

Dosarul nr. 2ra-72/21

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud: D. Sușchevici)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: M. Anton, O. Cojocaru, V. Cotorobai)

DECIZIE

02 iunie 2021

mun. Chișinău

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

În componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Ala Cobăneanu
Galina Stratulat
Iurie Bejenaru
Dumitru Mardari
Mariana Pitic

examinând recursurile declarate de Balan Serghei, Balan Violeta, Celac Valentin și Celac Marina,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Nicolae Victor și Nicolae Viorica împotriva lui Serghei Balan, Violetei Balan, Valentin Celac și Marinei Celac cu privire la încasarea sumei, constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil, recunoașterea dreptului de proprietate în devălmășie asupra bunului imobil, revendicarea bunului imobil aflat în posesia, dispoziția și folosința ilegală,

împotriva deciziei din 16 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admis apelul declarat de Nicolae Victor și Nicolae Viorica, a fost casată integral hotărârea din 21 octombrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru și a fost emisă o hotărâre nouă de admitere parțială a acțiunii,

constată:

La data de 13 noiembrie 2015 Nicolae Victor a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Serghei Balan și Violeta Balan cu privire la încasarea sumei, obligarea restituirii instrumentelor și a utilajului de construcție.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că în primăvara anului 2004 a demarat construcția unei case de locuit individuale din str. XXXXX, (adresa poștală XXXXX), mun. Chișinău, în baza titlului de proprietate asupra terenului și autorizației de construire. Casa a fost înregistrată ca finisată în anul 2006, iar, la 28 octombrie 2006 a fost vândută cetățeanului francez Stephane Bride.

După înstrăinarea imobilului nominalizat, pârâtul Serghei Balan, care este cumnatul său, i-a propus să construiască împreună case de locuit cu scopul vânzării acestora,

făgăduindu-i că este o persoană onestă și va avea grijă ca construcțiile să fie de calitate și la costuri optime, propunere pe care a acceptat-o.

A susținut că Serghei Balan, profitând de relații de rudenie și de prietenie, precum și de încrederea pe care o avea față de acesta, i-a cerut în avans mijloace bănești pentru a-și ameliora situația financiară și materială precară, precum și în scopul construcției pe viitor a unor imobile care le va oferi posibilitate să obțină venituri.

După ce a obținut banii de la cumpărătorul casei de locuit din str. XXXXX, mun. Chișinău, a ridicat de pe contul său suma de 49 900 de euro (20000+20000+9900), pe care a transferat-o la alte conturi bancare ale pârâtului, suplimentar a mai transmis ultimului suma de 4100 de euro, în total 54 000 de euro. De asemenea, pe parcursul activității sale, Serghei Balan (care a fost angajat în calitate de supraveghetor de șantier, muncitor și executor de lucrări de construcție) a primit de la dânsul sume bănești necesare pentru manoperă, procurarea instrumentelor și a materialelor de construcție, fiind remunerat cu un salariu de 300 de euro lunar.

Nicolae Victor a indicat că ulterior, a procurat un teren de 7,7 ari (extins ulterior la 9 ari) amplasat în mun. Chișinău, XXXXX, iar din banii pe care i-a obținut de la un alt cumnat, Petru Barbăneagră, stabilit cu traiul în Viena, care a dorit să procure o casă de locuit pentru sine și având în vedere că atât el, cât și Petru Barbăneagră nu au dorit să figureze în calitate de proprietari, au decis ca tranzacția de vânzare-cumpărare să fie perfectată pe numele soției pârâtului, Violeta Balan, care a acceptat propunerea lor.

Pe terenul achiziționat au demarat în comun cu pârâtul Serghei Balan construcția a două case de locuit.

Totodată, reclamantul a reținut că pentru efectuarea lucrărilor de construcție, adițional la suma de 49 900 de euro, Serghei Balan a mai primit de la el suma de 34 983 de Euro, pentru recepționarea căreia s-a semnat în agenda sa. Pe parcursul lucrărilor de construcție a cerut rapoarte de la pârât privind cheltuielile pe care le suporta, însă, ultimul l-a asigurat că notează totul într-un registru, iar, în final îi va prezenta un raport detaliat privind cheltuielile de construcție suportate în toată această perioadă, care nu i-a fost prezentat nici până la moment.

