

Dosarul nr. 2ra-800/2021

prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Buiucani (jud. N. Patrașcu)

instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. A. Malîi, I. Dutca, O. Cojocaru)

ÎNCHEIERE

30 iunie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătoriai

Svetlana Filincova
Galina Stratulat
Iurie Bejenaru

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de Întreprinderea Mixtă „SG Engineering&Co” Societate cu Răspundere Limitată, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Întreprinderea Mixtă „SG Engineering&Co” Societate cu Răspundere Limitată împotriva Annei Parabina și Ecaterinei Rogatchina, intervenient accesoriu notarul Oleg Belicesco cu privire la anularea contractului de vânzare-cumpărare și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 10 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Întreprinderea Mixtă „SG Engineering&Co” Societate cu Răspundere Limitată și a fost menținută hotărârea din 03 iulie 2019 a Judecătoriai Chișinău, sediul Buiucani, prin care acțiunea a fost respinsă,

c o n s t a t ă:

La 21 mai 2018 ÎM „SG Engineering&Co” SRL a depus cerere de chemare în judecată împotriva Annei Parabina și Ecaterinei Rogatchina, intervenient accesoriu notarul Oleg Belicesco cu privire la anularea contractului de vânzare-cumpărare și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, reclamantul a indicat că la 24 august 2017, între Anna Parabina și Ecaterina Rogatchina a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a imobilului situat pe str. Bernardazzi 64, ap.2, mun.Chișinău.

A considerat reclamanta că, contractul menționat a fost încheiat cu încălcarea legislației în vigoare, or, ÎM „SG Engineering & Co” SRL, este proprietarul bunului imobil situat pe adresa mun.Chișinău xxxxxx, cu suprafața de 134.2 m.p., cu numărul cadastral xxxxxx. În același imobil și pe aceiași adresă se află apartamentul xxxxxx, care aparține, cu dreptul de proprietate Annei Parabina, înregistrat cu numărul cadastral xxxxxx.

A menționat că, aceste bunuri imobile sânt părți componente ale clădirii de pe xxxxxx, ce constituie proprietate de stat și sunt despărțite printr-un perete comun, formând un complex unic, care reprezintă un monument de arhitectură de

însemnătate națională, introdus în Registrul monumentelor de istorie și cultură a municipiului Chișinău.

Reieșind din faptul, că edificiul în cauză este compus din câteva încăperi, speței sânt aplicabile prevederile Legii condominiului în fondul locativ, care definește condominiu ca complex unic de bunuri imobiliare, ce include terenul în hotarele stabilite și blocurile (blocul) de locuințe, alte obiecte imobiliare amplasate pe acesta, în care o parte, constituind locuințele, încăperile cu altă destinație decât aceea de locuință, se află în proprietate privată, de stat sau municipală, iar restul este proprietate comună indivizibilă.

A relatat reclamanta că, potrivit Legii menționate, proprietatea comună reprezintă doar părțile dintr-o clădire, alte obiecte imobiliare aflate în proprietate, care nu sânt apartamente sau încăperi cu altă destinație decât aceea de locuință și care sunt destinate folosirii în comun de către toți proprietarii din condominiu.

A indicat reclamanta că, zidăria, adică pereții, acoperișul, rețelele ingineresti și tot ceea ce se numește clădire în perimetrul construcției și peretele despărțitor, constituie un bun imobil cu mai multe încăperi ce formează un complex unic și ca urmare reprezintă proprietate a statului, care se află în folosința terților, asupra cărora se aplică Legea condominiumului. În pofida faptului dat, Anna Parabina, proprietarul apartamentului xxxxxxx, a demolat în totalmente o parte din clădire, care este un bun imobil ce aparține statului și ulterior, cu scopul evitării răspunderii delictuale pârâta Anna Parabina, fictiv a perfectat cu Ecaterina Rogatchina contractul a cărei anulare se solicită.

A menționează că, la momentul întocmirii contractului de vânzare-cumpărare din 24 august 2017, obiectul tranzacției de fapt nu exista, or, apartamentul xxxxxx a fost demolat, iar lotul de teren se află în proprietatea statului.

