

Dosarul nr. 2ra-1225/22
2-18207399-01-2ra-02092022

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru – Z. Talpalaru
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău – A. Panov. M. Anton, O. Cojocaru

ÎNCHEIERE

14 decembrie 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Svetlana Filincova
Galina Stratulat
Mariana Pitic

examinând admisibilitatea recursului declarat de către Ivan Papiranschi, reprezentat de avocatul Maria Perebicovscaia,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Ivan Papiranschi împotriva Tamarei Caldarari, ÎCS „Easy Credit” SRL, OCN „Super Credit” SRL, intervenient accesoriu IP „Agenția Servicii Publice” privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, ridicarea interdicțiilor aplicate asupra bunurilor, obligarea înregistrării dreptului de proprietate,

împotriva deciziei din 26 mai 2022 a Curții de Apel Chișinău, prin care s-a admis apelul depus de către OCN „Super Credit” SRL, s-a casat hotărârea din 04 decembrie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii,

c o n s t a t ă:

La data de 06 decembrie 2018 Ivan Papiranschi a depus cerere de chemare în judecată împotriva Tamarei Caldarari, ÎCS „Easy Credit” SRL, OCN „Super Credit” SRL, intervenient accesoriu IP „Agenția Servicii Publice” privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, ridicarea interdicțiilor aplicate asupra bunurilor, obligarea înregistrării dreptului de proprietate.

În motivarea acțiunii reclamantul Ivan Papiranschi a menționat că conform contractului de donație a imobilului nr. 6744 din data de 27 iulie 2018, autentificat de notarul Elena Petcu, pârâta Tamara Caldarari i-a transmis apartamentul nr. xxxxx cu suprafața de 10,4 m.p., nr. cadastral xxxxx și 3,23 m.p. din încăperea nelocativă cu suprafața totală 246,2 m.p., nr. cadastral xxxxx, situate în mun. xxxxx.

De asemenea, reclamantul a indicat că avea intenția de a cumpăra un bun imobil în mun. Chișinău și monitoriza piața imobiliară. Anunțul cu privire la înstrăinarea bunului imobil litigios a fost publicat pe site-ul www.999.md.

Reclamantul a menționat că a negociat cu pârâta Tamara Caldarari despre prețul imobilului în mărime de 3500 euro. Ulterior, pentru evitarea dubiilor asupra dreptului de proprietate asupra apartamentului i-a propus pârâtei să consulte un notar, inclusiv și pentru stabilirea termenului încheierii tranzacției.

După verificarea actelor privind dreptul de proprietate asupra imobilului, notarul a depistat că statutul apartamentului nr. xxxxx prezumă dreptul preferențial al vecinilor de a-l cumpăra. Pentru evitarea tergiversării procedurii de înstrăinare a bunului, părțile au convenit să autentifice la notar contractul de donație, dar pentru asigurarea cumpărătorului, la momentul transmiterii sumei de bani în mărime de 3500 euro pentru cumpărarea apartamentului, pârâta a semnat o recipisă, care confirmă, de fapt, o tranzacție de vânzare-cumpărare. Din circumstanțele menționate este cert faptul încheierii între părți a tranzacției de vânzare-cumpărare a imobilului nominalizat.

La data de 04 octombrie 2018 reclamantul s-a adresat la Agenția Servicii Publice Serviciul Cadastral Teritorial Chișinău cu cerere privind înregistrarea bunului imobil și a drepturilor asupra lui. Cererea a fost respinsă de către organul cadastral din motivul existenței sechestrelor (interdicțiilor) aplicate asupra imobilului. Interdicțiile au fost aplicate de către executorul judecătoresc Miron Iacob la data de 02 august 2018, 25 septembrie 2019 și de către executorul judecătoresc Stoian Grigore la data de 14 august 2018.

La momentul efectuării tranzacției și achitării de către reclamant a prețului imobilului, notarul a verificat dreptul de proprietate asupra bunului imobil și lipsa interdicțiilor asupra imobilului conform extrasului din Registrul bunurilor imobile după cum prevede art. 51 al Legii cu privire la notariat. Astfel, reclamantul consideră că este cumpărător de bună-credință, care a achitat Tamarei Caldarari valoarea apartamentului în sumă de 3500 euro.

Referitor la actul juridic încheiat între Ivan Papiranschi și Tamara Caldarari, reclamantul a menționat că cumpărătorul potențial Ivan Papiranschi a transmis vânzătorului Tamarei Caldarari arvuna pentru imobilul litigios, fiind înștiințat despre lipsa cărorva litigii asupra bunului imobil, fapt confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile. După transmiterea surselor bănești în calitate de arvună, notarul a verificat situația actuală și a adus la cunoștință despre necesitatea acordului vecinilor. Pentru evitarea pierderii sumei arvunei care deja a fost cheltuită de către pârâta Tamara Caldarari și tergiversarea tranzacției, reclamantul a fost nevoit să semneze contractul de donație a imobilului litigios, care, de fapt, a fost cumpărat de la Tamara Caldarari, ce se confirmă prin recipisa anexată.

În opinia reclamantului actul juridic încheiat - contractul de donație nr. 6744 din 27 iulie 2018, autentificat de notarul Elena Petcu, se consideră nul în ordinea art. 221 al Codului civil.

Totodată, a indicat că el ca dobânditor de bună-credință, nu își poate realiza dreptul de proprietate din motivul interdicțiilor aplicate de către executorul judecătoresc în beneficiul ÎCS „Easy Credit” SRL și OCN „Super Credit” SRL.

Ivan Papiranschi a solicitat recunoașterea dreptului său de proprietate asupra bunului imobil - apartamentul nr. xxxxx cu suprafața de 10,4 m.p., nr. cadastral xxxxx și 3,23 m.p. din încăperea nelocativă cu suprafața totală 246,2 m.p., nr. cadastral: xxxxx, situate în mun. xxxxx, ridicarea interdicțiilor aplicate asupra bunului imobil, obligarea înregistrării dreptului de proprietate asupra lui.

Prin hotărârea din 04 decembrie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, acțiunea a fost admisă. A fost recunoscut dreptul de proprietate al lui Ivan Papiranschi asupra apartamentului nr. xxxxxcu suprafața de 10,4 m.p., nr. cadastral xxxxx și 3,23 m.p. din încăperea nelocativă cu suprafața totală de 246,2 m.p., nr. cadastral xxxxx, situate în mun. xxxxx. Au fost ridicate interdicțiile aplicate asupra bunului imobil litigios, apartamentului nr. 1 situat în mun. xxxxx, nr.cadastral xxxxx și 3,23 m.p. din încăperea ne locativă cu suprafața de 246,2 m.p, nr.cadastral xxxxx.

Instanța de fond și-a motivat soluția prin faptul că Ivan Papiranschi ca cumpărător de bună-credință, a achitat pârâtei Tamarei Caldarari valoarea apartamentului, instituind astfel garanții în dobândirea dreptului de proprietate, dar și obținând speranța legitimă de a dispune de toate elementele dreptului de propritare.

Nefiind de acord cu hotărârea instanței de fond, la data de 10 decembrie 2020, în termenul legal, OCN „Super Credit” SRL a contestat-o cu apel.

Prin decizia din 26 mai 2022 a Curții de Apel Chișinău s-a admis apelul depus de către OCN „Super Credit” SRL, s-a casat hotărârea din 04 decembrie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

Instanța de apel a apreciat ca fiind greșite constatările instanței de fond, precum că Ivan Papiranschi este cumpărător de bună-credință care a achitat pârâtei Tamarei Caldarari valoarea apartamentului, or în realitate părțile au încheiat un contract de donație.

La 12 august 2022 Ivan Papiranschi, reprezentat de avocatul Maria Perebicovscaia, a declarat recurs împotriva deciziei din 26 mai 2022 a Curții de Apel Chișinău, solicitând casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului Ivan Papiranschi a indicat că și-a demonstrat buna-credință în relațiile de vânzare-cumpărare prin achitarea Tamarei Caldarari a valorii bunului imobil procurat - 3500 euro, iar prin recipisa din 27 iulie 2018 Tamara Caldarari a confirmat expres faptul vânzării imobilului către Ivan Papiranschi și recepționării prețului vândut.

În conformitate cu articolul 433 lit. a), b), c) și d) din Codul de procedură civilă, instanța de judecată a verificat dacă actul judecătoresc poate fi atacat cu recurs, dacă cererea dedusă judecății este formulată de persoana îndreptățită, dacă aceasta nu a fost depusă în mod repetat și dacă a fost declarată în termen.

Completul constată că, în speță, cererea de recurs este îndreptată împotriva deciziei din 26 mai 2022 a Curții de Apel Chișinău care intră în categoria de acte specificate în articolul 429 alin. (1) din Codul de procedură civilă. De asemenea, aceasta este depusa de către Ivan Papiranschi, reprezentat de avocatul Maria Perebicovscaia, care are calitatea procesuală de reclamant și este îndreptățit să o conteste, nefiind depusă repetat.

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 deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Materialele cauzei atestă că decizia motivată a instanței de apel a fost notificată electronic reprezentantului recurentului Ivan Papiranschi, avocatului Maria Perebicovscaia la data de 20 iulie 2022 (f.d. 177). Prin urmare, recursul declarat la 12 august 2022 de către Ivan Papiranschi, reprezentat de avocatul Maria Perebicovscaia, este în termen.

La data de 09 septembrie 2022 Curtea Supremă de Justiție a notificat participanților la proces copia recursului motivat, explicându-le dreptul de a depune referință asupra criticilor formulate în recurs.

Plicul cu corespondența expedit în adresa Tamarei Caldarari a fost restituit instanței cu mențiunea „plecat”.

Examinând admisibilitatea recursului, fără prezența participanților la proces, în acord cu procedura specificată la articolul 440 din Codul de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că cererea de recurs formulată de către Ivan Papiranschi, reprezentat de avocatul Maria Perebicovscaia, este inadmisibilă, pentru motivele ce succed.

Verificând motivele de casare, invocate în recurs, completul Colegiului atestă că acestea nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă, deoarece se referă la dezacordul recurentului cu soluția pronunțată de către instanța de apel, însă, nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau procedural, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Totodată, completul de admisibilitate reține că recursurile exercitate conform Secțiunii a II-a au caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt.

Urmează a fi reiterat 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) din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu prevederilor art. 432 alin. (1) din Codul 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 procesual.

Aliniatele (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.

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).

Totodată, potrivit jurisprudenței CEDO, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posedă puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri, pe când în recursul declarat de către Ivan Papiranschi, reprezentat de avocatul Maria Perebicovscaia, asemenea aspecte nu se regăsesc.

În speță, completul Colegiului menționează că recursul în cauză conține obiecții de fapt și de drept, care deja au fost studiate și verificate de către instanța de apel, primind o apreciere corespunzătoare.

În consecința, nu există aparența unei încălcări a dreptului recurentului la soluționarea tuturor argumentelor cu privire la judecarea cauzei în apel, în modul în care este garantat de art. 6 § 1 al Convenției.

Drept urmare, se reține că argumentele invocate de către recurent nu pot constitui temei de admisibilitate a recursului, deoarece nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normei de drept material sau a normei de drept procesual, așa cum formal invocă Ivan Papiranschi, reprezentat de avocatul Maria Perebicovscaia și, respectiv, nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

În astfel de circumstanțe, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de către Ivan Papiranschi, reprezentat de avocatul Maria Perebicovscaia, ca fiind inadmisibil.

Conform celor expuse, în temeiul art. 431, alin. (1) și (2), art. 433, lit. a), 440, alin. (1) și (11) 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:

Recursul declarat de către Ivan Papiranschi, reprezentat de avocatul Maria Perebicovscaia, împotriva deciziei din 26 mai 2022 a Curții de Apel Chișinău, se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,

judecătorul

Svetlana Filincova

judecătorii

Galina Stratulat

Maria Ghervas