A menționat că, deoarece conform actelor terenul litigios aparținea cuplului Balan aceștia au înregistrat ambele case de locuit pe numele lor. Una din aceste imobile și anume, casa preconizată pentru Petru Barbăneagră, cu implicarea sa și la solicitarea ultimului, a fost înstrăinată lui Celac Valentin la prețul de 100 000 de euro, dintre care, potrivit declarațiilor neconfirmate ale lui Serghei Balan, cheltuielile de construcție a acesteia au constituit suma de 51 800 de euro. Mai mult ca atât, din suma de 100 000 de euro, Serghei Balan și-a reținut suma de 10 000 de euro, justificând că nu a muncit în zădar la această casă, restul sumei revenindu-i lui Petru Barbăneagră.

Nicolae Victor a remarcat că cea de a doua casă a revenit familiei Balan, considerând-o de către aceștia ca fiind proprietatea lor, deși, aceasta a fost construită parțial din mijloacele sale financiare, pe care le-a transmis pârâtului în urma vânzării casei de locuit din XXXXX, mun. Chișinău.

Consideră că Serghei Balan trebuia să-i vândă cea de-a doua casă nemijlocit lui sau să-i restituie cel puțin sumele bănești pe care i le-a transmis inițial.

A afirmat că, înainte de a pleca cu familia peste hotare (iunie 2012 – iunie 2015) s-a adresat lui Serghei Balan cu rugămintea de a discuta despre sumele de bani pe care i le datorează și prezentarea raportului privind cheltuielile efectuate la construcția caselor sus-nominalizate, însă, ultimul de fiecare terțiversa ziua întâlnirii.

A notat că a fost de două ori acasă la Serghei Balan pentru a discuta subiectele enunțate, convenind cu acesta că el va face calculele definitive și vor stabili o altă întâlnire, însă ulterior ultimul a refuzat să se mai întâlnească, transmițând prin terțe persoane că nu-i datorează nimic.

Reclamantul a declarat că pârâtul Serghei Balan pe toată perioada de construire a celor două case de locuit a ascuns cheltuielile reale a lucrărilor de construcție, a sustras materiale de construcție, au dispărut instrumente și utilaje de construcție, inclusiv a unei betoniere, procurate personal de către el la prețul de 6000 de lei, precum și a folosit banii, pe care i-a transmis, în scopurile sale personale și ale familiei lui.

A indicat că în rezultatul acțiunilor delictuale și de rea-credință, Serghei Balan i-a cauzat un prejudiciu material considerabil, prin ce i-a fost încălcat dreptul de proprietate garantat de art. 1 din primul Protocol adițional la Convenția Europeană pentru Apărarea Dreptului Omului și a Libertăților Fundamentale.

În contextul enunțat, Victor Nicolae a solicitat încasarea din contul lui Serghei Balan și Violeta Balan în beneficiul său a sumei de 49 900 de euro transmisă în vederea realizării obligațiilor provenite din activitatea în comun și obligarea restituirii instrumentelor și utilajului de construcție, inclusiv a betonierei.

Pe parcursul examinării cauzei și anume la 16 mai 2017 și ulterior, la 06 noiembrie 2018, Victor Nicolae și Viorica Nicolae au depus cerere, prin care au concretizat obiectul, temeiul de fapt și de drept al acțiunii îndreptată împotriva lui Serghei Balan, Violeta Balan, Celac Valentin și Celac Marina, solicitând încasarea din contul lui Serghei Balan și Violeta Balan în beneficiul lor a sumei de 49 900 de euro transmisă pentru construcția casei din XXXXX, mun. Chișinău; constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 222 din 12 ianuarie 2016 privind înstrăinarea de către Serghei Balan și Violeta Balan către Valentin Celac a imobilului din XXXXX, mun. Chișinău și anume: terenul pentru construcții cu suprafața de 0,0435 ha nr. cadastral XXXXX și construcție – casa de locuit individuală cu suprafața locativă de 73,50 m.p., suprafața generală de 149,50 m.p., nr. cadastral XXXXX, ca fiind lovit de nulitate absolută, încheiat fictiv, pentru a se eschiva de la răspundere civilă în prezenta cauză civilă; recunoașterea dreptului lor de proprietate în devălmășie asupra bunului imobil situat în mun. Chișinău, XXXXX cu nr. cadastrale XXXXX, care este înregistrat după Valentin Celac; revendicarea bunului imobil situat în XXXXX, aflat în posesia, dispoziția și folosința ilegală a lui Celac Valentin și Celac Marina cu transmiterea acestuia în posesia, dispoziția și folosința lor.

