

Dosarul nr. 2ra-1601/22
2-20025099-01-2ra-08112022

Prima instanță - (Judecătoria Chișinău, sediul Centru) jud. G. Manoli
Instanța de apel - (Curtea de Apel Chișinău) jud. M. Guzun, V. Buhnaci, V. Sîrbu

ÎNCHEIERE

7 decembrie 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Dumitru Mardari
Mariana Pitic
Victor Burduh

examinând admisibilitatea recursului declarat de avocatul Pavel Zamfir în numele și interesele lui Valerii Turin,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Valerii Turin împotriva Anei Nagomir, intervenienți accesorii Sergiu Șuparschi, notarul public Adelina Soltan, cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare,

împotriva deciziei din 6 iulie 2022 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă :

La 20 februarie 2020 Tiurin Valerii a depus cerere de chemare în judecată împotriva Anei Nagomir, intervenienți accesorii Sergiu Șuparschi, notarul public Adelina Soltan, solicitând:

- declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. xxxxx din xxxxx, nr. cadastral xxxxx, încheiat la 25 februarie 2019, înregistrat cu nr. 2123 și autentificat de către Notarul Public Adelina Soltan;

- repunerea părților în situația anterioară încheierii contractului de vânzare-cumpărare nr. 2123 din 25 februarie 2019, autentificat de către Notarul Public Adelina Soltan și revendicarea apartamentului din proprietatea Anei Nagomir și intabularea la IP „Agenția Servicii Publice” a dreptului de proprietate după Valerii Tiurin.

În motivarea acțiunii, s-a indicat că reclamantul Valerii Tiurin a devenit proprietar al apartamentului nr. xxxx din xxxxx, în baza certificatului de moștenitor legal nr. 377 din 31 ianuarie 2019, întocmit de către notarul Diana Zgardan.

La 20 februarie 2019, Valeriu Tiurin a semnat o procură, prin care l-a împuternicit pe Sergiu Șuparschi să-i reprezinte interesele în fața mai multor autorități, care a fost înregistrată în registrul actelor notariale cu nr. 1280 și autentificată de către notarul Tamara Lăpușneanu.

Totodată, Sergiu Șuparschi a fost împuternicit prin procura să înstrăineze apartamentul moștenit, cu dreptul de a semna contractul și a primi banii cuveniți.

Astfel, la 25 februarie 2019, Sergiu Șuparschi, acționând din numele vânzătorului Valerii Tiurin, în baza procurii menționate, și din numele cumpărătorului Nagomir Ana, în baza procurii cu drept de contrapartidă și dublă reprezentare, care a fost înregistrată în registrul actelor notariale cu nr. 925 și autenticată la 24 ianuarie 2019, a semnat contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului, care a fost înregistrat în registrul actelor notariale cu nr. 2123 și autenticat de către notarul Adelina Soltan.

Potrivit pct. 4 al contractului de vânzare-cumpărare, apartamentul a fost înstrăinat la prețul de 450 000 lei, preț care a fost declarat de către reprezentant ca fiind real, achitat deplin, în numerar, de către Ana Nagomir lui Valerii Tiurin, până la semnarea contractului, fără implicarea notarului.

Reclamantul a invocat că în realitate nu a primit de la Ana Nagomir nici până și nici după semnarea contractului de vânzare-cumpărare suma de 450 000 lei, ceea ce reprezenta prețul de vânzare a apartamentului.

Astfel că, chiar dacă Sergiu Șuparschi a fost împuternicit de Tiurin Valerii prin procura din 20 februarie 2019, să încheie acte juridice, însă prețul apartamentului indicat în contractul de vânzare-cumpărare nu i-a fost transmis anterior semnării actului juridic translativ de proprietate, chiar dacă notarul a specificat în text alte circumstanțe legate de acest aspect.

În context, Valerii Tiurin consideră că, contractul de vânzare-cumpărare nr. 2123 din 25 februarie 2019, autenticat de Notarul Public Adelina Soltan, este un act juridic fictiv.

Or, încă de la început, Ana Nagomir nu avea intenția să execute contractul, ducându-l în eroare pe Sergiu Șuparschi precum că suma tranzacției ar fi fost transmisă vânzătorului în numerar, până la semnarea contractului și fără implicarea notarului.