A indicat reclamanta că, atât la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare, cât și ulterior, vânzătorul fiind în imposibilitate de a o face, nu a predat cumpărătorului obiectul tranzacției, respectiv, contractul în cauză nu a produs careva efecte juridice.

A susținut reclamanta că, contractul contestat este unul fictiv, încheiat cu scopul eliberării Annei Parabina de la răspundere în baza unei alte acțiuni civile înaintate de ÎM „SG Engineering & Co” SRL privind anularea certificatului de urbanism nr.77i/16 din 31 martie 2016 și a autorizației de construire nr.102-r/17 din 28 martie 2017, eliberate de Primăria mun. Chișinău pentru reparație capitală și reconstrucția xxxxxx, încasarea prejudiciului material, moral, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

A solicitat ÎM „SG Engineering & Co” SRL anularea contractului de vânzare-cumpărare nr.4912 a imobilului situat pe adresa xxxxxxx încheiat la 24 august 2017 între Anna Parabina și Ecaterina Rogatchina, pe motiv că este unul fictiv, precum și compensarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea din 03 iulie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani acțiunea depusă de ÎM „SG Engineering & Co” SRL a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, la 15 iulie 2019, ÎM „SG Engineering & Co” SRL a contestat-o cu apel, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani din 03 iulie 2019 și pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

Prin decizia din 10 noiembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău a fost respins apelul declarat de ÎM „SG Engineering & Co” SRL și a fost menținută hotărârea primei instanțe.

Pentru a decide astfel instanța de apel a reținut prevederile art. 9, 513 alin. (1), 514, 753 din Codul civil și a stabilit că la 24 august 2017, între Anna Parabina și Ecaterina Rogatchina a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr.4912, prin care a fost înstrăinat bunul imobil cu nr. cadastral xxxxxx.

Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile din 02 martie 2018, se atestă că ÎM „SG Engineering & Co” SRL este proprietarul bunului imobil cu nr. cadastral xxxxxx (f.d.20).

Totodată, instanța de apel aplicând prevederile art. 216 alin. (1) și (2), 217 alin. (1), 220 alin. (1), 206, 221, 352 alin. (1), 793 din Codul civil, a notat că apelanta/reclamantă nu a prezentat probe care ar confirma că, între părțile intime/pârâte ar fi intervenit anterior sau concomitent un alt contract, care ar reprezenta o altă voință a lor reală și prin care să fie anihilată aparența juridică a contractului de vânzare-cumpărare, or, invocând caracterul fictiv al contractului, pe motiv că bunul a fost înstrăinat actul fiind făcut în fraudă creditorului, apelanta/reclamantă urma să prezinte probele respective.

A mai notat instanța de apel că, prin dreptul de preemțiune se înțelege facultatea recunoscută a unei persoane sau a unei entități, în virtutea unui contract sau unei dispoziții legale, de a dobândi proprietatea unui bun, în cazul înstrăinării sale, cu preferință față de orice alt cumpărător.

În acest context, titularul dreptului de preemțiune trebuie să fie coproprietarul bunului înstrăinat, la caz însă, apelanta nu deține calitatea de coproprietar al încăperii cu nr.cadastral xxxxx, care este obiectul contractului de vânzare-cumpărare, nulitatea căruia se cere.

Astfel, Colegiul a apreciat critic argumentele invocate de către apelantă privind nerespectarea dreptului de preemțiune, or, apelanta nu a deținut calitatea de coproprietar al încăperii cu nr. cadastral xxxxxx, fapt ce se atestă prin extrasul din Registrul bunurilor imobile, iar prevederile Legii nr. 913 din 30 martie 2000 privind condominiul în fondul locativ, nu pot fi aplicate, or, din actele cauzei nu se atestă careva probe care să confirme înființarea și înregistrarea unei Asociații de coproprietari în condominiu.

La fel, instanța de apel a stabilit că din pct. 2 din Raportul de expertiză privind starea tehnică a construcțiilor xxxxxx, mun. Chișinău, rezultă că în legătură cu reparația, din august 2015 (f.d.15-17) precum și informația din extrasul Agenției Servicii Publice, se confirmă că bunul imobil exista atât la încheierea contractului de vânzare-cumpărare cât și în prezent, doar că în privința acestuia au fost demarate lucrări de reparație și reconstrucție.