În motivarea cererii de concretizare a acțiunii, reclamantii Victor Nicolae și Viorica Nicolae au menționat că în perioada anilor august 2004 – 2010, soții Serghei și Violeta Balan nu au plecat la muncă peste hotarele țării după cum afirmă, nici în Austria și nici în Federația Rusă. Mai mult ca atât, în primăvara anului 2004 poliția austriacă i-a aplicat lui Serghei Balan interdicție pe un termen de 5 ani din motivul șederii ilegale pe teritoriul Austriei. Astfel, argumentul pârâților Balan Serghei și Balan Violeta precum că

ar fi avut suficiente mijloace bănești pentru a procura lotul de pământ și de a investi în construcția casei de locuit situată în mun. Chișinău, XXXXX, este declarativ, nefiind demonstrat prin probe justificative ce ar dovedi faptul dat. La fel, este neîntemeiat argumentul soților Balan precum că au fost ajutați financiar de către rudele aflate în Austria, care aveau statut de azilanți, susținuți financiar de către statul austriac.

Reclamanții consideră că este lipsit de temei augmentul pârâtului Serghei Balan precum că situația lor financiară în a cea perioadă era modestă, precum și că de fapt dâșii ar fi împrumutat bani, deoarece în perioada 1999 -2011 nu au fost niciodată în dificultate financiară, având în vedere că Victor Nicolae a avut încasări din activitățile sale de serviciu, care le-au permis, la prețurile de piață de atunci, să construiască nu doar o singură casă de locuit, dar mai multe.

Au notat că Serghei Balan a declarat că el a construit casa din str. XXXXX, mun. Chișinău și că aceasta ar fi fost o afacere comună, însă, de fapt dâșii i-au încredințat ultimului să supravegheze lucrările de construcție pentru care a fost remunerat cu un salariu lunar de 300 de euro. Suplimentar, pârâtul, soția acestuia, fratele său și alți angajați mai primeau pentru fiecare lucrare plata cuvenită conform normelor de salarizare în construcții din perioada respectivă, fapt ce se regăsește în agenda lui Victor Nicolae.

Totodată, reclamanții au reținut că lotul de pământ pe care a fost construit imobilul în litigiu a fost procurat de către Victor Nicolae, fapt demonstrat prin declarația vânzătorului și recipisa intermediarului tranzacției, unde figurează doar numele său și nu al lui Serghei Balan. Soții Serghei și Violeta Balan nici nu cunosc numele vânzătorului sau a intermediarului, cum aceștia au fost găsiți, precum și datele de contact ale acestora. La fel, recipisa a fost semnată de către Victor Nicolae și nu de către Serghei Balan. Mai mult ca atât, pârâtul nici nu cunoaște suma care a fost plătită de Victor Nicolae vânzătorului și anume de 24 500 de euro, dar nu de 28 500 de euro.

De asemenea, Victor Nicolae s-a ocupat de înregistrarea terenului, obținerea aprobărilor și autorizațiilor necesare pentru construcție, săparea fundației și a subsolului, extinderea terenului din contul loturilor fraților vecini Damaschin, cu care a avut un litigiu, plata impozitelor pe teren, a proiectului, înregistrarea la organele cadastrale etc.

Reclamanții au invocat că Serghei Balan susține că a cumpărat terenul cu 28 500 de euro și a investit în casa lui Petru Barbăneagră suma de 27 717 de euro, iar, casa ar fi costat în total 61 700 de euro, însă, dacă se sumează sumele bănești: 28 500 de euro + 27 717 de euro = 56 217 de euro, sumă pentru care pârâtul nu a prezentat dovezi că ar fi deținut-o pentru a construi casa nr. 59, concomitent să mai construiască și casa nr. 61. De fapt, Victor Nicolae a transmis lui Serghei Balan suma de 49 900 de euro + 34 983 de euro = 84.883 de euro, plus a mai procurat lotul de pământ la prețul de 24 500 de euro, în total suma de 109.383 de euro.

Consideră că cele relatate demonstrează faptul că, casa de locuit situată în mun. Chișinău, XXXXX, a fost construită cu munca lui Serghei Balan, însă, cu banii familiei Nicolae. Pe lângă acestea, Serghei Balan nu poate explica faptul de ce a înstrăinat de urgență casa de locuit în litigiu vecinului său Valentin Celac, care a cumpărat prima casa, nr. 59 (fiind mai mică, construită din materiale ieftine – fortan, țiglă metalică) la prețul de 100 000 de Euro, iar, cea de-a doua casă nr. 61 (fiind mai mare și mai scumpă,

cu oale de argilă, balcon din lemn masiv), doar la prețul de 16 000 de euro. Cu atât mai mult, Valentin Celac știa cu certitudine că imobilul din XXXXX, mun. Chișinău, se află în litigiu, deoarece au rude în comun cu familia Balan (fini, nași, cumetri), sunt vecini și prieteni. Prin urmare, fictivitatea tranzacției de vânzare-cumpărare a imobilului dintre Balan Serghei și Celac Valentin derivă expres din costul mic și diminuant al imobilului în litigiu. La fel, familia Balan, după vânzarea imobilului litigios în continuare a rămas să locuiască în acesta, deși tranzacția a avut loc la 12 ianuarie 2016.

