

Dosarul nr. 2ra-1580/2020

prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud: M. Țurcan)
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: M. Anton, O. Cojocaru, V. Cotorobai)

Î N C H E I E R E

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
Iurie Bejenaru
Galina Stratulat

examinând admisibilitatea recursului declarat de Anișenco Fiodor, prin intermediul avocatului Russ Sergiu,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Anișenco Fiodor împotriva Paulinei Răileanu și Allei Gaikovskaia, intervenienți accesorii notarul public Melnic Daniela și IP „Agenția Servicii Publice” cu privire la constatarea nulității absolute a contractelor de vânzare-cumpărare, obligarea de a restitui bunul imobil, obligarea de a radia din Registrul bunurilor imobile a intabulărilor dreptului de proprietate a pârâților Gaikovskaia Alla și Răileanu Paulina asupra bunului imobil împotriva deciziei din 04 iunie 2020 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă :

La 18 mai 2017, reclamantul Anișenco Feodor s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către Răileanu Paulina și Gaikovskaia Alla, intervenienți accesorii notarul public Melnic Daniela și I.P. Agenția Servicii Publice, cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de vânzare cumpărare nr. 10656 din 03 mai 2016 a căsuței de vacanță nr/cadastral XXXXX, amplasată în extravilanul or. Sîngera, precum și a lotului pomicol aferent nr. 54, nr/cadastral XXXXX, încheiat între Anișenco Fiodor și Gaikovskaia Alla, constatarea nulității absolute a contractului de vânzare cumpărare nr. 2206 din 25 ianuarie 2017, a căsuței de vacanță nr/cadastral XXXXX amplasat în extravilanul or. Sîngera, precum și a lotului pomicol aferent nr. 54, nr/cadastral XXXXX, prin care Răileanu Paulina a dobândit imobilul în proprietate, obligarea pârâtelor să restituie imobilul în litigiu, prin efectul nulității actelor juridice, obligarea Agenției Servicii Publice de a radia din registrul bunurilor imobile a intabulărilor dreptului de proprietate a copârâtelor Gaikovskaia Alla și Răileanu Paulina, asupra imobilului în litigiu.

În motivarea acțiunii a indicat reclamantul că, din 2010 a început să concubineze cu pârâta Răileanu Paulina și au locuit împreună pe adresa str. V. Horea 1, mun. Chișinău, iar în anul 2015, la insistența pârâtei a vândut imobilul în cauză și a procurat o casă de vacanță în apropierea or. Sîngera, în baza contractului nr. 25255 din 24 decembrie 2015. Având în vedere că noul proprietar al casei din str. V.Horea, 1 mun. Chișinău, a inițiat lucrări de construcție a unui bloc locativ, între acesta și vecini au apărut niște litigii judiciare, astfel pârâta l-a convins pe reclamant de a

perfecta fictiv pe o altă persoană, dreptul de proprietate asupra căsuței de vacanță din or. Sângera, cu scopul de a evita o eventuală obligare a reclamantului de a întoarce banii persoanei care a procurat imobilul din str. V. Horea, 1 mun. Chișinău în cazul rezilierii contractului de vânzare cumpărare nr. 25255 din 24 decembrie 2015. A relatat, că a fost îndemnat de pârâta Răileanu Paulina să înstrăineze fictiv, casa din or. Sângera, unei prietene de-a ei Gaikovskaia Alla. Prin urmare la 03 mai 2016, împreună cu Răileanu Paulina și Gaikovskaia Alla, s-au prezentat la notarul Melnic Daniela, unde au încheiat contractul de vânzare cumpărare nr. 10656 din 03 mai 2016, prin care a vândut fictiv pârâtei Gaikovskaia Alla, casa din or. Sângera, la prețul de 182 941 de lei, indicând, că nu a primit bani nici înaintea, nici în urma încheierii tranzacției, iar la notar au declarat că banii au fost transmiși până a se prezenta la biroul notarial. A mai indicat reclamantul, că în aceiași zi, după ce a fost autentificat contractul de vânzare- cumpărare, pârâta Gaikovskaia Alla a semnat la același notar o procură generală pe numele pârâtei Răileanu Paulina, prin care a împuternicit-o să gestioneze imobilul în litigiu, inclusiv cu dreptul de a-l înstrăina. Mai pretinde reclamantul în acțiune, că a continuat să locuiască cu Răileanu Paulina în casa din or. Sângera, iar Gaikovskaia Alla a continuat să locuiască în locuința pe care o închiria în mun. Chișinău.

