

Dosarul nr.2ra-994/22
2-19054806-01-2ra-20072022

Prima instanță - Judecătoria Orhei, sediul Central (jud.: A. Romanaș)
Instanța de Apel - Curtea de Apel Chișinău (jud.: N. Budăi, D. Băbălău, I. Dutca)

Î N C H E I E R E

21 septembrie 2022

mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al
Curții Supreme de Justiție

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Dumitru Mardari
Galina Stratulat
Victor Burduh

examinând admisibilitatea recursului declarat de către Orhei Ion, reprezentat de avocatul Martalog Viorica,

în cauza civilă, la acțiunea oblică depusă de Orhei Ion și Orhei Angela împotriva lui Dvornic Nicolae și Dvornic Tatiana, intervenienți accesorii Banca Comercială "Moldova-Agroindbank" SA, Agenția Servicii Publice Oficial Cadastral Teritorial, executorii judecătorești Surchicin Maia, Țarnă Victoria, Romaliischii Maxim, Chiosa Anatolie, Vacarov Liliana, Ciorba Anatolie, Serviciul Fiscal de Stat, CP "Talox-Agro", BC "Moldindconbank" SA, SA "Agromec", Boldișor Mihail cu privire la recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a imobilului, recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilului și ridicarea sechestrelor aplicate pe bunul imobil,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 17 februarie 2022, prin care s-a admis apelul declarat de Orhei Ion, pe alte motive decât cele indicate în cererea de apel, s-a casat hotărârea Judecătoria Orhei, sediul Central din 12 februarie 2021 și s-a adoptat o hotărâre nouă de respingere a acțiunii,

c o n s t a t ă :

La 27 februarie 2019, Orhei Ion a depus cerere de chemare în judecată, împotriva lui Dvornic Nicolae și Dvornic Tatiana, intervenienți accesorii BC "Moldova- Agroindbank" SA, Agenția Servicii Publice, Oficiul Cadastral Teritorial, Executorii Judecătorești: Surchicin Maia, Țarnă Victoria, Romalischii Maxim, Chiosa Anatolie, Vacarov Liliana, Ciorba Anatolie, Serviciul Fiscal de Stat, CP "Talox-Agro", BC "Moldincombank" SA, SA "Agro-Mec", Boldișor Mihail cu privire la recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare a imobilului, recunoașterea dreptului de proprietate asupra imobilului și ridicarea sechestrelor de pe bunul imobil.

În motivare, a invocat că la 10 februarie 2003 a cumpărat de la Dvornic Nicolae și Dvornic Tatiana, casa de locuit, situată în satul Chiperceni, r-nul Orhei, contra sumei de 2000 dolari SUA.

Ca confirmare a acordului de voință, la 10 februarie 2003 a fost întocmită recipisa, actul juridic de vânzare-cumpărare a imobilului – casă de locuit, situată în satul Chiperceni, r-nul Orhei.

Reclamantul a indicat că și-a executat integral obligația contractuală și a transmis vânzătorului suma de 2 000 dolari SUA, iar vânzătorii i-au predat imobilul în posesie.

După întocmirea recipisei s-a instalat cu traiul în casa procurată împreună cu familia sa, unde locuiește până în prezent, fapt confirmat prin certificatul nr.874 din 19 octombrie 2018, eliberat de Primăria satul Chiperceni, r-nul Orhei.

În calitate de proprietar efectiv al bunului imobil nominalizat, din momentul intrării în posesiune reală a înștiințat Primăria satului Chiperceni, r-nul Orhei, achitând impozitele pe imobilul respectiv, în nume propriu, fapt ce se confirmă prin certificatul nr. 879 din 19 octombrie 2018, eliberat de Primăria satul Chiperceni, r-nul Orhei.

Reclamantul susține că Primăria a confirmat prin certificatul nr. 875 din 19 octombrie 2018, înregistrarea reclamantului în calitate de proprietar al imobilului nominalizat - registrul nr. 03, contul personal 271.

Astfel, necesitatea de înregistrare a dreptului său de proprietate asupra casei de locuit în registrul bunurilor imobile, a apărut odată cu apariția unei dispute de vecinătate iscate între reclamant și vecinul său.

Despre necesitatea respectării obligatorii a formei autentice a actului de vânzare-cumpărare a imobilului, încheiat cu Dvornic Nicolae și Dvornic Tatiana, și înregistrarea contractului la Oficiul Cadastral, nu a cunoscut, din lipsa unei informări juridice calificate.

La momentul procurării imobilului, a solicitat vânzătorului Dvornic Nicolae să meargă la notar pentru a autentifica notarial contractul, ultimul obligându-se ulterior să-l însoțească la notar pentru autentificarea actului juridic.

Reclamantul a indicat că pentru confirmarea tranzacției a înregistrat toate drepturile, la autoritatea administrației publice locale - Primăria satului Chiperceni, r-nul Orhei, care l-a înregistrat în propriul registru ca proprietar al imobilului și au perceput pe parcursul anilor 2003-2018 plățile fiscale anuale obligatorii, în special impozitul pe imobilul procurat, care au fost efectuate de reclamant în calitate de proprietar efectiv al bunului.

Astfel, refuzul în recunoașterea valabilității actului de vânzare-cumpărare, îi va afecta dreptul patrimonial asupra imobilului pe care-l posedă și folosește în calitate de proprietar, împreună cu familia sa, mai bine de 15 ani și astfel, manifestarea exteriorizată de voință a părților de a încheia actul juridic de înstrăinare a imobilului este valabilă, deoarece a parvenit de la persoane cu discernământ, a fost exprimat cu intenția de a produce efecte juridice și nu a fost viciat.

Pierderea dreptului asupra unicului imobil de locuit al familiei reclamantului, ar afecta disproportionat de grav, în raport cu necesitatea respectării formale a procedurii de legalizare a tranzacției de vânzare-cumpărare a imobilului, pe care o consideră efectuată odată cu somarea despre tranzacție a primăriei localității, la care s-a recurs după eschivarea/neglijarea autentificării notariale a contractului de către vânzătorul Dvornic Nicolae.

Neconformarea reclamantului la cerințele de formă autentică a actului de

vânzare-cumpărare a bunului, precum și înregistrarea acestuia, se datorează unor împrejurări de eschivarea vânzătorilor Dvornic Nicolae și Dvornic Tatiana de la autentificarea notarială a actului juridic, precum și unor împrejurări de ordin subiectiv, cum ar fi necunoașterea prevederilor legale pertinente.

Reclamantul a solicitat recunoașterea valabilității actului juridic de vânzare-cumpărare a imobilului situat în satul Chiperceni, r-nul Orhei și recunoașterea dreptului de proprietate asupra acestuia, cu ridicarea sechestrelor aplicate pe imobilul respectiv.

Prin hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul Central din 12 februarie 2021, cererea înaintată de Orhei Ion, a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.

Nefiind de acord cu hotărârea instanței de fond, la 12 martie 2021 Orhei Ion a declarat apel solicitând casarea hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul Central din 12 februarie 2021, și pronunțarea unei hotărâri noi de admitere a acțiunii.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 17 februarie 2022, s-a admis apelul declarat de Orhei Ion, pe alte motive decât cele indicate în cererea de apel.

S-a casat hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul Central din 12 februarie 2021, și s-a emis o nouă hotărâre prin care s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Orhei Ion.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a reținut că instanța de fond, a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată, eronat a aplicat prevederile Codului Civil în redacția anului 2002, la caz, fiind aplicabile prevederile Codului civil în redacția din 26.12.1964.

Potrivit certificatului din Registrul bunurilor imobile din 30 mai 2019, bunul imobil cu nr. cadastral 6420000054, aparține cu drept de proprietate lui Dvornic Nicolae și Dvornic Tatiana în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.1-5841 din 16 decembrie 1995 și Titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr.6420000054 din 05 martie 2001.

Începând cu 03 noiembrie 2010, asupra bunului imobil, de către executorii judecătorești Surchicin Maia, Țărnă Victoria, Chihai Anatolie, Romaliishi Maxim, Chiosa Anatolie, Vacarov Liliana, în temeiul procedurilor de executare, au fost aplicate mai multe măsuri de asigurare sub formă de interdicții și sechestre.

Instanța de apel a constatat că pretinsul cumpărător Orhei Ion și respectiv Dvornic Nicolae și Dvornic Tatiana în calitate de vânzători, nu au respectat condițiile de formă prevăzută, care ar confirma valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile, prevăzute de art. 49, 239, 240 din Codul Civil (în redacția din 26 decembrie 1964),

Recipisa din 10 februarie 2003, are un conținut neclar, fiind contrasemnată doar de către Dvornic Nicolae și Dvornic Tatiana Gheorghe, nu și de către Orhei Ion, care pretinde că ar avea calitatea de cumpărător al imobilului, astfel, actul în cauză a fost întocmit în mod unilateral, fapt ce nu corespunde cerințelor de formă și conținut a unui act juridic realizat între două sau mai multe persoane, sub forma contractului de vânzare-cumpărare.

În conținutul recipisei prezentate, în vederea confirmării raportului juridic, nu au fost incluse datele concrete care ar permite identificarea atât a potențialilor vânzători, cât și a potențialului cumpărător, lipsind datele referitoare la bunurile imobile amplasate pe terenul cu nr. cadastral 6420000054.

La 28 iunie 2022, Orhei Ion, reprezentat de avocatul Martalog Viorica a declarat recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 17 februarie 2022 solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei hotărâri noi de admitere a acțiunii.

Recurentul și-a întemeiat pretențiile invocate în recurs prin prisma prevederilor art. 432, alin. (4) din Codul de procedură civilă.

În motivare a invocat că decizia instanței de apel este neîntemeiată, fiind aplicate și interpretate eronat normele de drept material aplicabile speței.

Instanța de apel a apreciat critic lipsa de cunoștință a reclamantului despre obligativitatea respectării condițiilor de formă și conținut al actului juridic, făcând referire la deținerea anterioară în proprietate un teren agricol, care a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 23 august 2009.

Temeiul juridic al înregistrării dreptului de proprietate nu a fost un contract de vânzare-cumpărare, dar titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, situații total diferite.

Concluzia instanței de apel precum că nu sunt respectate condițiilor de formă și conținut al actului juridice, sunt neîntemeiate.

Neconformarea reclamantului la cerințele de formă autentică a actului de vânzare-cumpărare a bunului, precum și înregistrarea acestuia, este din cauza unor împrejurări obiective și anume eschivarea vânzătorilor Dvornic Nicolae și Dvornic Tatiana de autentificarea notarială a actului juridic, precum și necunoașterea prevederilor legale.

Actul juridic a fost expresia unei manifestări exteriorizate de voință a părților, cu discernământ, a fost exprimat cu intenția de a produce efecte juridice și nu a fost viciat, astfel este unul valabil și nu contravine legii.

Recurentul a indicat că timp de 19 ani vânzătorii nu au înaintat niciodată obiecții asupra faptului că Primăria localității de reședință a bunului imobil înstrăinat a modificat în Registrul bunurilor imobile proprietarii efectivi ai acestuia - înscriindu-l pe Orhei Ion, care a posedat și folosit cu bună-credință imobilul, achitând și impozitele aferente bunului.

Derogarea reclamantului de la condițiile de formă a actului juridic, nu au afectat în vreun mod natura raporturilor juridice și a celor sociale. Astfel, respingerea acțiunii încalcă prevederile art. 1 al Protocolului nr.1 din Convenție

Concluzia instanței de apel precum că normele juridice în vigoare din 12 iunie 2003, nu sunt aplicabile speței, fiind aplicabile prevederile Codul civil în redacția din 26 decembrie 1964 sunt eronate, deoarece normele juridice ce reglementează obligațiile cu privire la forma și conținutul actului juridic, sunt analogice celor prevăzute de Codul civil din anul 2003.

Totodată, executarea actului juridic a derulat după intrarea în vigoare a Codul civil din 12 iunie 2003. Eschivarea vânzătorilor de la executarea/înregistrarea notarială a actului juridice cade sub acțiunea prevederilor Codului civil din 12 iunie 2003.

Recurentul consideră că soluția instanței de apel este adoptată cu aplicarea eronată a normelor de drept material aplicabile speței.

Cu referire la termenul de depunere a recursului, instanța de recurs menționează că Curtea de Apel Chișinău a pronunțat dispozitivul deciziei la 17

februarie 2022.

Conform art.434 Cod de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Potrivit informației de la fila dosarului 172, Vol. II, instanța de apel a comunicat părților decizia motivată la 27 aprilie 2022, prin intermediul poștei electronice.

Respectiv, cererea de recurs declarată la 28 iunie 2022, este depusă în termen.

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

Judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin. (2).

La 20 iulie 2022, Curtea Supremă de Justiție a comunicat intimațiilor recursul, informând despre necesitatea depunerii referinței în termen de o lună de la data primirii scrisorii, fiind recepționat potrivit avizelor de recepție de la fila dosarului 194-199 Vol. II.

Până la data examinării recursului, intimații referință nu au depus.

Examinând temeiurile recursului completul Colegiului Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție reține următoarele.

Temeiurile de declarare a recursului sunt prevăzute la 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).

Instanța de recurs reține, că examinarea chestiunii privind admisibilitatea recursului presupune verificarea conformității temeiurilor invocate în cererea de recurs cu temeiurile prevăzute în art. 432 din Codul de procedură civilă.

La caz, Colegiul constată că argumentele invocate în cererea de recurs nu se încadrează în limitele stabilite de norma indicată, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate, or, motivele recursului sunt similare celor invocate în cadrul judecării pricinii, asupra căror instanța de apel s-a pronunțat.

Dezacordul recurentului cu decizia instanței de apel, relatarea situației nu constituie un 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.

Totodată, Colegiul reține că potrivit regulilor din Secțiunea a II-a din Capitolul XXXVIII Codul de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanțele de fond și de apel. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs.

Prin prisma art. 432 alin. (4) din Codul 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 din Codul de procedură civilă.

Din recursul declarat nu rezultă că instanța a apreciat arbitrar probele.

În acest sens CtEDO în jurisprudența sa constantă statuează că, dreptul de acces la instanțe nu este absolut. Există limitări implicite admise [Golder împotriva Regatului Unit, pct. 38; Stanev împotriva Bulgariei (MC), pct. 230]. Acest este în special cazul condițiilor de admisibilitate a unui recurs, întrucât prin însăși natura sa necesită o reglementare din partea statului, care se bucură în această privință de o anumită marjă de apreciere (Luordo împotriva Italiei, pct. 85). Condițiile de admisibilitate ale unui recurs pot fi mai stricte decât pentru un apel (Levages Prestations Services împotriva Franței, pct. 45).

Curtea a mai reiterat că, modul de aplicare a articolului 6 procedurilor în fața instanțelor ierarhic superioare depinde de caracteristicile speciale ale procedurilor respective; trebuie ținut cont de totalitatea procedurilor în sistemul de drept național și de rolul instanțelor ierarhic superioare în acest sistem. (a se vedea Botten v. Norway, hotărâre din 19 februarie 1996, Reports 1996-I, p. 141, § 39).

La fel, conform jurisprudenței Curții, procedurile cu privire la admisibilitatea căii de atac și procedurile care implică doar chestiuni de drept, și nu chestiuni de fapt pot fi conforme cu cerințele articolului 6 § 1 (a se vedea Helmers c. Suediei 9 octombrie 1991, § 31, Seria A, nr. 212-A).

Potrivit 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.

Având în vedere cele expuse mai sus, recursul declarat de Orhei Ion, reprezentat de avocatul Martalog Viorica, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă și drept urmare, este inadmisibil.

În conformitate cu art. 270, 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 declară inadmisibil recursul înaintat de Orhei Ion, reprezentat de avocatul Martalog Viorica.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Dumitru Mardari

Galina Stratulat

Victor Burduh