Prin hotărârea din 21 octombrie 2019 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, acțiunea depusă de Victor Nicolae și Viorica Nicolae a fost respinsă ca neîntemeiată.

La 19 noiembrie 2019 Victor Nicolae și Viorica Nicolae au depus cerere de apel împotriva hotărârii primei instanțe, iar la 18 martie 2020 a fost prezentat apelul motivat, solicitând casarea hotărârii din 21 octombrie 2019 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, cu emiterea unei hotărâri noi de admitere integrală a acțiunii.

Prin decizia din 16 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de Nicolae Victor și Nicolae Viorica și a fost casată integral hotărârea din 21 octombrie 2019 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, cu pronunțarea unei noi hotărâri prin care acțiunea a fost admisă parțial. S-a încasat, în mod solidar, din contul lui Balan Serghei și Balan Violeta în beneficiul lui Victor Nicolae și Viorica Nicolae suma de 49 900 de euro. S-a anulat contractul de vânzare-cumpărare nr. 222 din 12 ianuarie 2016 încheiat între Balan Serghei, Balan Violeta și Celac Valentin, privind înstrăinarea imobilului XXXXX, mun. Chișinău identificat cu nr. cadastrale XXXXX. În rest, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată. S-a încasat în mod solidar din contul lui Balan Serghei și Balan Violeta în beneficiul lui Victor Nicolae și Viorica Nicolae suma de 5 000 de lei taxa de stat achitată pentru cererea de chemare în judecată și 18 750 de lei taxa de stat pentru cererea de apel. S-a încasat în mod solidar din contul lui Balan Serghei și Balan Violeta în beneficiul statului suma de 20000 de lei cu titlu de taxă de stat de la achitarea căreia Nicolae Victor și Nicolae Viorica au fost scutiți la depunerea cererii de chemare în judecată. S-a încasat în mod solidar din contul lui Balan Serghei, Balan Violeta și Celac Valentin în beneficiul statului suma de 2 155,59 de lei taxa de stat achitată la depunerea cererii de apel. S-a încasat în mod solidar din contul lui Balan Serghei, Balan Violeta și Celac Valentin în beneficiul statului taxa de stat, de la achitarea căreia Nicolae Victor și Nicolae Viorica au fost scutiți la depunerea cererii de chemare în judecată, în sumă de 10 278,96 de lei și neachitată de apelanți la depunerea cererii de apel în sumă de 5553,63 de lei.

La data de 22 octombrie 2020 Balan Serghei și Balan Violeta au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei din 16 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău și menținerea hotărârii din 21 octombrie 2019 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, pe care o consideră legală și întemeiată, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea recursului Balan Serghei și Balan Violeta au invocat ilegalitatea și netemeinicia deciziei instanței de apel, declarând că Curtea de Apel Chișinău a examinat superficial prezenta speță, apreciind arbitrar probele administrate, cu interpretarea și aplicarea eronată a normelor de drept material.

Au susținut că instanța de apel nu a ținut cont de faptul că intimații Nicolae Victor și Nicolae Viorica în motivarea acțiunilor lor invocă existența unei activități în comun cu dâșii, însă, nu au prezentat probe în sensul art. 118 din Codul de procedură civilă și anume ce reprezenta această activitate, condițiile activității lor în comun și care erau drepturile și obligațiile fiecăruia sau, după caz, să prezinte un contract încheiat între părți, cum ar fi de societate civilă sau alt gen de act juridic civil, care să producă efecte juridice. La fel, nu a existat o neexecutare, executare corespunzătoare sau tardivă din partea lor, or, în sensul art. 512 alin. (1) din Codul civil (în redacția legii de până la modificările din 01 martie 2019), în virtutea raportului obligațional, creditorul este în drept să pretindă de la debitor executare unei prestații, iar debitorul este ținut să o execute. Prestația poate consta în a da, a face sau a nu face.

Au menționat că valoarea actelor la care fac referire intimații precum că au fost încheiate între părți, depășește suma de 1000 de lei, respectiv forma actului juridic urma să fie în mod obligatoriu – scrisă, condiție cerută imperativ de prevederile art. 210 alin. (1) din Codul civil.

Recurenții consideră că pretenția soților Victor și Viorica Nicolae privind încasarea din contul lor a sumei de 49 900 de euro pentru neexecutarea obligațiilor din activitatea în comună și un presupus împrumut al sumei respective, este neîntemeiată. La fel, lipsește consimțământul lor de a încheia cu Nicolae Victor și Nicolae Viorica contract de împrumut sau ceva analogic în suma pretinsă.

Au reținut recurenții că părțile unui contract de împrumut sunt elementele obligatorii ale acestui contract și urmează a fi identificate, fără a exista careva dubii în privința identității acestora. În recipisa prezentată de soții Victor și Viorica Nicolai, întru susținerea pretențiilor lor, sunt indicate doar niște nume, notițe referitor la anumite acțiuni și sume de bani, cu diverse corectări. Respectivul înscris nu denotă că părțile în litigiu au dat naștere unui raport juridic civil rezultat din contractul de împrumut. Mai mult ca atât, în înscrisul vizat nu sunt indicate date ce ar putea fi ei identificate părțile contractante, cum ar fi: patronimicul, data nașterii, codul personal, viza de domiciliu, sau alte date ce ar permite identificare persoanelor, precum și ar proba faptul că anume ei sunt persoanele care au luat cu împrumut mijloacele bănești pretinse sau pentru care familia Nicolai a executat o prestație, obligație solidară pe care dâșii s-au obligat să o execute față de terți.

Au invocat că este eronată concluzia instanței de apel precum că, contractul de vânzare-cumpărare nr. 222 din 12 ianuarie 2016 a bunului imobil în litigiu a fost încheiat fictiv, deoarece acesta a fost autentificat notarial și înregistrat la organul cadastral, fapt ce denotă că atât vânzătorul, cât și cumpărătorul au acționat cu bună-credință și diligența la întocmirea actului juridic. La momentul încheierii tranzacției de înstrăinare a imobilului în litigiu din 12 ianuarie 2016, Balan Violeta era proprietarul de fapt și de drept al acestui bun, fapt ce rezultă din datele din Registrul bunurilor imobile, din care considerente cumpărătorii Celac Valentin și Celac Marina sunt prezumați ca dobânditori de bună-credință, iar anularea acestui act juridic poate constitui o violare a dreptului lor de proprietate.

La data de 22 octombrie 2020 Celac Valentin și Celac Marina au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a

deciziei din 16 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău și menținerea hotărârii din 21 octombrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, cu compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea recursului s-a invocat ilegalitatea și netemeinicia deciziei instanței de apel, ca fiind emisă cu interpretarea și aplicarea eronată a normelor de drept material.

Au indicat că instanța de apel arbitrar a apreciat suportul probator prezent la actele cauzei, eronat concluzionând că contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în litigiu nr. 222 din 12 ianuarie 2016 este fictiv, deoarece actul juridic respectiv a fost încheiat cu proprietarii de drept a imobilului, autentificat notarial și înregistrat în conformitate cu legea la organul cadastral, producând astfel efecte juridice. Mai mult ca atât, la încheierea tranzacției vânzătorii Balan Serghei și Balan Violeta, le-au garantat că bunul nu se află în litigiu și nu este pus sub sechestru, purtând răspundere pentru veridicitatea informației prezentate. Ca urmare, la 23 august 2016 familia Celac a devenit proprietarii bunului imobil în litigiu, fapt confirmat prin certificatul eliberat de Agenția Servicii Publice și datele din Registrul bunurilor imobile, fapt ce denotă că atât vânzătorii, cât și cumpărătorii la încheierea tranzacției au fost de bună-credință, iar, anularea justului titlu ar constitui o violare a dreptului de proprietate.

Au afirmat că Nicolae Victor și Nicolae Viorica nu au probat care anume drepturi le-au fost afectate prin încheierea contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil din 12 ianuarie 2016.

Recurenții au susținut că, despre sechestrul aplicat asupra bunului imobil în litigiu au aflat abia la 01 septembrie 2016, iar, faptul că sunt vecini cu familia Balan nu denotă că ei cunosc toate circumstanțele ce se referă la imobilul dat. Totodată, sunt eronate argumentele lui Nicolae Victor și Nicolae Viorica, precum și poziția instanței de apel, că la moment în imobilul în litigiu locuiește în continuare familia Balan, deoarece tranzacția de vânzare-cumpărare a fost condiționată de către vânzători prin faptul ca cumpărătorii să permită copiilor lor: Balan Olivian și Balan Natalia, să locuiască în această casă, până la finisarea de către ultima a liceului, condiție care a fost acceptată de către noul proprietar Celac Valentin, concomitent propunând să fie încheiat un contract de locațiune și diminuarea prețului imobilului pentru posibilitatea compensării parțiale. Mai mult ca atât, respectivul contract a fost înregistrat la organul fiscal, pentru care Celac Valentin a achitat impozitul pe venit.

