

ÎNCHEIERE

11 noiembrie 2020

mun. Chișinău

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

În componența:

Președintele completului, judecătorul
Judecătorii

Svetlana Filincova
Galina Stratulat
Iurie Bejenaru

examinând admisibilitatea recursului declarat de Bețișor Iurie și Bețișor Svetlana, prin intermediul avocatului Gheorghîța Igor,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Bețișor Iurie și Bețișor Svetlana către Cojocaru Ion și Cojocaru Dina, intervenienți accesorii Diaciuc Elena și Notarul Public Agachi Aliona cu privire la declararea contractului de vânzare-cumpărare nul,

și cererea reconvențională înaintată de Cojocaru Ion și Cojocaru Dina către Bețișor Iurie și Bețișor Svetlana cu privire la evacuarea din spațiul locativ fără acordarea altui spațiu și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 21 iulie 2020 a Curții de Apel Bălți, prin care a fost respins apelul declarat de Bețișor Iurie și Bețișor Svetlana, prin intermediul avocatului Gheorghîța Igor, și cererea de alăturare la apel declarată de Diaciuc Elena, fiind menținută hotărârea din 12 iulie 2019 a Judecătoriei Bălți, sediul Central,

c o n s t a t ă :

La 02 decembrie 2016, Bețișor Iurie și Bețișor Svetlana s-au adresat în instanță cu cerere de chemare în judecată către Cojocaru Ion și Cojocaru Dina, intervenienți accesorii Diaciuc Elena și Notarul Public Agachi Aliona, cu privire la declararea contractului de vânzare-cumpărare nul.

În motivarea acțiunii reclamanții au indicat că, la 26 octombrie 2010, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 15320 între Bețișor Iurie și Bețișor Svetlana, în calitate de vânzători, și Cojocaru Ion, în calitate de cumpărător, privind înstrăinarea apartamentului nr. XXXXXXXXXXXXX, 168, mun. Bălți, autentificat de notarul public Agachi Aliona și înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu nr. XXXXXXXXXXXXX.

De asemenea, conform pct. 3.1 al respectivului contract, este stipulat că prețul a fost estimat la suma de 91 364 lei, iar banii au fost transmiși de Cumpărător și

primiti de către Vanzatori până la autentificarea contractului la notar.

Conform pct. 4.5 al contractului de înstrăinare, părțile și-au rezervat dreptul de a rezilia contractul încheiat până la data de 25 ianuarie 2011, iar conform pct. 4.6 vânzătorii obligându-se să elibereze apartamentul sus-menționat până la data de 25 ianuarie 2011, cu achitarea plăților pentru serviciile comunale acumulate până la data eliberării.

Potrivit reclamanților, contractul de vânzare-cumpărare menționat, a fost un contract simulat, deoarece Bețișor Iurie și Bețișor Svetlana, aflându-se în relații de afinitate cu Diaciuc Elena, la rugămintea acesteia, pentru a garanta executarea unor obligațiuni pecuniare (împrumut) pe care le avea față de Cojocaru Ion, au semnat contractual litigios, dat fiind faptul că Cojocaru Ion a insistat asupra formei actului juridic încheiat, pentru garantarea restituirii datoriei, refuzând instituirea ipotecii asupra bunului sau garantarea executării obligației prin fidejusiune.

Începând cu anul 2016, relațiile dintre Diaciuc Elena și Cojocaru Ion au devenit ostile, din cauza unor împrumuturi. Cojocaru Ion, fiind de rea-credință, abia la 12 aprilie 2016, după aproximativ 6 ani de la data încheierii contractului, l-a înregistrat la OCT.

Suplimentar, reclamanții au indicat că actul juridic simulat implică existența de fapt a două acte, dintre care unul este aparent și nu este menit să producă niciun efect, în speță fiind contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului, încheiat între Bețișor Iurie, Bețișor Svetlana și Cojocaru Ion, iar altul este secret, și anume actul de împrumut realizat între Cojocaru Ion și Diaciuc Elena, care diferă de cel aparent privitor la natura, părțile și conținutul operației juridice.

Astfel, simulația prezentă în speță este una subiectivă și obiectivă. Simulația subiectivă referindu-se la părțile actului juridic, interpunerii de persoane. Simulația este și obiectivă reieșind din natura și conținutului actului juridic. Simulația este o operațiune juridică realizată prin disimularea voinței reale a părților, ce constă în încheierea și existența simultană a două înțelegeri: una aparentă sau publică, prin care se creează o situație juridică aparentă, contrară realității (contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil) și alta secretă, care dă naștere situației juridice reale dintre părți, modificând efectele produse în aparență în temeiul contractului public, (actele de împrumut realizate între Cojocaru Ion și Diaciuc Elena).