A susținut, că cu pârâta Răileanu Paulina au locuit împreună până în luna mai 2017, în momentul în care relațiile s-au înrăutățit, iar pe 14 mai 2017, a fost scos din casă forțat de către mai mulți bărbați necunoscuți înarmați, care l-au anunțat că casa este vândută și i-au spus să nu mai revină, ulterior au fost schimbate toate lăcatele de la ușă, astfel, a fost deposedat de toți banii în sumă de 1450 euro cât și de toate actele de identitate, fiind în imposibilitatea să-și ia lucrurile personale. Despre cele întâmplate a sesizat Procuratura Botanica, însă până la moment nu cunoaște care este rezultatul examinării, ulterior a aflat, că pârâta, a devenit proprietară unipersonală a întregului imobil din or. Sângera, la 25 ianuarie 2017, în temeiul contractului de vânzare cumpărare nr. 2206, perioadă în care locuiau împreună. Consideră că actele juridice care au fost încheiate în privința imobilului în litigiu începând cu contractul de vânzare cumpărare nr. 10656 din 03 mai 2016, sunt lovite de nulitate absolută. În susținerea pretențiilor reclamantul a făcut referire la art. 220 și 221 alin. (1) Cod civil, indicând, că în ceea ce ține de fictivitatea contractului de vânzare-cumpărare cu nr. 10656 din 03 mai 2016, vânzătorul subsemnat nu a avut intenția de a-i transmite cumpărătorului și respectiv posesia imobilului din or. Sângera și nici Gaikovskaia Alla nu a avut intenția de a achita prețul și să primească în proprietate și posesie reală imobilul. Astfel, consideră că contractul subsecvent, de vânzare cumpărare nr. 2206 din 25 ianuarie 2017, încheiat de Răileanu Paulina de asemenea este lovit de nulitate absolută, din motivul că ultima a cunoscut despre toate subtilitățile contractului încheiat anterior de prietena sa, Gaikovskaia Alla, la data de 03 mai 2016.

La cererea de chemare în judecată, intervenientul accesoriu Melnic Daniela a depus referința în care a indicat că, la solicitarea reclamantului Anișenco Feodor și pârâtei Gaikovskaia Alla a autentificat și înregistrat în registrul actelor notariale contractul de vânzare cumpărare nr. 10656 din 03 mai 2016, a căsuței de vacanță cu nr/cadastral XXXXX, amplasată în extravilanul or. Sângera, precum și lotului de pământ aferent nr.54 cu nr/cadastral XXXXX. A afirmat, că reclamantul, fiindu-i stabilită identitatea, a prezentat documentele care au confirmat dreptul de proprietate asupra bunului, certificatul Serviciului Fiscal de Stat privind lipsa restanțelor față de

buget, aferente, bunului respectiv precum și alte acte necesare. A indicat, că reclamantul, în calitate de vânzător, a declarat că dorește să înstrăineze bunul cumpărătorului Gaikovskaia Alla la prețul indicat în contract și că mijloacele financiare respective le-a primit în întregime de la cumpărător până la semnarea contractului. A menționat, că de către notar s-a îndeplinit contractul de vânzare-cumpărare nr. 10656 din 03 mai 2016, care până la semnarea părților le-a fost tradus în limba rusă pe motivul neposedării limbii române, după care Anișenco Feodor și Gaikovskaia Alla în prezența notarului au semnat actul notarial. A declarat, că la 03 mai 2016, Gaikovskaia Alla a solicitat autentificarea procurii generale privind gestionarea bunului procurat de la Anișenco Feodor pe numele lui Răileanu Paulina. De rând cu împuternicirile de reprezentare a intereselor în fața tuturor organelor competente pe chestiunile gestionării imobilului, care constă din lotul pomicol nr. 54 cu nr/cadastral XXXXX și casa de vacanță cu nr/cadastral XXXXX, pârâta Gaikovskaia Alla i-a oferit Paulinei Răileanu, dreptul să încheie acte juridice în numele reprezentantului cu sine însuși. Ulterior, la 25 ianuarie 2017, Răileanu Paulina, acționând din numele pârâtei Gaikovskaia Alla, în temeiul procurii din 03 mai 2016, cu drept de contrapartidă a solicitat autentificarea contractului de vânzare cumpărare nr. 2206 din 25 ianuarie 2017 a casei de vacanță cu nr/cadastral XXXXX, amplasată în extravilanul or. Sîngera, precum și a lotului de pământ aferent nr. 54 cu nr/cadastral XXXXX, astfel încheind actul juridic în numele reprezentantului cu sine însuși. A menționat, că contractele de vânzare cumpărare nr. 10656 din 03 mai 2016, prin care reclamantul Anișenco Feodor a înstrăinat pârâtei Gaikovskaia Alla casa de vacanță cu nr/cadastral XXXXX, prin care Răileanu Paulina a dobândit dreptul de proprietate asupra bunului imobil vizat au fost perfectate în strictă conformitate cu prevederile Codului civil precum și a Legii cu privire la notariat nr. 1453 din 08 noiembrie 2002 ce țin de autentificare a contractului de înstrăinare a bunurilor supuse înregistrării. De asemenea, a susținut că, la autentificarea procurii generale din 03 mai 2016, privind gestionarea bunului cu drept de contrapartidă din numele reprezentantului Gaikovskaia Alla în numele reprezentantului Răileanu Paulina s-a ținut cont de dreptul pârâtei Gaikovskaia Alla, prevăzut de art. 251 Cod civil, potrivit căruia dânsa i-a permis în mod expres să încheie acte juridice în numele reprezentantului cu sine însuși.

Prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul central din 24 octombrie 2017 s-a admis cererea părții reclamante despre aplicarea măsurii de asigurare, fiind dispusă interzicerea înstrăinării bunurilor imobile, casa de vacanță cu nr. cadastral XXXXX amplasat în extravilanul or. Sîngera, precum și a lotului pomicol aferent nr. 54, nr. cadastral XXXXX, situat în mun. Chișinău, or. Sîngera, extravilan, Î.P. „Tracom” ce aparține cu drept de proprietate lui Răileanu Paulina în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 2206 din 25 ianuarie 2017.

Prin hotărârea din 25 noiembrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru acțiunea a fost admisă, fiind constatată nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 10656 din 03 mai 2016, a casei de vacanță cu nr. cadastral 0111205.250.01 amplasată în extravilanul or. Sîngera mun. Chișinău, precum și a lotului pomicol aferent nr. 54 identificat prin nr. cadastral XXXXX, încheiat între Anișenco Feodor și Gaikovskaia Alla, autentificat de notarul public Melnic Daniela.

S-a constata nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 2206 din 25 ianuarie 2017 a casei de vacanță cu nr. cadastral XXXXX, amplasată în

extravilanul or. Sîngera mun. Chişinău, precum și a lotului pomicol aferent nr. 54 identificat prin nr. cadastral XXXXX, încheiat între Gaikovskaia Alla și Răileanu Paulina, autentificat de notarul public Melnic Daniela.

S-a obligat Răileanu Paulina și Gaikovskaia Alla să restituie lui Anișenco Feodor bunul imobil căsuța de vacanță în litigiu, s-a obligat I.P. Agenția Servicii Publice să radieze din Registrul bunurilor imobile a intabulărilor dreptului de proprietate a Allei Gaikovskaia și Pauline Răileanu asupra bunului imobil căsuța de vacanță cu nr. cadastral XXXXX amplasat în extravilanul or. Sîngera, mun. Chişinău, precum și a lotului pomicol aferent nr. cadastral XXXXX.

S-a încasat de la Gaikovskaia Alla și Răileanu Paulina, în mod solidar, în beneficiul statului suma de 4 488,23 de lei cu titlu de taxă de stat.

La 18 decembrie 2019, atât Răileanu Paulina, reprezentată de avocatul Andronic Valeriu, cât și Gaikovskaia Alla, reprezentată de avocatul Chitaev Petru, au contestat cu apel hotărârea primei instanțe, solicitând casarea acesteia, cu emiterea unei noi soluții, de respingere integrală a acțiunii. La fel părțile apelante au solicitat anularea măsurilor de asigurare aplicate prin încheierea instanței de fond din 24 octombrie 2017, privind aplicarea interdicției de a înstrăina căsuța de vacanță cu nr/cadastral XXXXX, amplasată în extravilanul or. Sîngera, precum și a lotului pomicol aferent nr. 54 cu nr/cadastral XXXXX, situat în mun. Chişinău, or. Sîngera, extravilan, ÎP „Tracom”.

Prin decizia din 04 iunie 2020 a Curții de Apel Chişinău s-au admis apelurile depuse de Răileanu Paulina și Gaikovskaia Alla.

S-a casat integral, hotărârea din 25 noiembrie 2019 a judecătoriei Chişinău, sediul centru, cu pronunțarea în această parte a unei noi hotărâri prin care s-a respins integral cererea de chemare în judecată înaintată de Anișenco Feodor către Răileanu Paulina și Gaikovskaia Alla, intervenienți accesorii notarul public Melnic Daniela și I.P. Agenția Servicii Publice, cu privire la constatarea nulității absolute a contractelor de vânzare-cumpărare a imobilului, obligarea de a restitui bunul imobil, obligarea de a radia din Registrul bunurilor imobile a intabulărilor dreptului de proprietate a pârâților Gaikovskaia Alla și Răileanu Paulina asupra bunului imobil.