Au reținut că nu neagă Actul executorului judecătoresc nr. 064c/f-01/2017 din 10 mai 2017 de constatare a faptelor și stărilor de fapt, însă după cum s-a constatat în bunul litigios locuiește nu întreaga familie Balan, dar copiii acestora Balan Olivian și Balan Natalia, părinții lor Balan Serghei și Balan Violeta, se află peste hotarele țării. Faptul aflării în străinătate a soților Serghei și Violeta Balan și intenția reală a acestora de a-și schimba domiciliul permanent pe teritoriul Austriei, sunt probate prin confirmarea înregistrării în registrul central de înregistrare eliberat de Magistratura Viena-MBA, raionul 22, potrivit căruia ultimii au stabilit domiciliul în această țară. Aceste certificate datează cu 17 august 2016 și 06 septembrie 2016. La fel, au fost prezentate certificatele de înregistrare pe numele soților Balan emise la 07 noiembrie 2016 de către Serviciul Guvemuku de land Viena, secția juridică 35, care confirmă dreptul de ședere al acestora în Uniunea Europeană, a cetățenilor elvețieni sau a cetățenilor din Spațiul Economic

European. Cu atât mai mult, la sfârșitul anului 2018 contractul de locațiune a expirat, iar imobilul a trecut în posesia și folosința familiei Celac, care în decembrie 2018 au trecut cu traiul în această casă, iar la 22 mai 2019 a fost perfectată viza de reședință.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) 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.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 16 iulie 2020.

Din actele cauzei rezultă că decizia motivată a instanței de apel a fost expediată în adresa lui Balan Serghei, Balan Violeta, Celac Valentin, Celac Marina și avocaților Pavlov Victor, Baltag Verginia și Patic Eduard, prin intermediul oficiului poștal și poștei electronice, la 05 octombrie 2020 (f.d. 193-194, volumul II), însă, nu se atestă date când au fost recepționate de către aceștia. Totodată, recurenții Balan Serghei, Balan Violeta, Celac Valentin și Celac Marina în cererile lor de recurs au menționat că, copia deciziei instanței de apel au recepționat-o la 05 octombrie 2020 (f.d. 4, 30, volumul III).

Astfel, recursurile declarate la 22 octombrie 2020, sunt în termen.

La 10 noiembrie 2020 în adresa lui Nicolae Victor și Nicolae Viorica au fost expediate copiile recursurilor declarate de Balan Serghei, Balan Violeta, Celac Valentin și Celac Marina, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței (f.d. 47, volumul III).

La 11 decembrie 2020 Victor Nicolae și Viorica Nicolae au depus referință, solicitând să fie considerate inadmisibile recursurile declarate de Balan Serghei, Balan Violeta, Celac Valentin și Celac Marina, deoarece acestea 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. (2) din Codul de procedură civilă, completul din 3 judecători prin încheierea din 07 aprilie 2021 a considerat recursurile admisibile și a dispus examinarea fondului de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 444 din Codul de procedură civilă, recursurile se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recursurile declarate și obiecțiile expuse în referință, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursurile urmează a fi admise, cu casarea deciziei instanței de apel și trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, instanța de recurs, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită cauza spre rejudecare în instanța de apel o singură dată dacă eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

În conformitate cu art. 432 alin. (4) din Codul de procedură civilă, 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 corespundere cu prevederile art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

În conformitate cu art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.

Conform art. 373 alin. (1), (2) și (5) din Codul de procedură civilă, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță. În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces. Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Din suportul probator prezent la materialele cauzei rezultă că, înaintând prezenta acțiune, concretizată pe parcurs, Victor Nicolae și Viorica Nicolae au solicitat încasarea din contul lui Serghei Balan și Violeta Balan în beneficiul lor a sumei de 49 900 de euro transmisă pentru construcția casei din XXXXX, mun. Chișinău; constatarea nulității, în temeiul prevederilor art. 221 alin. (1) din Codul civil (în redacția legii până la 01 martie 2019), a contractului de vânzare-cumpărare nr. 222 din 12 ianuarie 2016 privind înstrăinarea de către Serghei Balan și Violeta Balan către Valentin Celac a imobilului din XXXXX, mun. Chișinău și anume: terenul pentru construcții cu suprafața de 0,0435 ha nr. cadastral XXXXX și construcție – casa de locuit individuală cu suprafața locativă de 73,50 m.p., suprafața generală de 149,50 m.p., nr. cadastral XXXXX; recunoașterea dreptului lor de proprietate în devălmășie asupra bunului imobil situat în mun. Chișinău, XXXXX cu nr. cadastrale XXXXX, care este înregistrat după Valentin Celac; revendicarea bunului imobil situat în mun. Chișinău, XXXXX, aflat în posesia, dispoziția și folosința ilegală a lui Celac Valentin și Celac Marina cu transmiterea acestuia în posesia, dispoziția și folosința lor.

La materialele cauzei a fost anexată copia neautenticată în modul stabilit de lege a contractului de vânzare-cumpărare nr. 222 din 12 ianuarie 2016, încheiat între Balan Violeta și Balan Serghei, în calitate de vânzători și Celac Valentin, în calitate de cumpărător, obiectul căruia a constituit bunul imobil din mun. Chișinău, XXXXX, și anume: terenul pentru construcții cu suprafața de 0,0435 ha nr. cadastral XXXXX și construcție – casa de locuit individuală cu suprafața de 73,50 m.p., nr. cadastral XXXXX (f.d. 79-80, 88, 89, 94-95, volumul I).

Prima instanță, fiind investită cu examinarea prezentei cauze, a ajuns la concluzia netemeinicii acțiunii depuse de către Victor Nicolae și Viorica Nicolae, respingând-o integral.

Instanța de apel, fiind investită cu judecarea apelului declarat de către Victor Nicolae și Viorica Nicolae, a concluzionat asupra temeiniciei acestuia, a casat integral hotărârea primei instanțe și a emis o hotărâre nouă, prin care acțiunea depusă de către Victor Nicolae și Viorica Nicolae a fost admisă parțial, fiind încasată, în mod solidar, din contul lui Balan Serghei și Balan Violeta în beneficiul lui Victor Nicolae și Viorica Nicolae suma de 49 900 de euro și anulat contractul de vânzare-cumpărare nr. 222 din 12 ianuarie 2016 încheiat între Balan Serghei, Balan Violeta și Celac Valentin, privind înstrăinarea imobilului XXXXX, mun. Chișinău identificat cu nr. cadastrale XXXXX. În rest, acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

Pentru a decide astfel, Curtea de Apel Chișinău a constatat că, prima instanță greșit a omis și nu a dat aprecierea cuvenită și corectă circumstanțelor de fapt existente și probelor prezentate de reclamanti, prin care s-a demonstrat transmiterea mijloacelor bănești, fapt confirmat prin extrasele și chitanțele eliberate de BC „Victoriabank” SA și BC „Moldova Agroindbank” SA, potrivit cărora Nicolae Victor a transmis lui Balan Serghei, prin depunerea la conturile bancare, suma de 49 900 de euro, precum și înscrisul semnat de ultimul prin care a primit de la Nicole Victor suma de 34 987 de Euro, fapt recunoscut de Balan Serghei în declarațiile date organului de urmărire penală.

De asemenea, instanța de apel a considerat întemeiată și necesar de a fi admisă pretenția lui Nicolae Victor și Nicolae Viorica cu privire la constatarea nulității contractului de înstrăinare a imobilului, acest act juridic fiind unul fictiv, deoarece a fost încheiat fără intenția de a produce efecte juridice.

În acest sens, instanța de apel a făcut trimitere la prevederile art. 221 alin. (1) din Codul civil (în redacția legii până la 01 martie 2019), care stipulează că actul juridic încheiat fără intenția de a produce efecte juridice (actul juridic fictiv) este nul.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, analizând materialele anexate la dosar, în coraport cu legislația în vigoare ce guvernează raportul litigios, consideră că instanța de apel a încălcat normele de drept procedural.

În conformitate cu art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

În conformitate cu art. 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Conform art. 137 alin. (1) din Codul de procedură civilă, se consideră înscris orice document, act, convenție, contract, certificat, scrisoare de afacere ori scrisoare personală, alt material expus în scris cu litere, cifre, semne grafice, precum și primit prin fax, poștă electronică ori prin alt mijloc de comunicare sau în alt mod ce permite citirea informației care se referă la circumstanțe importante pentru soluționarea cauzei și care pot confirma veridicitatea lor.