La fel, simulația efectuată îmbracă următoarele condiții: existența actului secret; existența actului public; existența acordului simulatoriu. Sub acest aspect, întru demonstrarea adevărului și întru probarea circumstanțelor și a pretențiilor înaintate, reclamanții au făcut referire și au anexat la cerere copia contractului de vânzare-cumpărare nr. 15320, încheiat între Bețișor Iurie, Bețișor Svetlana, în calitate de vânzători, și Cojocaru Ion, în calitate de cumpărător, privind înstrăinarea apartamentului nr. XXXXXXXXXXXX, 168, mun. Bălți, autentificat de notarul public Agachi Aliona și înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu nr. XXXXXXXXXXXX.

Totodată, potrivit certificatului eliberat de către Agenția Relații Funciare și Cadastru, Oficiul Cadastral Teritorial Bălți, filiala Î.S. "CADASTRU" din 30 martie 2017, se confirmă că apartamentul nr. XXXXXXXXXXXX, 168, mun. Bălți, este înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu nr. XXXXXXXXXXXX la 12 aprilie 2016 în baza dublicatului contractului de vânzare-cumpărare nr. 15320 din 26 octombrie 2010, titulari ai dreptului de proprietate fiind Cojocaru Ion și Cojocaru Dina.

Conform actului de constatare a faptului nr. 175-014A/17 din 27 aprilie 2017, efectuat, de către Executorul Judecătoresc Maxim Romaliischi, la fața locului în temeiul art. 21, 22, 25 din Codul de executare, se constată că “vânzătorii” Bețișor Iurie și Bețișor Svetlana, împreună cu membrii familiei, și anume copiii Bețișor Cristian și Bețișor Delia, la momentul de față locuiesc în apartamentul nr. XXXXXXXXXXXX, 168, mun. Bălți, care, din spusele vecinilor, locuiesc în acest bun imobil de aproximativ 15 ani, fără ca să cunoască despre alți proprietari în această perioadă.

Reclamanții au făcut referire la bonurile de plată a serviciilor comunale lunare, păstrate pentru ultimii doi ani (2016-2017), care încă o dată confirmă că Bețișor Svetlana și Bețișor Iurie posedă bunul în litigiu și se comportă ca și proprietari, achitând din numele lor serviciile comunale.

Conform certificatului nr. 23 din 12 aprilie 2017, eliberat de către conducătorul APLP 47/66 COOP, dl. Dumitraș A., se confirmă că Bețișor Iurie, domiciliat în apartamentul nr. XXXXXXXXXXXX, 168, mun. Bălți, nu are datorii.

Reieșind din cele expuse, reclamanții au solicitat anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 15320, încheiat între Bețișor Iurie, Bețișor Svetlana, în calitate de vânzători, și Cojocaru Ion, în calitate de cumpărător, privind înstrăinarea apartamentului nr. XXXXXXXXXXXX, 168, mun. Bălți, autentificat de notarul public Agachi Aliona și înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu nr. XXXXXXXXXXXX, ca fiind simulat, cu restabilirea situației anterioare, în sensul radierii dreptului de proprietate al pârâților din Registrul bunurilor imobile, cu înregistrarea dreptului de proprietate al reclamanților. Totodată, s-a solicitat încasarea din contul pârâtului în beneficiul reclamanților a cheltuielilor de judecată în mărime de 2741 lei, ceea ce constituie taxa de stat achitată de către ultimii la înaintarea acțiunii, precum și a cheltuielilor de judecată aferente în mărime de 13.000 lei.

La 13 decembrie 2018, pârâții au depus acțiune reconvențională, indicând că, potrivit contractului de vânzare-cumpărare nr. 15320 din 26 octombrie 2010, autentificat de către notarul Agachi Aliona, Bețișor Iurie și Bețișor Svetlana au vândut, iar Cojocaru Ion a cumpărat apartamentul nr. XXXXXXXXXXXX, 168, mun. Bălți, compus din 1 odaie, cu suprafața de 36,6 m², cu suprafața locativă de 17,4 m² cu nr. cadastral XXXXXXXXXXXX. Contractul respectiv a fost înregistrat la OCT Bălți la 12 aprilie 2016.

Potrivit Registrului bunurilor imobile, apartamentul nr. XXXXXXXXXXXX, 168, mun. Bălți, aparține cu drept de proprietate lui Cojocaru Ion și Cojocaru Dina cu cota parte 1.0.

Potrivit pct.4.5 din contract, părțile și-au rezervat dreptul de rezoluțiune a contractului respectiv până la data de 25 ianuarie 2011, iar conform pct.4.6, Bețișor Iurie și Bețișor Svetlana s-au obligat să elibereze apartamentul nr. nr. XXXXXXXXXXXX, 168, mun. Bălți, până la data de 25 ianuarie 2011, cu achitarea plăților pentru serviciile comunale, acumulate până la data eliberării.

Deci, după încheierea contractului de vânzare-cumpărare, Cojocaru Ion și Cojocaru Dina le-au permis, la rugămintea lui Bețișor Iurie și Bețișor Svetlana, să domicilieze temporar împreună cu copiii minori în apartamentul dat. Invocă faptul că, în perioada ulterioară, de multe ori le-au solicitat pârâților să elibereze benevol apartamentul nr. XXXXXXXXXXXX, 168, mun. Bălți, deoarece a apărut necesitatea să se instaleze cu traiul în acest spațiu locativ, însă, de fiecare dată pârâții rugau să

le permită să mai domicilieze temporar în spațiul locativ menționat, invocând diferite motive de ordin personal, legate de situația materială a familiei lor.

Reieșind din cele expuse, Cojocaru Ion și Cojocaru Dina au solicitat evacuarea lui Bețișor Iurie și Bețișor Svetlana, împreună cu toți membrii familiei lor și a bunurilor ce le aparțin, din imobilul nr. XXXXXXXXXXXXX, 168, mun. Bălți, fără acordarea unui alt spațiu locativ.

Prin hotărârea din 12 iulie 2019 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, cererea de chemare în judecată înaintată de Bețișor Iurie și Bețișor Svetlana către Cojocaru Ion și Cojocaru Dina, intervenienți accesorii Diaciuc Elena și Notarul Public Agachi Aliona cu privire la declararea contractului de vânzare-cumpărare nul, a fost respinsă ca neîntemeiată. Cererea reconvențională înaintată de Cojocaru Ion și Cojocaru Dina către Bețișor Iurie și Bețișor Svetlana cu privire la evacuarea din spațiul locativ fără acordarea altui spațiu locativ și încasarea cheltuielilor de judecată, a fost admisă. A fost dispusă evacuarea lui Bețișor Iurie și Bețișor Svetlana, împreună cu toți membrii familiei lor și toate bunurile ce le aparțin, din apartamentul nr. XXXXXXXXXXXXX, 168, mun. Bălți, cu numărul cadastral XXXXXXXXXXXXX, fără acordarea altui spațiu locativ. Au fost încasate în mod solidar de la Bețișor Iurie și Bețișor Svetlana în beneficiul lui Cojocaru Ion și Cojocaru Dina cheltuielile de judecată compuse din taxa de stat în sumă de 100 (una sută) lei. Au fost anulate măsurile de asigurare a acțiunii, aplicate prin încheierea din 19 mai 2017 a Judecătoriei Bălți.

Prin decizia din 21 iulie 2020 a Curții de Apel Bălți, a fost respins apelul declarat de Bețișor Iurie și Bețișor Svetlana, prin intermediul avocatului Gheorghîța Igor, și cererea de alăturare la apel declarată de Diaciuc Elena, fiind menținută hotărârea din 12 iulie 2019 a Judecătoriei Bălți, sediul Central.

Pentru a decide astfel, instanțele ierarhic inferioare au reținut în hotărârile sale că, acțiunile care au fost întreprinse de către ambele părți sunt concludente și suficiente pentru a constata că părțile actului juridic contestat au avut intenția clară și certă cu privire la scopul încheierii actului juridic, au prevăzut și au fost în stare să prevadă consecințele actului juridic încheiat, inclusiv și referitor la obligația de a elibera bunul imobil, la cererea proprietarului. În acest sens s-au reținut și declarațiile notarului Agachi Aliona, date în ședința instanței de fond, potrivit cărora părților contractuale le-a fost explicat amănunțit despre ce fel de contract este vorba, care sunt consecințele acestui contract, iar aceștia, la rândul lor, au cunoscut cu certitudine că a fost încheiat anume un contract de vânzare-cumpărare.

La 18 august 2020, Bețișor Iurie și Bețișor Svetlana, prin intermediul avocatului Gheorghîța Igor, au declarat recurs împotriva deciziei din 21 iulie 2020 a Curții de Apel Bălți, solicitând casarea acesteia și remiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel în alt complet de judecată.