S-a anulat măsura de asigurare a acțiunii – interdicția de înstrăinare a imobilului, aplicată în actuala pricină prin încheierea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 24 octombrie 2017, asupra imobilului în litigiu situat în mun. Chişinău, or. Sîngera, identificat prin nr/ cadastral XXXXX 0 și XXXXX și s-a încasat din contul intimatului Anișenco Feodor în folosul apelantei Gaikovskaia Alla cheltuielile de judecată suportate în apel, formate din taxa de stat achitată pentru cererea de apel declarată, în sumă de 8232,34 lei și în folosul apelantdei Răileanu Paulina cheltuielile de judecată suportate în apel, formate din taxa de stat achitată pentru cererea de apel declarată, în sumă de 8232,34 de lei.

Pentru a decide astfel, instanța de apel, prin prisma art. 5,7, 9, 195, 216, 217, 218, 220, 512, 513, 514, a considerat că prima instanță, din oficiu a aplicat nulitatea relativă și a declarat nule contractele ca fiind acte juridice simulate.

În același timp, Colegiul a învederat că instanța de fond a preschimbat sarcina probațiunii, punând în sarcina pârâtei Răileanu Paulina să demonstreze bună-credința sa la semnarea contractului de vânzare-cumpărare contestat de reclamant.

Totodată instanța a constatat, că instanța de fond incorect a apreciat starea de fapt în actuala pricină, greșit a identificat și aplicat cadrul legal pertinent, ce guvernează raportului juridic litigios și, contrar acestor norme legale, incorect a

admis pretențiile lui Anișenco Feodor, constatând nulitatea absolută a celor două contracte de vânzare-cumpărare, încheiate între Anișenco Feodor în calitate de vânzător și Gaikovskaia Alla în calitate de cumpărător și, între Gaikovskaia Alla în calitate de vânzător și Răileanu Paulina în calitate de cumpărător.

La 07 septembrie 2020, Anișenco Fiodor, prin intermediul avocatului Russ Sergiu, a declarat recurs, prin care a solicitat casarea deciziei instanței de apel, cu remiterea cauzei la rejudecare în instanța de apel, sau casarea integrală a deciziei instanței de apel din 04 iunie 2020, cu menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului a invocat că instanța de apel nu au constatat și elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei, or, concluziile instanței sunt în contradicție cu circumstanțele cauzei.

A mai invocat că instanța de apel nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată și a interpretat eronat legea, iar erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

De altfel, în susținerea recursului s-au indicat aceleași argumente și circumstanțe factologice care au fost invocate pe parcursul examinării cauzei în instanțele ierarhic inferioare, cărora le-a fost dată apreciere, redând totodată conținutul prevederilor normelor legale, dar fără a demonstra prin careva probe, încălcarea sau aplicarea eronată de către instanțele de judecată a normelor legale aplicabile speței.

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 04 iunie 2020.

Materialele cauzei atestă că copia deciziei instanței de apel a fost expediată în adresa participanților la proces la 14 iulie 2020 (f.d. 107, vol. II).

Astfel, recursul declarat la 07 septembrie 2020, este în termen.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) Cod de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copiei de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia. În cazul neprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa acesteia.

La 05 octombrie 2020, prin scrisoarea de însoțire nr. 2ra-1580/20, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa intimatului copia cererii de recurs cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței timp de o lună de la data recepționării (f.d. 138, Vol. II).

Prin referința depusă de Răileanu Paulina, reprezentată de avocatul Andronic Valeriu și Gaikovskaia Alla, reprezentată de avocatul Chitaev Petru la 03 noiembrie 2020 s-a solicitat respingerea recursului depus de Anișenco Fiodor, prin intermediul avocatului Russ Sergiu, ca fiind inadmisibil.

Examinând temeiurile recursului declarat de Anișenco Fiodor, prin intermediul avocatului Russ Sergiu, 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 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.

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 Anișenco Fiodor, prin intermediul avocatului Russ Sergiu, 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 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 recunoaște recursul declarat de Anișenco Fiodor, prin intermediul avocatului Russ Sergiu, 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 Anișenco Fiodor, prin intermediul avocatului Russ Sergiu, împotriva deciziei din 04 iunie 2020 a Curții de Apel Chișinău.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Svetlana Filincova

judecătorii

Iurie Bejenaru

Galina Stratulat