Astfel, a accentuat că pârâta Ana Nagomir nu a transmis, nici înainte, nici după semnarea contractului, suma de 450 000 lei vânzătorului.

Prin hotărârea din 19 octombrie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, s-a admis parțial cererea de chemare în judecată semnată de avocatul Pavel Zamfir în interesele lui Valerii Tiurin împotriva Anei Nagomir, intervenienți accesorii Sergiu Șuparschi, notarul public Adelina Soltan, privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare.

S-a anulat contractul de vânzare-cumpărare nr. 2123 din 25 februarie 2019, autenticat de notarul Adelina Soltan, deoarece contravine normelor imperative.

S-au repus părțile în situația anterioară încheierii contractului de vânzare-cumpărare nr. 2123 din 25 februarie 2019, autenticat de notarul Adelina Soltan.

S-a revendicat apartamentul nr. xxxxx, situat în xxxxx, nr. cadastral xxxxx, din posesia și folosința Anei Nagomir.

S-a respins cerința prin care avocatul Pavel Zamfir în interesele lui Valerii Tiurin a solicitat obligarea notarului public Adelina Soltan să prezinte copia procurii nr. 925 din 24 ianuarie 2019, cu drept de contrapartidă și dublă reprezentare ca fiind neîntemeiată.

S-a încasat de la Ana Nagomir în beneficiul lui Valerii Tiurin taxa de stat în mărime de 13 500 lei, achitată pentru examinarea cererii de chemare în judecată.

S-a încasat de la Ana Nagomir în beneficiul lui Valerii Tiurin suma de 5 000 lei, cu titlu de cheltuieli suportate pentru asistența juridică.

La 26 octombrie 2020, Ana Nagomir a declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând casarea ei, cu emiterea unei hotărâri noi de respingere a acțiunii.

Prin decizia din 6 iulie 2022 a Curții de Apel Chișinău, s-a admis apelul declarat de Ana Nagomir.

S-a casat integral hotărârea din 19 octombrie 2020 Judecătorei Chișinău, sediul Centru și s-a pronunțat o hotărâre nouă, prin care:

S-a respins ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de către Valerii Tiurin împotriva Anei Nagomir, intervenienți accesorii Sergiu Șuparschi, notarul public Adelina Soltan, privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. xxxxx situat xxxxx, nr. cadastral xxxxx, încheiat între Valerii Tiurin și Ana Nagomir la 25 februarie 2019, înregistrat cu nr. 2123 și autentificat de către notarul public Adelina Soltan, repunerea părților în situația anterioară încheierii contractului de vânzare-cumpărare nr. 2123 din 25 februarie 2019, autentificat de către notarul public Adelina Soltan și revendicarea apartamentului nr. xxxxx, situat xxxxx, nr. cadastral xxxxx din proprietatea Anei Nagomir și intabularea la IP Agenția Servicii Publice a dreptului de proprietate a lui Valerii Tiurin în privința apartamentului.

S-a încasat de la Valerii Tiurin în beneficiul Anei Nagomir taxa de stat achitată în instanța de apel în mărime de 7 553 de lei

În motivarea deciziei, instanța de apel a stabilit că prima instanță a constatat temeinicia acțiunii, dispunând anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 2123 din 25 februarie 2019, pe motiv că cumpărătorul Nagomir Ana nu și-a executat obligația de a transmite vânzătorului Tiurin Valerii prețul apartamentului în sumă de 450 000 lei.

A reținut că prima instanță, contrar art. 240 alin. (3) din Codul de procedură civilă, a invocat prevederile art. 231 din Codul civil, în privința cărora operează regulile nulității relative, or în cazul în care reprezentantul unei părți și cealaltă parte au o înțelegere dolosivă, acest temei al nulității actului juridic urmează a fi invocat de către parte și nicidecum ridicat din oficiu de către instanță.

Colegiul instanței de apel a menționat că la caz nu pot fi constatate careva înțelegeri dolosive dintre reprezentantul vânzătorului – Sergiu Șuparschi și cumpărătorul imobilului Ana Nagomir, atât timp cât atare comportament al primului nu a fost invocat de către Valerii Tiurin, or acesta a indicat expres că Ana Nagomir l-a indus în eroare pe reprezentant declarând că va achita sumele bănești ulterior, în atare situație se exclude aplicarea prevederilor art. 231 din Codul civil, având în vedere că Valerii Tiurin nu a invocat atare comportament din partea reprezentantului în bază de procură, precum și nu au fost administrate probe în acest sens.

A indicat că potrivit art. 251 din Codul civil, reprezentantul nu are dreptul, în măsura în care nu îi este permis în mod expres, să încheie acte juridice în numele reprezentatului cu sine însuși, nici în nume propriu, nici în calitate de reprezentant al unui terț, cu excepția cazului în care actul juridic constă exclusiv în executarea unei obligații.

Din norma enunțată, se atestă că în procură urmează a fi indicat expres că reprezentantul are dreptul de a încheia acte juridice în interesul unui terț, iar în cazul omisiunii indicării acestui drept operează nulitatea relativă, adică actul juridic respectiv este anulabil, iar viciul respectiv de consimțământ poate fi acoperit prin voința părților.

În această ordine de idei, instanța de apel a apreciat critic concluziile primei instanțe precum că dreptul reprezentantului Sergiu Șuparschi de a încheia actul juridic în calitate de reprezentant al unui terț, urma a fi transmis de către Valerii Tiurin și indicat în mod expres în conținutul procurii nr. 1280 din 20 februarie 2019, or instanța nu este în drept să rețină atare obiecții asupra împuternicirilor reprezentantului, din moment ce atare lipsă de împuterniciri nu a fost invocată de către persoana reprezentată care i-a acordat împuternicirile de rigoare lui Sergiu Șuparschi, acestea fiind condiții de nulitate relativă al actului juridic.

Totodată, Colegiul a menționat că procura nr. 1280 din 20 februarie 2019 a fost eliberată ulterior procurii nr. 925 din 24 ianuarie 2019, astfel Sergiu Șuparschi a devenit reprezentant al cumpărătorului Ana Nagomir până a deveni reprezentantul lui Valeriu Tiurin.

Astfel, a conchis că nu se pune la îndoială că reclamantul a cunoscut despre condițiile în care va avea loc tranzacția de vânzare-cumpărare, precum și despre faptul că Sergiu Șuparschi o reprezintă în bază de procură pe Nagomir Ana, or, ultimul în mod conștient și expres l-a împuternicit pe Sergiu Șuparschi cu dreptul de a vinde apartamentul ce-i aparține.

Mai mult ca atât, potrivit art. 249 alin. (1) din Codul civil, dacă o persoană încheie un act juridic în numele unei alte persoane fără a avea împuterniciri pentru reprezentare sau cu depășirea împuternicirilor, actul juridic produce efecte pentru reprezentat numai în cazul în care acesta îl confirmă ulterior. În acest caz, actul juridic poate fi confirmat atât expres, cât și prin acțiuni concludente.

Astfel, Tiurin Valerii nu pune la îndoială faptul că contractul nr. 2123 din 25 februarie 2019 a fost încheiat în limita împuternicirilor lui Sergiu Șuparschi în acest sens, ceea ce denotă aplicabilitatea în prezenta cauză a art. 249 alin. (1) din Codul civil, iar în acest sens în opinia instanței Sergiu Șuparschi la semnarea tranzacției de vânzare-cumpărare a imobilului, acesta a acționat în strictă conformitate cu împuternicirile ce i-au fost conferite de către Valerii Tiurin în calitate de vânzător și Ana Nagomir în calitate de cumpărător.

Colegiul instanței de apel a accentuat că potrivit acțiunii Valerii Tiurin nu a invocat careva vicii în ceea ce privește eliberarea procurii lui Sergiu Șuparschi de către vânzător, precum nici în ceea ce privește faptul că în cadrul tranzacției de vânzare-cumpărare Ana Nagomir a fost reprezentată de aceeași persoană – Sergiu Șuparschi, în baza procurii cu drept de contrapartidă și dublă reprezentare, unica obiecție al acestuia în prezenta acțiune reprezintă faptul că suma de bani declarată în cadrul contractului de vânzare-cumpărare nr. 2123 din 25 februarie 2019 nu i-a fost transmisă de către Ana Nagomir, iar în această ordine de idei ultimul consideră că prezentul act este unul fictiv și urmează a fi declarat nul.

Prin urmare, cu referire la pretinsul caracter fictiv al contractului nr. 2123 din 25 februarie 2019, instanța de apel a reținut că faptul achitării prețului de către Ana Nagomir până la semnarea contractului cu Valerii Tiurin, nu urmează a fi dovedită suplimentar prin întocmirea unei recipise sau altui act care să demonstreze

transmiterea banilor, atât timp cât faptul dat a fost confirmat de către Sergiu Șuparschi în limita împuternicirilor acordate de către Valerii Tiurin, fiind consemnat în conținutul contractului de vânzare-cumpărare autentificat de către notarul public Adelina Soltan, care servește drept dovadă în acest sens, or, Valerii Tiurin nu invocă careva pretenții în ceea ce privește comportamentul lui Sergiu Șuparschi, declarând că ultimul a fost indus în eroare despre transmiterea ulterioară a banilor, deși în contract este stabilit că transmiterea banilor a avut loc până la momentul semnării contractului, fără implicarea notarului.

De asemenea, instanța de apel a menționat că contractul de vânzare-cumpărare și-a produs efectele, or Nagomir Ana a intrat efectiv în posesia și folosința apartamentului, dreptul acesteia asupra imobilului fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

Totodată, or în condițiile în care banii nu au fost transmiși, este inexplicabil faptul că Valerii Tiurin a transmis apartamentul pârâtei, iar după înstrăinarea apartamentului ultimul nu a expediat pârâtei careva somații, prin care să solicite achitarea costului apartamentului, invocând acest fapt peste aproximativ un an din momentul vânzării apartamentului.

Cerințele reclamantului Valerii Tiurin privind repunerea părților în situația anterioară încheierii contractului de vânzare-cumpărare, a fost respinsă de instanța de apel ca fiind subsecvente pretenției de bază care a fost respinsă ca nefondată.

La 2 septembrie 2022, avocatul Pavel Zamfir în numele și interesele lui Valerii Turin a declarat recurs împotriva deciziei din 6 iulie 2022 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului, a invocat că instanța de apel nu a aplicat în speță prevederile art. 220, 221, 231 și 753 din Codul civil, considerând eronat, că toate exigențele unui contract de vânzare-cumpărare au fost respectate.

În drept a invocat temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2) lit. a) și c) și alin. (3) lit. b) din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art. 434 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. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Materialele cauzei atestă că copia deciziei integrale a instanței de apel a fost expediată părților pentru cunoștință, însă dovada legală de recepționare a acesteia lipsește. Din acest motiv, Colegiul consideră recursul ca fiind declarat în termen.

În conformitate cu art. din 439 alin. (2) și (3) din Codul 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).

Curtea Supremă de Justiție a expediat pentru cunoștință intimaților cererile de recurs, informându-i despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței.

Prin referința depusă la 5 decembrie 2022, avocatul Andrei Beruceașvili, în interesele intimitei Ana Nagomir, a solicitat declararea recursului drept inadmisibil.

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).

Astfel, instanța de recurs reține că examinarea chestiunii privind admisibilitatea recursului presupune verificarea conformității temeiurilor invocate în cererea de recurs cu temeiurile prevăzute la 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 cauzei, asupra căror instanța de apel s-a pronunțat.

Dezacordul recurentului cu decizia instanței de apel, nu constituie temei de casare a deciziei recurate, or, recursul exercitat conform Secțiunii a II-a din Capitolul XXXVIII Codul de procedură civilă, 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 instanța 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 judecătorească a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 Codul de procedură civilă, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

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 instanța de judecată nu este absolut. Există limitări implicit admise [cauza Golder împotriva Regatului Unit, pct. 38; Stanev împotriva Bulgariei (MC), pct. 230]. Acesta 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 CEDO 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 împotriva Norvegiei, 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 (Helmens împotriva Suediei 9 octombrie 1991, § 31, Seria A, nr. 212-A).

În conformitate cu 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, Colegiul consideră că recursul declarat de avocatul Pavel Zamfir în numele și interesele lui Valerii Turin 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 avocatul Pavel Zamfir în numele și interesele lui Valerii Turin.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Dumitru Mardari

judecătorii

Mariana Pitic

Victor Burduh