

Dosarul nr. 2ra-1029/22
2-19067088-01-2ra-01082022

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud. O. Parfeni)
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. A. Panov, L. Pruteanu, I. Țurcan)

ÎNCHEIERE

09 noiembrie 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
Judecătorii

Svetlana Filincova
Mariana Pitic
Galina Stratulat

examinând admisibilitatea recursului declarat de Societatea cu Răspundere Limitată „Moldova Realty”,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Moldova Realty” împotriva lui Valeriu Botezatu cu privire la evacuarea din imobil și compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 09 noiembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă:

La 03 ianuarie 2019, prin intermediul poștei (f.d.10), Societatea cu Răspundere Limitată „Moldova Realty”, (în continuare SRL „Moldova Realty”), a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Valeriu Botezatu, solicitând evacuarea forțată a lui Valeriu Botezatu și a membrilor familiei, precum și a altor persoane din apartamentul nr. xxxxx din mun.Chișinău, str. xxxxx, nr. xxxxx, număr cadastral xxxxx, ce-i aparține cu drept de proprietate și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, reclamantul a invocat că, la data de 25 august 2014 a încheiat cu Valeriu Botezatu contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului nr.xxxxx, cu suprafața de 48,7 mp, număr cadastral xxxxx, situat în mun. Chișinău, str. xxxxx, nr. xxxxx, la prețul de 200000 de lei, autentificat de notarul public Carolina Hanganu, înregistrat sub nr.3039. În data de 25 august 2014 a fost înregistrat dreptul de proprietate asupra bunului imobil, conform art.321 alin. (2) Cod civil, în Registrul bunurilor imobile.

Totodată, a menționat că, din anumite circumstanțe Valeriu Botezatu a continuat să locuiască în bunul imobil vândut.

La data de 12 iulie 2018 a solicitat lui Valeriu Botezatu împreună cu familia sa, precum și altor persoane care se află în imobil, să elibereze apartamentul și să predea cheile proprietarului de drept. Somația de evacuare a fost recepționată de către Valeriu Botezatu la 17 iulie 2018, însă a rămas fără răspuns, ceea ce a determinat adresarea cu acțiune în instanța de judecată.

Prin hotărârea din 07 aprilie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, s-a respins ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de SRL

„Moldova Realty” împotriva lui Valeriu Botezatu cu privire la evacuare și încasarea cheltuielilor de judecată

Prin decizia din 09 noiembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău s-a respins cererea de apel depusă de SRL „Moldova Realty”, reprezentată de avocatul Sergiu Purcel și s-a menținut hotărârea din 07 aprilie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

În consolidarea soluției, instanța de apel a constatat că, soluția a fost dată de către instanța de fond cu elucidarea pe deplin a circumstanțele cauzei, cu lămurirea completă și certă a situației de fapt sub toate aspectele invocate.

În argumentarea acestei poziții, instanța de apel a reținut că, în conformitate cu dispozițiile art.374 alin.(1) din Codul civil, proprietarul este în drept să-și revendice bunurile aflate în posesiunea nelegitimă a altuia. Acțiunea în revendicare este unul din cele mai răspândite mijloace de apărare a dreptului de proprietate, prin care proprietarul, care a pierdut posesia bunului său cere restituirea acestui bun de la posesorul neproprietar.

În acest context, a menționat că, SRL „Moldova Realty”, în temeiul acțiunii înaintate împotriva pârâtului Valeriu Botezatu a pretins conform contractului de vânzare-cumpărare cu nr.3039 din 25 august 2014, încheiat între Valeriu Botezatu și SRL „Moldova Realty”, autentificat notarial de către notarul public Carolina Hanganu, lovit nulitate absolută, evacuarea pârâtului și membrilor familiei sale, precum și a altor persoane din apartamentul nr.xxxxx, situat în mun. Chișinău, str. xxxxx, nr.xxxxx, număr cadastral xxxxx, compensarea cheltuielilor de judecată.

Or, prin hotărârea din 28 ianuarie 2016 a Judecătoriei Râșcani, mun. Chișinău, a fost respinsă acțiunea înaintată de SRL „Moldova Realty” împotriva lui Valeriu Botezatu privind revendicarea forțată a bunului imobil, evacuarea pârâtului cu toți membrii de familie și a altor persoane din imobilul cu număr cadastral xxxxx, situat în mun. Chișinău, str. xxxxx, nr.xxxxx, cu transmiterea bunului imobil SRL „Moldova Realty” și încasarea cheltuielilor de judecată (f.d.30, 99-100).

Prin decizia din 07 iunie 2016 a Curții de Apel Chișinău a fost respins apelul declarat de SRL „Moldova Realty” și a fost menținută hotărârea din 28 ianuarie 2016 a Judecătoriei Râșcani, mun. Chișinău (f.d.31-35).

Pentru a decide astfel, Curtea de Apel Chișinău a reținut că, contractul de vânzare-cumpărare cu nr.3039 din 25 august 2014, încheiat între Valeriu Botezatu și SRL „Moldova Realty”, autentificat notarial de către notarul public Carolina Hanganu, este lovit de nulitate absolută în temeiul art.220 alin.(1) și art.221 alin.(2) din Codul civil, deoarece este unul viciat și din punct de vedere juridic, nu poate servi ca o formă a leasingului prevăzută de art.4 alin.(1) lit.e) („lease-back”) din Legea cu privire la leasing.

Iar, prin încheierea din 16 noiembrie 2016 a Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de către SRL „Moldova Realty” a fost considerat inadmisibil (f.d.36-37).

În context au fost citate prevederile art.123 alin.(2) Cod de procedură civilă.

Din această perspectivă, nu poate fi reținut argumentul apelantului precum că nu s-a invocat niciun temei legal de netemeinicie a acțiunii, în condițiile în care hotărârea irevocabilă din 28 ianuarie 2016 a Judecătoriei Râșcani, mun. Chișinău, are putere de lucru judecat, iar faptele constatate prin această hotărâre nu urmează a fi dovedite din nou.

În contextul celor menționate supra, instanța de apel a reiterat că, în cazul în care s-a dat o apreciere finală unei chestiuni, constatarea lor nu mai poate fi repusă în discuție (art.123 alin.(2) Cod de procedură civilă).

În aceste împrejurări, sunt irelevante argumentele apelantului precum că contractul de vânzare cumpărare nr.3039 din 25 august 2014 și înscrierea în Registrul bunurilor imobile nu au fost contestate niciodată, în condițiile în care din hotărârea judecătorească irevocabilă din 28 ianuarie 2016 rezultă contrariul și anume că contractul respectiv este lovit de nulitate absolută.

Nu poate fi reținut nici argumentul apelantului precum că, prin hotărârea din 07 aprilie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, instanța a făcut referire la presupusa nulitate a contractului de vânzare cumpărare nr.3039 din data de 25 august 2015, iar obiectul prezentului litigiu îl constituie evacuarea forțată a pârâtului în temeiul contractului de vânzare cumpărare nr.3039 din data de 25 august 2014, în condițiile în care instanța de fond nu a invocat nicio hotărâre datată cu 07 aprilie 2021, ci dimpotrivă cu 28 ianuarie 2016, iar, faptul că a fost admisă o eroare mecanică în hotărârea instanței de fond, fiind indicat eronat anul contractului de vânzare-cumpărare a cărui nulitate absolută a fost constatată, această inadvertență nu este în măsură să schimbe soluția instanței de fond.

Or, de fapt, prin hotărârea judecătorească irevocabilă din 28 ianuarie 2016 a fost constatată nulitatea contractului de vânzare-cumpărare cu nr.3039 din 25 august 2014, încheiat între Valeriu Botezatu și SRL „Moldova Realty”, autentificat notarial de către notarul public Carolina Hanganu.

În această ordine de idei, instanța de apel a constatat că, apelantul formal a avut drept scop doar crearea unor aparențe pentru instanța de judecată, în vederea justificării evacuării intimatului împreună cu familia sa și altor persoane din bunul imobil litigios.

Astfel, instanța de apel a apreciat ca fiind declarative argumentele invocate de apelantă care nu generează opozabilitate instanței atât timp cât aceste date nu au fost confirmate prin alte probe relevante și admisibile.

La 29 iunie 2022, prin intermediul poștei (f.d.183), SRL „Moldova Realty”, a depus cerere de recurs împotriva deciziei din 09 noiembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea recursului, casarea integrală a hotărârii primei instanțe și a deciziei instanței de apel cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

În motivarea recursului s-a invocat că, prima instanță a respins cererea de chemare în judecată, invocând un singur argument și anume cu referire la decizia Curții de Apel Chișinău. La caz, instanța de apel a preluat și a susținut această idee, însă nu s-a expus nici într-un fel asupra faptului că contractul de vânzare-cumpărare niciodată nu a fost obiect al vreunui litigiu și nu a putut fi cercetat și dezbătut într-un proces contradictoriu, conform tuturor normelor și armelor procedurale. Instanța greșit a ajuns la concluzia că, obiect al examinării litigiului declanșat la data de 11 mai 2015, a fost contractul de vânzare-cumpărare din 25 august 2014. Or, în anul 2015 a fost inițiat un proces privind evacuarea forțată, în baza unui contract de leasing financiar nr.05/2014 din 15 august 2014, iar la cererea de chemare în judecată nici măcar nu a fost anexat vreun contract de vânzare-cumpărare. Instanța de judecată a examinat acel litigiu și a ajuns la concluzia că, la data de semnării contractului de leasing financiar, nu era proprietar al imobilului și din aceste

considerente a decis să respingă acțiunea, deoarece nu avea dreptul de a cere evacuarea forțată în baza aceluși contract de leasing, nefiind proprietar al imobilului. Ulterior, în instanța de apel s-a încercat prezentarea unor înscrisuri suplimentare, inclusiv a contractului de vânzare-cumpărare, însă instanța de apel a considerat că era obligată să prezinte toate înscrisurile în prima instanță, conform prevederilor art.167 Cod de procedură civilă, iar, în consecință, a examinat apelul doar în limita pretențiilor înaintate. Instanța de apel nu a luat în considerare înscrisurile anexate suplimentar și nu a pus în discuție legalitatea contractului de vânzare-cumpărare. Părțile nici măcar nu au avut posibilitatea să se expună asupra acestui act juridic, deoarece nu a constituit obiect al vreunei acțiuni civile.

Recurentul a afirmat că, în hotărârea din 07 aprilie 2021 a Judecătoria Chișinău, sediul Centru, instanța a făcut referire la presupusa nulitate a unui contract de vânzare-cumpărare din data de 25 august 2015, însă obiectul litigiului în prezenta cauză îl constituie evacuarea forțată a pârâtului/intimat din imobilul cumpărat în baza contractului de vânzare-cumpărare din 25 august 2014. În decizia instanței de apel din 09 noiembrie 2021, s-a menționat că aceasta a fost o eroare mecanică și nu este în măsură să schimbe soluția instanței de fond. Însă recurentul și-a exprimat dezacordul cu poziția dată, deoarece orice hotărâre sau fapte constatate asupra unui act juridic trebuie să fie formulate foarte explicit și din care să rezulte cu certitudine actul supus nulității, astfel încât hotărârea să fie clară și pasibilă de a fi executată. Or, la caz, instanța s-a pronunțat asupra nulității unui act juridic emis la o altă dată, care nici măcar nu a fost obiect al vreunui litigiu de judecată și care nu poate fi opozabil nimănui.

Recurentul a opinat că, instanța de fond și instanța de apel nu au ținut cont de faptul că este proprietar al apartamentului în litigiu. La fel, nu au ținut cont de faptul că contractul de vânzare-cumpărare al acestui imobil a fost perfectat în condițiile legii în fața unui notar public și înregistrat în registrul bunurilor imobile. Nu a ținut cont de faptul că nici pârâtul/intimat, nici oricare altă persoană nu au contestat niciodată legalitatea contractului de vânzare-cumpărare din 25 august 2014 și nu au contestat înscrierea din Registrul bunurilor imobile. De asemenea, nu au luat în considerare că, pârâtul/intimat și rudele acestuia se folosesc în continuare de bunul imobil ce nu le aparține conform legii, fără acordul proprietarului, neachitând serviciile comunale, fapt pentru care, i se impută datoriile acumulate și este impusă prin instanța de judecată la achitarea acestor datorii la serviciile comunale. În opinia recurentului, instanțele nu au ținut cont primordial, de faptul că se încalcă dreptul la proprietate, obținut conform legislației în vigoare. Instanța de apel a interpretat în mod eronat legea, iar ca rezultat a ajuns la o concluzie greșită, fapt ce a creat o confuzie juridică. Astfel, prin decizia sa, instanța a admis ca un bun imobil, înregistrat în condițiile legii, să fie practic luat de la proprietar, al cărui drept de proprietate a fost anulat în folosul lui Valeriu Botezatu, dar în același timp, Valeriu Botezatu nu își revendică acest drept și niciodată nu a contestat dreptul de proprietate asupra apartamentului.

Recurentul a considerat că, instanța de fond și instanța de apel au interpretat eronat prevederile legale, dar și probele administrate la dosar, iar, în consecință, au admis emiterea unei hotărâri greșite.

Copia recursului declarat, prin scrisoarea datată cu 01 august 2022 (f.d.189) a fost expediată în adresa intimatului, iar din adresa intimatului a fost restituită corespondența cu mențiunea „nereclamat” (f.d.191-192).

Referință la cererea de recurs, în temeiul art. 439 alin.(2) Cod de procedură civilă, până la data judecării cauzei în ordine de recurs, nu a parvenit.

În conformitate cu prevederile 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.

Decizia instanței de apel a fost adoptată la 09 noiembrie 2021, iar cererea de recurs a fost depusă la 29 iunie 2022, prin intermediul poștei (f.d.183).

Materialele cauzei atestă expedierea copiei deciziei integrale către participanții la proces la data de 10 ianuarie 2022, conform scrisorii (f.d.175), însă lipsesc date despre recepționarea acesteia de către recurent. Din textul recursului se deduce că partea recurentă a luat cunoștință de decizia motivată a instanței de apel la 20 iunie 2022, iar alte înscrisuri care să ateste contrariul, lipsesc. Astfel, recursul este declarat în termen.

Examinând temeiurile recursului declarat de SRL „Moldova Realty”, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul drept 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) stipulează 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.

În temeiul 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).

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de SRL „Moldova Realty”, 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 părții recurente 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 recurate.

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 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 faptul 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 considera inadmisibil recursul declarat de SRL „Moldova Realty”.

În conformitate cu art. 433 lit. a), art. 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 Societatea cu Răspundere Limitată „Moldova Realty” împotriva deciziei din 09 noiembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Mariana Pitic

Galina Stratulat