație contestat în registrul bunurilor imobile era făcută înregistrarea suprafeței construcției în plan, perimetrul acesteia la suprafața solului, ce înseamnă că la acel moment suprafața beciului era incorporată în suprafața construcției.

Atît personal Tatiana cît și mai tîrziu Cernăuțanu Igor au acceptat donația și bunul imobil în starea actuală, ei au dobîndit dreptul de proprietate asupra cotei-părți din construcție, cotă ideală, inclusiv din beciul desconsiderat de către Curtea de Apel Chișinău în decizia contestată.

Dacă nu există bunul imobil nici apelanta nu are un drept asupra acestuia și nu poate pretinde în justiție apărarea unui drept inexistent, apelanta nu poate invoca încălcarea unui drept de proprietate fără obiect.

Prin decizia Curții Supreme de Justiție la 06 mai 2015 s-a considerat inadmisibil anularea cotelor-părți a coproprietarilor, inclusiv a lui Naconecinaia Tatiana de pe **XXX**, declarată în recursul SRL „Larensia Com”.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la data de 14 martie 2019.

Materialele cauzei atestă faptul că decizia contestată a fost expediată părților la data de 16 mai 2019, astfel recursul declarat la data de 31 mai 2019 este depus în termen.

Examinând temeiurile recursului declarat de Rusu (Naconecinaia) Tatiana, Colegiul 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 sînt 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 Rusu (Naconecinaia) Tatiana, 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 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, 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 Rusu (Naconecinaia) Tatiana, 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

dispune:

Se consideră inadmisibil recursul declarat de Rusu (Naconecinaia) Tatiana.  
Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Oleg Sternioală

judecătorii

Galina Stratulat

Victor Burduh