În motivarea recursului a invocat faptul că instanța de apel a aplicat eronat normele de drept material, nu a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea pricinii, a apreciat arbitrar probele prezentate de către participanții la proces, iar concluziile instanței sunt în contradicție cu circumstanțele pricinii. Astfel, aceste încălcări ale instanței de apel au dus la soluționarea greșită a litigiului. Suplimentar, s-a invocat faptul că apelul a fost examinat în lipsa unui participant la proces, căruia nu i s-a comunicat data și ora examinării cauzei.

La 01 octombrie 2020, Cojocaru Ion și Cojocaru Dina, precum și avocatul lor Botnari Valeriu, au depus referință la cererea de recurs, solicitând respingerea acesteia și menținerea deciziei contestate.

La 30 octombrie 2020, Diaciuc Elena și avocatul ei, Procopciuc Elena, au depus referință la cererea de recurs, solicitând admiterea acesteia.

Analizând temeiurile invocate în cererea de recurs în raport cu materialele cauzei și prevederile legale, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul declarat de către Bețișor Iurie și Bețișor Svetlana, prin intermediul avocatului Gheorghita Igor, inadmisibil, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 434 din Codul de procedură civilă, termenul de declarare a recursului este de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale. Alineatul (2) al aceluiași articol prevede că termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Potrivit materialelor cauzei, decizia Curții de Apel Bălți a fost pronunțată la 21 iulie 2020 și expediată participanților la proces la 14 august 2020 (f.d. 136, vol. II), fiind recepționată de Bețișor Svetlana la 18 august 2020 (f.d. 141, vol. II) și de avocatul Gheorghita Igor la 19 august 2020 (f.d. 143, vol. II). Astfel, având în vedere faptul că recursul declarat împotriva deciziei din 21 iulie 2020 a Curții de Apel Bălți a fost înregistrat la 18 august 2020, în conformitate cu art. 434 din Codul de procedură civilă, acesta se consideră declarat în termen.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) din Codul 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 prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art. 433 lit. a) din Codul 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) din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art. 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului. Încheierea se emite conform prevederilor art. 270 și nu conține nici o referire cu privire la fondul recursului.

Dat fiind faptul că temeiurile de declarare a recursului împotriva deciziei curții de apel, prin prisma prevederilor secțiunii a 2-a a capitolului XXXVIII al din Codul de procedură civilă, sunt strict delimitate de art. 432, Completul reține că reieșind din prevederile art. 437 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă, în sarcina recurentului este impusă obligația delimitării esenței, temeiului și argumentării acelei/acelor încălcări esențiale și/sau a acelor circumstanțe ce indică la aplicarea eronată a normelor de drept material sau procedural, și care ar dicta necesitatea declarării recursului ca fiind admisibil.

În speță, însă criticile invocate de recurenți nu pot duce la admisibilitatea recursului, or, acestea nu pot fi reținute prin prisma art. 432 din Codul de procedură civilă, în condițiile în care se insistă în mod exclusiv asupra reaprecierii circumstanțelor cauzei, în detrimentul evidențierii ilegalității soluției instanței de apel. În acest context este de menționat faptul 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 în fapt.

Acest fapt denotă caracterul declarativ al recursului, fiind lipsit de esență, care evidențiază simplul fapt al dezacordului recurenților cu soluția dată de instanța de

apel, precum și lipsa temeiurilor legale de declarare a recursului, având în vedere faptul că, rolul exclusiv al recursului este de a asigura efectuarea unui control de legalitate a deciziei atacate în baza temeiurilor legale de declarare a recursului strict prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

Abordarea recurențelor, în speță, însă evidențiază în mod clar dezacordul acestora cu soluția dată de instanța de apel, iar argumentele recursului nu permit identificarea omisiunilor sau erorilor care ar impune declararea acestuia ca fiind admisibil.

Prin prisma jurisprudenței CtEDO, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri, trăsătură distinctivă care nu este evidențiată în cererea de recurs declarată de Bețișor Iurie și Bețișor Svetlana, prin intermediul avocatului Gheorghita Igor.

Astfel, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție constată lipsa temeiurilor care ar dicta necesitatea declarării recursului ca fiind admisibil.

În conformitate cu art. 270, 431 alin. (2), art. 433 lit. a) și art. 440 alin. (1) din Codul 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 Bețișor Iurie și Bețișor Svetlana, prin intermediul avocatului Gheorghita Igor.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului, judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru