

Dosarul nr. 2ra-987/23
2-19033312-01-2ra-17072023

prima instanță: Judecătoria Bălți, sediul central – A. Roșca
instanța de apel: Curtea de Apel Bălți – S. Procopciuc, E. Grumeza, N. Chircu

ÎNCHEIERE

12 iunie 2024

mun. Chișinău

CURTEA SUPREMĂ DE JUSTIȚIE

în componență:

Președintele completului, judecătorul
judecătorii

Oxana Parfeni
Ghenadie Eremciuc
Ion Malanciuc

examinând admisibilitatea recursului depus de avocatul Mariana Barașianț în numele și interesele Dianei Vașchevici,

în cauza civilă intentată la cererea de chenare în judecată depusă de Diana Vașchevici împotriva Elenei Samuel, Michael Samuel, IP „Agenția Servicii Publice”, intervenient accesoriu Vera Munteanu, cu privire la declararea nulității rectificărilor introduse manual în contractul de vânzare-cumpărare, recunoașterea valabilității contractului, recunoașterea dreptului de proprietate și compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 27 octombrie 2022 a Curții de Apel Bălți,

c o n s t a t ă:

La 18 februarie 2019, Vașchevici Diana a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Samuel Elena, Samuel Michael, IP Agenția Servicii Publice, intervenient accesoriu Munteanu Vera, prin care a solicitat declararea nulității rectificărilor introduse manual în contractul nr.4502 din 29 iulie 2008; recunoașterea valabilității contractului din 29 iulie 2008; recunoașterea dreptului de proprietate asupra la ½ cotă-parte din partea terenului ce aparținea pârâților la momentul încheierii contractului, cu obligarea Agenției Servicii Publice să înregistreze dreptul de proprietate și încasarea din contul pârâților a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că, în anul 2008 a negociat cu pârâții vânzarea apartamentului și, la 09 iulie 2008, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile: apartamentul nr. 3 din str. Libertății, 53, mun. Bălți, și 17 % din terenul din aceeași adresa.

Ulterior pârâții au propus procurarea și a unui lot de teren aferent apartamentului la sol. La 29 iulie 2008 între părți a fost încheiat un contract de vânzare-cumpărare a ½ cotă-parte din terenul nr. cadastral 0300304290, autentificat notarial și înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

După încheierea contractului, în textul lui au fost introduse rectificări și anume la pct.1; 2; 11, fără ca aceste rectificări să fie contrasemnate de părți.

În circumstanțele descrise, reclamanta consideră că rectificările efectuate manual urmează a fi declarate nule, recunoscută valabilitatea încheierii contractului și a dreptului de proprietate a reclamantei asupra a ½ cotă-parte din terenul ce la momentul încheierii contractului aparținea părților, cu obligarea Agenției Servicii Publice să înregistreze acest drept în Registrul bunurilor imobile.

Prin hotărârea din 23 noiembrie 2021 a Judecătoriei Bălți, sediul central, s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de Vașchevici Diana împotriva lui Samuel Elena, Samuel Michael, IP „Agenția Servicii Publice”, intervenient accesoriu Munteanu Vera, cu privire la declararea nulității rectificărilor introduse manual în contractul de vânzare-cumpărare, recunoașterea valabilității contractului, recunoașterea dreptului de proprietate și compensarea cheltuielilor de judecată.

La 29 noiembrie 2021, avocatul Mariana Barașianț, în numele și interesele Dianei Vașchevici, a declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând casarea integrală a hotărârii, cu pronunțarea unei noi decizii prin care acțiunea să fie admisă integral, sau restituirea cauzei spre rejudecare.

Prin decizia din 27 octombrie 2022 a Curții de Apel Bălți, s-a respins apelul și s-a menținut hotărârea din 23 noiembrie 2021 a Judecătoriei Bălți, sediul central.

În motivarea deciziei, instanța de apel a conchis că prima instanță a determinat corect raportul juridic dedus judecății, circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei au fost stabilite și elucidate pe deplin, probelor prezentate li s-a dat apreciere completă, obiectivă și sub toate aspectele, iar hotărârea este legală și întemeiată, adoptată cu respectarea drepturilor și intereselor legale a participanților la proces.

În context a remarcat că instanța a constatat că Samuel Michael și Samuel Elena au repartizat inițial terenul de 0,04 ha din str. Libertății, 53, mun. Bălți, și au deținut diverse construcții pe acesta, pe care ulterior le-au vândut în diverse proporții și în mai multe etape. Conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 3800 din 09 iulie 2008, aceștia au vândut lui Vașchevici Diana o încăpere locativă și 17% din terenul respectiv. Vașchevici Diana a solicitat ulterior recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare nr. 4502 din 29 iulie 2008, în baza căruia pretindea că a cumpărat 50% din cota de 83% a terenului rămas după tranzacția inițială.

Instanța a analizat și a identificat erori în contractul nr. 4502 din 29 iulie 2008, rectificat manual și neînregistrat cadastral. Notarul și registratorul au confirmat aceste erori și faptul că contractul nu a fost înregistrat corespunzător. De asemenea, instanța a reținut că Samuel Michael și Samuel Elena nu dețineau suprafața totală necesară pentru a vinde conform mențiunilor din contractul contestat.

Prin urmare, instanța a concluzionat că pretențiile înaintat de Vașchevici Diana de a recunoaște dreptul de proprietate asupra unei cote din teren în temeiul contractului nr. 4502 din 29 iulie 2008 nu pot fi admise, deoarece acest contract conține erori și nu a fost înregistrat corect.

Astfel, cererea de recunoaștere a valabilității acestui contract și de înscriere a dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile a fost respinsă.

La 14 iunie 2023, avocatul Mariana Barașianț, în numele și interesele Diane Vașchevici, a declarat recurs împotriva deciziei din 27 octombrie 2022 a Curții de Apel Bălți, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu pronunțarea unei noi decizii, prin care acțiunea să fie admisă.

În motivarea recursului, a invocat că consideră decizia nemotivată și neîntemeiată, fiind pasibilă de casare în temeiul prevederilor art. 432 alin. (2) lit. a) și c) din Codul de procedură civilă.

A susținut că instanța de apel nu a recunoscut valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare din 29 iulie 2008, deși acesta a fost autentificat de notar și înregistrat inițial în registrul bunurilor imobile. Instanța de apel nu a luat în considerare că acest contract nu a fost anulat sau declarat nul, fiind încă în vigoare.

Argumentează că instanța de apel nu a respectat principiul puterii lucrului judecat în raport cu decizia Curții de Apel Chișinău din 04 ianuarie 2021. În această decizie, se constată că obiectul litigiului a fost declararea nulității absolute a rectificărilor manuale și că aceste solicitări nu contrazic soluția judecătorească din 2017.

Consideră că instanța de apel a ignorat faptul că modificările manuale introduse în contractul din 29 iulie 2008 nu respectă prevederile legale care cer ca orice modificare a unui act juridic să fie făcută în forma autentică și să fie semnată de părți (conform art. 208 și 212 Cod civil).

A menționat că instanța de apel nu a aplicat corect normele imperative ale Codului civil care prevăd că nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic (art. 213 Cod civil) și că nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană cu interes născut și actual (art. 217 Cod civil).

La fel, a reținut că instanța de apel nu ar fi ținut cont de faptul că recurenta și-a exercitat dreptul de proprietate asupra terenului, a obținut documente permissive, a construit o anexă și a înregistrat construcția fără obiecții din partea vânzătorilor sau a ASP. Astfel, consideră că instanța de apel a ignorat faptul că tranzacția a fost consumată și executată de ambele părți.

La 08 august 2023, IP „Agenția Servicii Publice” a depus referință la recursul declarat, solicitând respingerea acestuia.

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.

Cu referire la termenul de declarare a recursului, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție menționează că decizia recurată a fost notificată avocatului recurentei la 03 mai 2023, prin intermediul poștei electronice (f.d.108), iar cererea de recurs a fost depusă la 14 iunie 2023, în termen.

Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție consideră oportun de a învedera că, prin Legea pentru modificarea unor acte normative (modificarea cadrului normativ conex reformei Curții Supreme de Justiție) nr. 246 din 31 iulie 2023, în vigoare 18 august 2023, cu excepția art. IV, V pct. 1-9 și 11-16 și art. VII

– 01 septembrie 2023, publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 318-321 art. 570 din 18 august 2023, au fost introduse modificări în Codul de procedură civilă, inclusiv la capitolul XXXVIII – Recursul, secțiunea a 2-a, recursul împotriva actelor de dispoziție ale curților de apel.

Conform art. XI alin. (3) din Legea pentru modificarea unor acte normative (modificarea cadrului normativ conex reformei Curții Supreme de Justiție) nr. 246 din 31 iulie 2023, recursurile depuse la Curtea Supremă de Justiție până la data intrării în vigoare a prezentei legi vor fi examinate în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii recursurilor.

În această consecvență, se deduce că admisibilitatea recursului depus de către avocatul Mariana Barașianț în numele și interesele Dianei Vașchevici, împotriva deciziei din 27 octombrie 2023 a Curții de Apel Bălți va fi examinat în baza temeiurilor prevăzute de art. 432 din Codul de procedură civilă în redacția legii în vigoare până la 01 septembrie 2023.

Examinând temeiurile recursului, Completul de judecată 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, în vigoare la data depunerii recursului, 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 admisibilității recursului presupune verificarea conformității temeiurilor invocate în cererea de recurs cu temeiurile prevăzute în art. 432 din Codul de procedură civilă, în vigoare la data depunerii recursului.

La caz, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție 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 contestate 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, relatarea situației nu constituie un temei de casare a deciziei contestate 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, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție 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, Curtea Europeană a Drepturilor Omului în jurisprudența sa constantă statuează că, dreptul de acces la instanțe nu este absolut. Există limitări implicit admise (Golder împotriva Regatului Unit, p.38; Stanev împotriva Bulgariei (MC), p. 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, p. 85). Condițiile de admisibilitate ale unui recurs pot fi mai stricte decât pentru un apel (Levages Prestations Services împotriva Franței, p. 45).

La fel, conform jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului, 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).

În conformitate cu art. 440 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia dintre temeiurile prevăzute la art.433, completul din 3 judecători, printr-o încheiere irevocabilă adoptată în lipsa părților, declară recursul inadmisibil.

Încheierea privind inadmisibilitatea recursului, care conține sumar faptele cauzei, motivele și temeiul inadmisibilității, se publică pe pagina web oficială a Curții Supreme de Justiție și se expediază părților.

Având în vedere cele expuse mai sus, recursul declarat de avocatul Mariana Barașianț în numele și interesele Dianei Vașchevici, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă, în vigoare la data depunerii recursului și drept urmare, este inadmisibil.

În conformitate cu art. 270 și 440 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e :

Se consideră inadmisibil recursul declarat de avocatul Mariana Barașianț în numele și interesele Dianei Vașchevici.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,
judecătorul

Oxana Parfeni

judecătorii

Ghenadie Eremciuc

Ion Malanciuc