



**CURTEA SUPREMĂ
DE JUSTIȚIE**

D E C I Z I E

cu privire la admiterea recursului declarat de Cebotari Mariana, Cosoi Iurie și avocatul Serghei Șteliman,

în cauza civilă, intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Cosoi Tamara împotriva Marianeii Cebotari, Iurie Cosoi, Vladislavei Cosoi, Cristan Cosoi și a lui Vadim Cosoi, intervenienți accesorii Direcția Generală Asistență Socială și Protecție a Familiei Orhei și Autoritatea Tutelară a Primăriei comunei Puținței raionul Orhei cu privire la evacuarea din spațiul locativ, fără acordarea unui alt spațiu locativ,

împotriva deciziei din 07 februarie 2023 a Curții de Apel Chișinău

*(Dosarul nr. 2ra-874/23
NR. PIGD 2-20036182-01-2ra-23062023)*

Un contract lovit de nulitate absolută nu poate fi invocat ca temei pentru evacuarea unor persoane.
--

Judecătoria Orhei, sediul Central, jud. V. Cupcea,
Curtea de Apel Chișinău, jud. A. Pahopol, R. Pulbere, V. Mihaila,

20 noiembrie 2024

Textul corespunde originalului

Examinând în lipsa părților recursul depus de Cebotari Mariana, Cosoi Iurie și avocatul Serghei Șteliman

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Stela Procopciuc, *Președinte*,

Oxana Parfeni,

Ion Malanciuc, *judecători*,

constată următoarele:

ÎN FAPT

1. La 13 martie 2020 Cosoi Tamara a depus cerere de chemare în judecată împotriva Marianeii Cebotari și Iurie Cosoi, cât și a minorilor Vladislava Cosoi și Cristian Cosoi, copii comuni a lui Mariana Cebotari și Cosoi Vadim, prin care a solicitat evacuarea din bunul imobil situat în XXXX, fără acordarea unui alt spațiu locativ (f.d.2, 41, Vol.I).

2. În motivarea acțiunii Tamara Cosoi a indicat că la 21 septembrie 2018 a încheiat cu fiul său Vadim Cosoi contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil situat în sat. XXXX, ce constă din teren pentru construcții cu suprafața de 0,1654 ha, cu numărul cadastral XXXX și casa de locuit individuală cu suprafața de 52,3 m², cu numărul cadastral XXXX Tot atunci a înregistrat la IP „Agenția Servicii Publice” contractul de vânzare-cumpărare.

3. A relatat reclamanta că, în casa ce-i aparține cu drept de proprietate, continuă să locuiască fosta concubină a fiului său, Mariana Cebotari, cu copiii Iurie Cosoi, Vladislava Cosoi și Cristian Cosoi, iar la solicitarea de a elibera bunul imobil, ultimii au refuzat.

4. A mai susținut reclamanta că la momentul înstrăinării bunului imobil fiul Vadim Cosoi a declarat că imobilul este liber de orice sarcini, nu este sub sechestru sau în litigiu, fapt confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile nr. 6401/18/28162 din 20 septembrie 2018.

5. Prin încheierea din 03 iunie 2020 a Judecătoriei Orhei, sediul central s-a atras în proces Vadim Cosoi, Direcția Generală Asistență Socială și Protecție a Familiei Orhei și Autoritatea Tutelară a Primăriei com. Puținței, r-nul Orhei.

6. Pârâții Cosoi Mariana, Cosoi Iurii, Cosoi Vladislava și Cosoi Cristian, prin intermediul reprezentantului Serghei Șteliman au depus referință prin care au solicitat ca acțiunea să fie respinsă (f.d.30-31, 55-60, Vol.I). Ca temei de respingere a acțiunii s-a invocat dreptul de abitație a pârâților asupra bunului imobil situat în sat. XXXX, ce constă din teren pentru construcții cu suprafața de 0,1654 ha, cu numărul cadastral XXXX și casa de locuit individuală cu suprafața de 52,3 m², cu numărul cadastral XXXX, interdicția de evacuare a minorilor fără acordarea unui

spațiu locativ și caracterul fictiv al contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil.

POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE

7. Prin hotărârea din 25 noiembrie 2020 a Judecătoria Orhei, sediul Central, s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Tamara Cosoi împotriva Marianeii Cebotari, Iurie Cosoi, Vladislavei Cosoi, Cristian Cosoi și Vadim Cosoi, intervenienți accesorii Direcția Generală Asistență Socială și Protecție a Familiei Orhei și Autoritatea Tutelară a Primăriei c XXXX cu privire la evacuare din spațiul locativ, fără acordarea unui alt spațiu locativ (f.d.120-123, Vol.I).

8. Pentru a adopta această hotărâre, prima instanță a concluzionat că Cosoi Vadim, Cebotari Mariana, Cosoi Iurie, Cosoi Vladislava și Cosoi Cristian sunt titularii dreptului de abitație și au dreptul să locuiască în casa de locuit individuală cu număr cadastral XXXX, situată în XXXX, proprietarul căruia din data de 21 septembrie 2018, este reclamanta Cosoi Tamara.

9. A mai invocat instanța de fond că, deși prin respingerea cererii de chemare în judecată s-ar încălca dreptul de proprietate al reclamantei Cosoi Tamara, care la data de 21 septembrie 2018, a devenit proprietara casei de locuit și beneficiază de prevederile art. 500 alin. (1) Cod civil, potrivit căroră proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului, totodată instanța de judecată a evidențiat că prin prisma alin. (3) al aceluiași articol, dreptul de proprietate poate fi limitat prin lege sau de drepturile unui terț, la caz de dreptul de abitație al pârâților, constituit în temeiul legii.

10. Instanța de judecată a reținut că, dreptul de abitație este unul din atributele desprinse de conținutul dreptului de proprietate, iar dezmembrămintele dreptului de proprietate, sunt acele drepturi reale principale derivate asupra bunurilor altuia, fiind opozabile tuturor, inclusiv proprietarului și se constituie sau se dobândesc prin desprinderea ori limitarea unor atribute din conținutul juridic al dreptului de proprietate.

11. A remarcat că titularii dreptului de abitație sunt beneficiari a celor două atribute ale dreptului de proprietate: posesia și folosința și respectiv, titularilor le sunt recunoscute cele două atribute asupra bunului altuia, dar numai în limitele satisfacerii nevoilor lor și ale membrilor familiei lor.

12. A mai invocat instanța de fond că-n timpul examinării cauzei nu s-a probat faptul că vânzarea-cumpărarea s-a făcut anume cu scopul ca Cosoi Tamara să obțină și să exercite atributele dreptului de proprietate. Motivul real al vânzării de către Cosoi Vadim a casei către mama sa Cosoi Tamara de fapt a fost atribuirea unei aparențe de legalitate intenției sale de a-i evacua pe fosta concubină împreună cu copiii comuni.

13. A concluzionat instanța de fond că ținând cont de interesul superior al copiilor minori Cosoi Vladislava și Cosoi Cristian, de faptul că dreptul de proprietate al reclamantei Cosoi Tamara este limitat de dreptul de abitație al părinților, urmează a fi respinsă ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de reclamanta Cosoi Tamara.

14. Prin decizia din 29 septembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de către Tamara Cosoi, casată hotărârea din 25 noiembrie 2020 a Judecătoriei Orhei, sediul central, emisă o decizie nouă prin care s-a admis cererea de chemare în judecată și s-a dispus evacuarea lui Vadim Cosoi, Mariane Cebotari, lui Iurie Cosoi, Vladislavei Cosoi și lui Cristian Cosoi din bunul imobil cu numărul cadastral XXXX, fără acordarea altui spațiu locativ (f.d.209-217, Vol.I).

15. Prin decizia din 20 iulie 2022 a Curții Supreme de Justiție s-a admis recursul declarat de către Iurie Cosoi, Mariana Cebotari, în nume propriu și în numele copiilor minori Vladislava Cosoi și Cristian Cosoi. S-a casat integral decizia din 29 septembrie 2021 a Curții de Apel Chișinău cu privire la evacuare din spațiul locativ și s-a transmis cauza spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată. Instanța de recurs inclusiv a indicat că urmează a se verifica la rejudecare dacă cu ocazia încheierii contractului de vânzare-cumpărare părțile au urmărit acele scopuri care au fost indicate în act (f.d.53-59, Vol.II).

POZIȚIA INSTANȚEI DE APEL

16. Prin decizia din 07 februarie 2023 a Curții de Apel Chișinău, s-a admis cererea de apel declarată de Cosoi Tamara. S-a casat integral hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul Central, din 25 noiembrie 2020, cu adoptarea unei noi hotărâri, prin care. S-a admis cererea de chemare în judecată înaintată de Cosoi Tamara împotriva Mariane Cebotari, Iurie Cosoi, Vladislavei Cosoi, lui Cristian Cosoi și lui Vadim Cosoi, intervenienți accesorii Direcția Generală Asistență Socială și Protecție a Familiei Orhei și Autoritatea Tutelară a Primăriei XXXX. S-a evacuat Cebotari Mariana, Cosoi Iurie, Cosoi Vladislava, Cristian Cosoi și Vadim Cosoi și bunurile lor personale din bunul imobil, casa de locuit și teren aferent cu nr. cadastrale XXXX, (f.d.92-101, Vol.II).

17. În susținerea poziției sale instanța de apel a reținut că concluzia instanței de fond este una incorectă, or, dreptul de proprietate a Tamarei Cosoi asupra bunului imobil, se consideră dobândit în momentul înregistrării de stat în registrul bunurilor imobile, adică la 21.09.2018.

18. Consideră că Cebotari Mariana, Cosoi Iurie, Cosoi Vladislava și Cosoi Cristina nu dispun de dreptul de posesiune, folosință sau dispoziție asupra terenului cu destinație pentru construcții, cu suprafața de 0,1654 ha, cu nr. cadastral XXXX și

casa de locuit individuală cu nr. cadastral XXXX, cu suprafața de 52.3 m.p., situate în sat. Puținței, r-nul Orhei, deoarece aceștia nu figurează, în extrasul din RBI.

19. A mai invocat instanța de apel că instalarea Mariane Cebotari, a lui Cosoi Vadim, Cosoi Iurie, Cosoi Vladislava și Cosoi Cristina, ca membrii familiei și a bunurilor sale personale, în spațiul locativ menționat supra, fără acordul proprietarei Cosoi Tamara este ilegală, fapt ce constituie o limitare în exercitarea dreptului de proprietate și un obstacol în folosirea imobilului de către proprietara Cosoi Tamara.

EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE RECURS

20. La 23 mai 2023 Cebotari Mariana, Cosoi Iurie și avocatul Serghei Șteliman au declarat recurs împotriva deciziei din 07 februarie 2023 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea recursului, casarea integrală a deciziei instanței de apel cu menținerea în vigoare a hotărârii primei instanțe.

ARGUMENTELE RECURSULUI

21. În motivarea recursului, s-a invocat că instanța de apel nu a aplicat legea care urma să fie aplicată și anume normele de drept material ce reglementează dreptul la abitație. Argumentul instanței de apel precum că nu ar exista nici un act juridic și nici o situație legală, ce ar genera dreptul de abitație, este neîntemeiat, deoarece instalarea recurenților cu traiul, inclusiv cu perfectarea vizei de domiciliu, din partea fostului proprietar Vadim Cosoi reprezintă o manifestare de voință, adică un act juridic, îndreptat spre nașterea dreptului de abitație.