La 22 martie 2021, prin intermediul oficiului poștal, ÎM „SG Engineering & Co” SRL a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel.

În motivarea recursului a indicat că, nu este de acord cu decizia instanței de apel, deoarece instanța de apel la emiterea deciziei a interpretat în mod eronat legea și a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces.

A susținut că la examinarea cauzei instanța de apel nu a examinat detaliat temeiurile invocate în cererea de chemare în judecată privind declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare litigios și anume că contractul de vânzare-cumpărare a fost încheiat fără intenția de a produce efecte juridice, la momentul înstrăinării obiectul contractului din litigiu nu exista în natură și că reclamantului i-a fost încălcat dreptul de preemțiune.

La 23 iunie 2021 ÎM „SG Engineering&Co” SRL a depus cerere de concretizare a cererii de recurs invocând că instanța de apel în argumentarea respingerii cererii de apel a reținut că reclamantul nu a prezentat probe care ar confirma că contractul de vânzare-cumpărare încheiat între Anna Parabina și Ecaterina Rogatchina la 24 august 2017 este fictiv, nu a prezentat careva probe relevante, care ar confirma că la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare obiectul tranzacției nu ar fi existat.

A menționat că instanța de apel nu a verificat toate circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar invocate de părți și nu a verificat legalitatea hotărârii în întregul ei, nu s-a pronunțat asupra tuturor motivelor invocate în apel, or conform unui proces echitabil reținându-se rolul determinant al concluziilor instanței de apel, ultima a avut obligația de a examina efectiv problemele esențiale care au fost supuse aprecierii.

A invocat că numai după ce bunul imobil apartamentul nr. 2, cu nr. cadastral xxxxxx au rămas numai 6,8m², în scopul evitării răspunderii penale pentru prejudicierea statului Republica Moldova, Anna Parabina în complicitate cu Ecaterina Rogatchina, prin dol, ascunzînd adevărata stare a lucrurilor au dus în eroare notarul Oleg Belicesco să perfecteze și să autentifice contractul de vânzare-cumpărare din 24 august 2017 a apartamentului xxxxxxxx cu suprafața totală de 52.7m².

Prin notificarea din 12 aprilie 2021, Curtea Supremă de Justiție în conformitate cu art. 439 alin. (2) CPC a expediat intimațiilor copia recursului și i-a înștiințat despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia.

La 25 mai 2021 și la 31 mai 2021 Ecaterina Rogatchina, reprezentată de avocatul Borislav Babenco și Ecaterina Rogatchina și Anna Parabina, reprezentate de avocatul Domnița Pagoni au depus referințe, prin care au solicitat ca recursul declarat de ÎM „SG Engineering & Co” SRL să fie considerat inadmisibil.

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

Materialele dosarului atestă că decizia Curții de Apel Chișinău din 10 noiembrie 2020 a fost expediată recurentului ÎM „SG Engineering & Co” SRL la 13 ianuarie 2021, însă la actele cauzei lipsesc date prin care s-ar confirma recepționarea acesteia de către recurent.

Astfel, recursul declarat la 22 martie 2021, prin intermediul oficiului poștal, de către ÎM „SG Engineering & Co” SRL, este în termen.

Examinând temeiurile recursului, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul este inadmisibil din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) CPC, 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) CPC, 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) CPC.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de ÎM „SG Engineering & Co” SRL nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Prin urmare, argumentele recursului nu indică la încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural de către instanța de apel, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Or, 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.

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) CPC.

Astfel, în sensul dat, 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).

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ține să menționeze că 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 (cauza Asito vs Republica Moldova, 10 iulie 2010, Meyer vs Germania, 22 martie 2016), însă motivele recursului, invocate în speță sunt similare celor susținute în cadrul judecării cauzei, care au fost apreciate corespunzător.

Astfel, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de ÎM „SG Engineering & Co” SRL ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 270, 431 alin. (2), 433 lit. a) și 440 alin. (1) Codul de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e:

Recursul declarat de Întreprinderea Mixtă „SG Engineering & Co” Societate cu Răspundere Limitată se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru