

Dosarul nr. 2ra-141/20

Prima instanță: Judecătoria Căușeni, sediul Ștefan Vodă – D. Dubcovețhi

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău – L. Bulgac, G. Dașchevici, A. Panov

ÎNCHEIERE

29 ianuarie 2020

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Maria Ghervas
Nina Vascan
Victor Burduh

examinând admisibilitatea recursurilor declarate de către Valeriu Becher, reprezentat de avocatul Dmitri Chistruga și Boriss Vartiks, reprezentat de avocatul Alexandr Boldurescu,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Valeriu Becher împotriva lui Aureliu Zavalîșca și Boriss Vartiks, intervenienți accesorii notarul public Anatolie Luchian și IP „Agenția Servicii Publice” cu privire la constatarea nulității sau rezilierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului,

împotriva deciziei din 26 septembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a admis apelul declarat de către Aureliu Zavalîșca, reprezentat de avocatul Ion Cîșlari, s-a casat hotărârea din 22 octombrie 2018 a Judecătoriei Căușeni, sediul Ștefan Vodă, cu emiterea unei noi hotărâri,

constată :

La 30 martie 2018 Valeriu Becher s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Aureliu Zavalîșca și Boriss Vartiks, intervenienți accesorii notarul public Anatolie Luchian și Serviciul Cadastral Teritorial, prin care au solicitat constatarea nulității absolute pe temei de fictivitate a contractului de vânzare-cumpărare nr. 10111 din 07.12.2011, autentificat de notarul public Anatolie Luchian, privind înstrăinarea terenului agricol cu numărul cadastral XXXXX, sau rezilierea actului juridic contestat, ca urmare a faptului că la încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr. 10111 din 07.12.2011 nu au fost respectate dispozițiile legale referitoare la condițiile de valabilitate a actului juridic, cât și nu au fost executate clauzele contractuale.

În motivarea cererii reclamantul a indicat că Aureliu Zavalîșca, la încheierea contractului contestat, nu a avut scopul de a cumpăra terenul agricol pentru sine, ci pentru o persoană aflată sub interdicția legală de a dobândi bunuri agricole prin

tranzacție oneroasă translativă de proprietate, cumpărătorul real, în speță, fiind Boriss Vartiks, cetățean străin.

La data de 07.12.2011 la sediul biroului notarului public Anatolie Luchian, situat în orașul Ștefan-Vodă, str. 31 August 1989, nr. 11, între Valeriu Becher în calitate de vânzător și Aureliu Zavalîșca în calitate de cumpărător, în prezența lui Boriss Vartiks, a fost încheiat în formă autentică contractul de vânzare-cumpărare nr. 10111, privind înstrăinarea terenului agricol cu numărul cadastral XXXXX.

A menționat că premergător încheierii tranzacției respective, au avut loc negocieri dintre reclamant și Boriss Vartiks asupra clauzelor esențiale ale contractului de vânzare-cumpărare. Din motivul că Boriss Vartiks este cetățean străin, acesta l-a determinat pe reclamant să încheie tranzacția de vânzare-cumpărare cu o persoană indicată de Boriss Vartiks, adică cu Zavalîșca Aureliu. Totodată, Vartiks Boriss l-a asigurat că în realitate el va fi plătitorul, pe numele lui îi va perfecta recipisă pentru banii primiți, astfel fiind cumpărător efectiv al terenului. Reclamantul a primit o parte din prețul convenit și anume 2500 dolari SUA, suma respectivă fiind de comun acord a constituit cu titlu de arvună, iar cealaltă parte a prețului urmând a fi achitată în termen de 4 (patru) ani. Anume din aceste considerente, în conținutul contractului de vânzare-cumpărare precum și conform înțelegerii pe care ar fi avut-o cu Aureliu Zavalîșca prețul urma să-i achite fie în ziua semnării contractului, fie în curând după semnarea contractului. Aceleași circumstanțe invocate de către reclamant, au fost reflectate și în recipisă din 07 decembrie 2011 de confirmare a faptului recepției arvunei, transmisă lui Boriss Vartiks la data respectivă. Astfel, de către Boriss Vartiks nu a fost achitat prețul restant a bunului în mărime de 5100 dolari SUA.

Prin hotărârea din 22 octombrie 2018 a Judecătorei Căușeni, sediul Ștefan Vodă, s-a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de către Valeriu Becher. S-a constatat nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare a terenului agricol cu numărul cadastral XXXXX, încheiat la 07 decembrie 2011 între Valeriu Becher și Aureliu Zavalîșca. S-au respins cerințele lui Valeriu Becher privind rezilierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului agricol cu numărul cadastral XXXXX, încheiat la 07 decembrie 2011 între Valeriu Becher și Aureliu Zavalîșca ca neîntemeiate. S-a încasat în mod solidar de la Aureliu Zavalîșca, Boriss Vartiks în beneficiul lui Valeriu Becher suma de 2700 lei cu titlu de compensare a cheltuielilor de judecată. (f.d. 87, 99-102)

Instanța de fond a constatat că părțile contractului de vânzare-cumpărare nr. 10111 din 07.12.2011 a terenului agricol au fost, de fapt, Valeriu Becher și Boriss Vartiks, însă, deoarece ultimul nu este cetățean al Republicii Moldova, neavând un drept legal de a procura terenuri cu destinație agricolă, în calitate de cumpărător a intervenit Aureliu Zavalîșca. Prin urmare, contractul de vânzare-cumpărare nr. 10111 din 07.12.2011 a avut loc cu încălcarea art. 207 Cod Civil, art. 6 alin. (2) din Legea privind prețul normativ de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308 din 25.07.1997, fiind bazat pe o clauză falsă privind identitate cumpărătorului, or, cumpărătorul real de fapt nu avea dreptul să procure terenul, astfel, la încheierea contractului, fiind ascunsă de părți o clauză ilicită, contrară normelor imperative a legii, contractul fiind lovit de nulitate absolută.

Totodată, instanța a reținut că deoarece s-a ajuns la concluzia despre nulitatea absolută a actului juridic contestat, acestuia nu-i pot fi aplicate prevederile legale privind rezilierea contractului, or, un act juridic nul nu produce efecte, fiind nul din momentul încheierii, părțile fiind puse în poziția inițială, preexistentă încheierii actului juridic.

Nefiind de acord cu hotărârea din 22 octombrie 2018 a Judecătorei Căușeni, sediul Ștefan Vodă, Aureliu Zavalîșca de declarat apel.

Prin decizia din 26 septembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău s-a admis apelul declarat de către Aureliu Zavalîșca, reprezentat de avocatul Ion Cîșlari. S-a casat hotărârea din 22 octombrie 2018 a Judecătorei Căușeni, sediul Ștefan Vodă și s-a pronunțat o nouă hotărâre, prin care s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de către Valeriu Becher împotriva lui Aureliu Zavalîșca și Boriss Vartiks, intervenienți accesorii notarul public Anatolie Luchian și IP „Agenția Servicii Publice” cu privire la constatarea nulității sau rezilierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului ca fiind neîntemeiată. S-a încasat de la Valeriu Becher în beneficiul lui Aureliu Zavalîșca suma de 2025 lei cu titlu de taxă de stat achitată la depunerea cererii de apel. (f.d. 194, 195-198)

Pentru a ajunge la această concluzie instanța de apel a reținut că temeiul invocat de vânzător, și anume, fictivitatea actului juridic, precum că cumpărător a fost Boriss Vartiks, dar nu Aureliu Zavalîșca, vânzătorul nu poate invoca fictivitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 10111 din 07.12.2011, ori poate fi invocată doar de către cumpărător, și anume, Aureliu Zavalîșca sau de alte persoane interesate.

Totodată a reținut că contractul de vânzare-cumpărare nr. 10111 din 07.12.2011 a fost înregistrat la IP „Agenția Servicii Publice” (ÎS „Cadastru”), astfel, a devenit opozabil pentru părți, subsecvent fiind încheiat contract de arendă.

La 15 noiembrie 2019 Valeriu Becher, reprezentat de avocatul Dmitri Chistruga, a declarat recurs, solicitând casarea deciziei din 26 septembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, cu menținerea hotărârii din 22 octombrie 2018 a Judecătorei Căușeni, sediul Ștefan Vodă. (f.d. 203-210)

În motivarea recursului a invocat că decizia instanței de apel este ilegală, fiind aplicate eronat normele de drept material, greșit fiind verificate materialele cauzei, nefiind verificate argumentele părților invocate întru susținerea poziției în raport cu circumstanțele cauze, iar ca urmare implicit intervine necesitatea casării deciziei instanței de apel, ori instanța de fond corect a constatat părțile contractului contestat ca fiind Valeriu Becher și Boriss Vartiks, corect fiind stabilit încălcarea normelor materiale la încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr. 110111 din 07.12.2011, fiind bazat pe o clauză falsă privind identitatea cumpărătorului, fiind ascunsă o clauză ilicită, contrară normelor imperative a legii, ce în esență a dus la concluzia corectă inserată în hotărârea privind nulitatea absolută a actului juridic contestat.

La 20 decembrie 2019 Boriss Vartiks, reprezentat de avocatul Alexandru Boldurescu, a declarat recurs, solicitând casarea deciziei din 26 septembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, cu menținerea hotărârii din 22 octombrie 2018 a Judecătorei Căușeni, sediul Ștefan Vodă. (f.d. 219-222)

În motivarea recursului a invocat că instanța de apel greșit a constatat că părțile contractului, nulitatea căruia se invocă, sunt Valeriu Becher și Boriss Vartiks, incorect nu a stabilit încălcarea normelor materiale la încheierea actului juridic, fiind bazat pe o clauză falsă privind identificarea cumpărătorului, fiind ascunsă o clauză ilicită, contrar normelor imperative ale legii ce în esență a dus la concluzia corectă înserată în hotărârea instanței de fond privind nulitatea absolută a actului juridic contestat.

La 04 decembrie 2019 și la 23 decembrie 2019, în conformitate art. 439, alin. (2) din Codul de procedură civilă, Curtea Supremă de Justiție a comunicat cererile de recurs intimatăților Valeriu Becher, Boriss Vartiks și Aureliu Zavalîșca, informând că referința se depune în termen de o lună de la data primirii scrisorii. În mod corespunzător, dacă referința nu este prezentată în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa acesteia (f.d. 213, 223).

Aureliu Zavalîșca la 03 ianuarie 2020 a depus referință asupra cererilor de recurs înaintate de către Valeriu Becher și Boriss Vartiks, prin care a solicitat declararea recursurilor ca fiind inadmisibile, ori acestea sunt lipsite de orice temei legal și sunt pur declarative. (f.d. 226-227)

În conformitate cu articolul 433 lit. a¹), b), c) și d) din Codul de procedură civilă, instanța de judecată a verificat dacă actul judecătoresc poate fi atacat cu recurs, dacă cererea dedusă judecătii este formulată de persoana îndreptățită, dacă aceasta nu a fost depusă în mod repetat și dacă a fost declarată în termen.

Prin urmare, obiectul prezentelor cereri se referă la decizia din data de 26 septembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, care intră în categoria de acte specificate în articolul 429 alin. (1) din Codul de procedură civilă. De asemenea, acestea sunt depuse de către Valeriu Becher, reprezentat de avocatul Dmitri Chistruga și Boriss Vartiks, reprezentat de avocatul Alexandru Boldurescu, care sunt îndreptățiți să o conteste, nefiind depuse repetat.

În conformitate cu articolul 434 din Codul 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. Termenul respectiv este de decădere și nu poate fi restabilit.

Prin scrisoarea nr. 11529 din 04 noiembrie 2019, Curtea de Apel Chișinău a expediat participanților la proces copia deciziei integrale din 26 septembrie 2019 (f.d. 199), însă date despre recepționarea deciziei contestate nu sunt la materialele cauzei. Totodată, este de menționat că decizia instanței de apel a fost publicată pe portalul instanțelor naționale de judecată la 05 noiembrie 2019.

Drept consecință, instanța de recurs consideră că cererea dedusă judecătii a fost declarată în termenul prevăzut de lege.

Examinând admisibilitatea recursurilor, fără prezența participanților la proces, în acord cu procedura specificată la articolul 440 din Codul de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursurile declarate de către Valeriu Becher, reprezentat de avocatul Dmitri Chistruga și Boriss Vartiks, reprezentat de avocatul Alexandru Boldurescu, sunt inadmisibile, pentru motivele ce succed.

Verificând motivele de casare, invocate în recursuri, completul Colegiului atestă, că Valeriu Becher, reprezentat de avocatul Dmitri Chistruga și Boriss Vartiks,

reprezentat de avocatul Alexandr Boldurescu indică argumente ce țin de dezacordul cu felul în care instanța de apel a apreciat înscrisurile probatorii și a constatat circumstanțele cauzei. Nu pot fi reținute ca temei de admisibilitate aceste argumente, deoarece țin de reaprecierea probelor, fapt inadmisibil în recurs.

Conform regulilor din Secțiunea a 2-a din Capitolul XXXVIII din Codul 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.

Recursul exercitat conform secțiunii a 2 - a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procesual, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

Astfel, completul Colegiului constată, că argumentele invocate în recurs nu pot constitui temei de casare a deciziei recurate, or, acestea nu se încadrează în cele expres stabilite la art. 432 alin. (2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

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 procesual.

Aliniatele (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 conformitate cu 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).

Totodată, potrivit jurisprudenței CEDO, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri, pe când în recursurile declarate de către Valeriu Becher, reprezentat de avocatul Dmitri Chistruga și Boriss Vartiks, reprezentat de avocatul Alexandr Boldurescu asemenea aspecte nu se regăsesc.

În speță, completul Colegiului menționează, că recursurile în cauză conțin obiecții de fapt și de drept, care deja au fost studiate și verificate de către instanța de apel, primind o apreciere corespunzătoare.

În consecință, nu există aparența unei încălcări a dreptului recurenților la soluționarea tuturor argumentelor cu privire la judecarea cauzei în apel, în modul în care este garantat de art. 6 § 1 al Convenției.

Drept urmare, se reține că argumentele invocate de către recurenți nu pot constitui temei de admisibilitate a recursurilor, deoarece nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normei de drept material sau a normei de drept procesual, așa cum formal invocă Valeriu Becher, reprezentat de avocatul Dmitri

Chistruga și Boriss Vartiks, reprezentat de avocatul Alexandr Boldurescu, și, respectiv, nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

În astfel de circumstanțe, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursurile declarate de către Valeriu Becher, reprezentat de avocatul Dmitri Chistruga și Boriss Vartiks, reprezentat de avocatul Alexandr Boldurescu, inadmisibile.

Conform celor expuse, în temeiul art. 431 alin. (1) și (2), 433 lit. a), 440 alin. (1) și (1¹) Cod de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

dispune :

Recursurile, declarate de către Valeriu Becher, reprezentat de avocatul Dmitri Chistruga și Boriss Vartiks, reprezentat de avocatul Alexandr Boldurescu, se consideră inadmisibile.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Maria Ghervas

judecătorii

Nina Vascan

Victor Burduh