Potrivit art. 138 alin. (4) din Codul de procedură civilă, înscrisul se depune în original sau în copie autenticată în modul stabilit de lege, indicându-se locul de aflare a originalului. Înscrisul se depune în original când, conform legii sau unui alt act normativ,

circumstanțele cauzei trebuie confirmate numai cu documente în original și când, ca urmare a soluționării cauzei, înscrisul își pierde efectul juridic sau când copiile de pe documentul prezentat au cuprinsuri contradictorii, precum și în alte cazuri când instanța consideră necesară prezentarea originalului.

Reieșind din normele de drept enunțate, instanța de judecată poate reține spre examinare și cercetare înscrisurile depuse de către părți și de alți participanți la proces în modul prevăzut de lege și anume, în original sau în copie autenticată în modul stabilit de lege, indicându-se locul de aflare a originalului.

După cum a fost constatat supra, la materialele cauzei a fost anexată doar copia xerox, neautenticată în modul stabilit de lege, a contractului de vânzare-cumpărare nr. 222 din 12 ianuarie 2016, încheiat între Balan Violeta și Balan Serghei, în calitate de vânzători și Celac Valentin, în calitate de cumpărător, obiectul căruia a constituit bunul imobil din mun. Chișinău, XXXXX, și anume: terenul pentru construcții cu suprafața de 0,0435 ha nr. cadastral XXXXX și construcție – casa de locuit individuală cu suprafața de 73,50 m.p., nr. cadastral XXXXX (f.d. 79-80, 88, 89, 94-95 volumul I), la dosar nefiind anexat originalul acestui înscris sau o altă copie autenticată în modul stabilit de lege.

În contextul enunțat, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că atât prima instanță, cât și instanța de apel au examinat prezenta cauză, întemeindu-și soluțiile în baza unei copii xerox a contractului de vânzare-cumpărare, nefiind stabilit faptul corespunderii acestuia cu originalul lui, circumstanțe pe care instanța de apel nu le-a verificat și nu le-a înlăturat.

Astfel, instanța de apel a admis parțial acțiunea și a constatat nulitatea unui act juridic în baza unei copii a acestuia neautentificate în modul stabilit de lege, fără a verifica veridicitatea și originalitatea acestui înscris, fapt ce incontestabil indică la examinarea superficială a circumstanțelor cauzei și încălcarea prevederilor art. 138 din Codul de procedură civilă, instanța de recurs fiind în imposibilitate de a se pronunța asupra autenticității conținutului acestui înscris și de a verifica legalitatea deciziei supuse recursului, la baza căreia a stat un asemenea înscris.

Mai mult ca atât, pe lângă faptul că, contractul de vânzare-cumpărare nr. 222 din 12 ianuarie 2016, ce constituie obiectul nemijlocit al prezentei cauze, a fost prezentat în copie neautenticată în modul stabilit de lege, în această copie lipsesc semnăturile atât ale vânzătorilor, cât și ale cumpărătorului.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție apreciază circumstanțele enunțate drept o eroare judiciară care nu poate fi corectată de către instanța de recurs, motiv din care decizia instanței de apel urmează a fi casată, cu restituirea cauzei spre rejudecare.

În acest sens, se reține că, actul judecătoresc trebuie să corespundă tuturor normelor de drept, să fie clar, înțeles de părțile implicate în litigiu și să răspundă în mod sigur și expres la toate cererile și obiecțiile formulate de către părți (principiul nr. 6 al Recomandării nr. R (84)5 privind principiile de procedură civilă menite pentru ameliorarea funcționării justiției, adoptată la 28 februarie 1984 de Comitetul Miniștrilor al Consiliului European).

Din considerentele menționate și având în vedere faptul că decizia pronunțată nu satisface standardele procedurale ale legalității și temeiniciei unui act judecătoresc, omisiune care nu poate fi corectată de către instanța de recurs la examinarea cauzei în ordine de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursurile și de a casa integral decizia din 16 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău, cu restituirea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată.

La rejudecare, instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate și reexaminând cauza, să emită o decizie legală și întemeiată, respectând dreptul garantat al părților la un proces echitabil.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție decide:

Se admit recursurile declarate de către Balan Serghei, Balan Violeta, Celac Valentin și Celac Marina.

Se casează integral decizia din 16 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Nicolae Victor și Nicolae Viorica împotriva lui Serghei Balan, Violetei Balan, Valentin Celac și Marinei Celac cu privire la încasarea sumei, constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil, recunoașterea dreptului de proprietate în devălmășie asupra bunului imobil, revendicarea bunului imobil aflat în posesia, dispoziția și folosința ilegală, cu trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul

Ala Cobăneanu

judecătorii

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru

Dumitru Mardari

Mariana Pitic