22. Susține că instanța de apel a admis acțiunea înaintată de către Tamara Cosoi privind evacuarea copiilor minori, fără acordarea unui spațiu locativ, ceea ce este în detrimentul interesului superior al copiilor, respectiv contravine prevederilor art. 3 alin. (1) al Convenției Națiunilor Unite cu privire la Drepturile Copilului, fiind totodată și o încălcare a dreptului fundamental la locuință, garantat de art. 1, alin. (1) din Legea cu privire la locuințe nr. 75 din 30 aprilie 2015.

23. Recurenții au mai subliniat că în temeiul art. 70, alin. (1) din Codul civil, atât timp, cât copiii sunt minori, ei își păstrează dreptul de a locui în casa, în care au fost instalați și nu pot fi evacuați fără a li se pune la dispoziție un alt spațiu locativ. Mai mult, înstrăinarea locuinței, în care locuiesc minori, cu dispunerea evacuării lor ulterioare, de fapt, reprezintă înstrăinarea unui drept real al lor - dreptul de uz și abitație.

24. La caz, contractul de vânzare-cumpărare a locuinței nu a fost autorizat de către autoritatea tutelară. Mai mult ca atât, nimeni nici nu a solicitat autorizarea, deci acest contract contravine normelor imperative și este lovit de nulitate absolută. Prin urmare, Tamara Cosoi nu este în drept să solicite evacuarea recurenților din spațiul locativ.

25. La fel, s-a invocat că contractul de vânzare-cumpărare a fost unul fictiv.

POZIȚIA INTIMAȚILOR

26. Curtea Supremă de Justiție a comunicat intimațiilor cererea de recurs, informându-i despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței la recurs.

27. La data de 30 iunie 2023, Cosoi Tamara și la data de 30 septembrie 2024, avocatul Chirac Cristin, în interesele Tamarei Cosoi au depus referințe, prin care și-au exprimat acordul și susținerea deciziei din 07 februarie 2023 a Curții de Apel Chișinău și au solicitat respingerea recursului.

LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

28. 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.

29. 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:

„(3) 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.”

30. Din sensul normei de drept enunțate, rezultă că legiuitorul a optat pentru principiul aplicării imediate a noilor reglementări procedurale, cu excepția temeiurilor în baza cărora se vor examina recursurile depuse la Curtea Supremă de Justiție până la data intrării în vigoare a prezentei legi.

31. În această consecvență, se deduce că admisibilitatea recursului depus de Cebotari Mariana, Cosoi Iurie și avocatul Serghei Șteliman împotriva deciziei din 07 februarie 2023 a Curții de Apel Chișinău, va fi examinată prin prisma temeiurilor stipulate în redacția art. 432 din Codul de procedură civilă, în vigoare până la 1 septembrie 2023.

32. Art. 432 alin. (2) lit. c), din Codul de procedură civilă (în redacția legii în vigoare la data depunerii cererii de recurs:

„(2) Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească a interpretat în mod eronat legea.

33. Art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă:

„(1) Recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.”

34. Art. 440 alin. (3) din Codul de procedură civilă (în redacția legii în vigoare de la 01 septembrie 2023):

„(3) Dacă este considerat admisibil, completul examinează recursul în fond.”

35. Art. 442 alin. (1) din Codul de procedură civilă (în redacția legii în vigoare de la 1 septembrie 2023):

„(1) Judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs, legalitatea hotărârii contestate prin prisma temeiurilor prevăzute la art. 432. Instanța invocă, din oficiu, neatragera în proces a persoanelor ale căror drepturi sunt lezate prin hotărâre.”

„(2) În recurs nu pot fi administrate noi dovezi, cu excepția celor care dovedesc cheltuielile de judecată. Aprecierea probelor dată de prima instanță și de instanța de apel este obligatorie pentru instanța de recurs, cu excepția cazului când se invocă temeinic art.432 alin.(1) lit. e) sau când Curtea Supremă de Justiție examinează cauza după trimitere la rejudecare. La examinarea recursului prevederile art.372 alin.(1) se aplică în mod corespunzător.”

„(3) Instanța de recurs este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor esențiale invocate în recurs.”

36. Art. 445 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă:

„(1) Instanța, după ce judecă recursul, este în drept: f) să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.”

37. Art. 240 alin. (1), (3) din Codul de procedură civilă:

„(1) La deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii. (3) Instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.”

38. Art. 118 alin. (1), (3) din Codul de procedură civilă:

„(1) Fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel. (3) Circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sânt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.”

39. Art. 130 alin. (1), (2) din Codul de procedură civilă:

„(1) Instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. (2) Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor.”

40. Conform art. 217 alin. (1) din Codul civil (în redacție până la 1 martie 2019):

”1) Nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată o invocă din oficiu.”

41. Art. 219 alin. (1) din Codul civil (în redacție până la 1 martie 2019):

”(1) Actul juridic nul încetează cu efect retroactiv din momentul încheierii. Dacă din conținutul său rezultă că poate înceta numai pentru viitor, actul juridic nu va produce efecte pentru viitor.”

42. Potrivit art. 221 alin. (1) din Codul civil (în redacție până la 1 martie 2019):

”Actul juridic încheiat fără intenția de a produce efecte juridice (actul juridic fictiv) este nul.”

43. Conform art. 328 alin. (1) din Codul civil:

„(1) Nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atât pe cale de acțiune, cât și pe cale de excepție, de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanților la proces.”

44. Conform art. 635 alin. (2) și (3) din Codul civil:

„(2) Titularul dreptului de abitație are dreptul să locuiască în locuința unei alte persoane împreună cu soțul și copiii săi chiar dacă nu a fost căsătorit sau nu avea copii la data la care s-a constituit abitația, precum și împreună cu părinții ori cu alte persoane aflate în întreținere.

(3) Uzul și abitația se constituie în temeiul unui act juridic ori al legii.”

45. Conform art. 357 alin. (1) - (4) din Codul civil:

”(1) Dacă, conform legii, actul juridic, fără a fi nul sau anulabil, nu produce, total sau parțial, efectele sale juridice, el este, în această parte, inefficient.”

(2) Actul juridic devine eficient de îndată ce este înlăturat temeiul de ineficiență.

(3) Ineficiența actului juridic poate fi invocată, atât pe cale de acțiune, cât și pe cale de excepție, de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată este obligată să o invoce din oficiu după ce a ascultat participanții la proces.

(4) Atât acțiunea în constatarea ineficienței actului juridic, cât și excepția prin care se invocă ineficiența sînt imprescriptibile dacă legea nu prevede altfel. Cu toate acestea, se prescriu extinctiv în termen de 10 ani acțiunile privind aplicarea efectelor ineficienței actului juridic, indiferent dacă sînt introduse împreună cu acțiunea în constatare a ineficienței sau după admiterea acestei acțiuni.”

46. Conform art. 1089 din Codul civil:

”Simulația unui contract poate fi absolută sau relativă. Simulația este absolută atunci cînd părțile încheie contractul fără intenția de a produce efecte juridice. Simulația este relativă atunci cînd părțile încheie contractul cu intenția ca el aparent să producă efecte juridice diferite de efectele dorite cu adevărat de către părți (contract secret).”

47. Conform art. 726 din Codul civil (în redacție până la 1 martie 2019):

”La interpretarea contractului se va ține cont de natura lui, de circumstanțele în care a fost încheiat, de interpretarea care este dată acestuia de către părți sau care poate fi dedusă din comportamentul lor de pînă la și de după încheierea contractului, precum și de uzanțe.”

48. Conform art. 19 alin. (1) al Legii nr.228/1994 privind drepturile copilului (în vigoare până la 21.12.2023):

”(1) Copiii, membri ai familiei locatarului, au aceleași drepturi ca și ceilalți membri ai familiei la folosirea spațiului locativ, iar **copiii, membri ai familiei proprietarului locuinței, au aceleași drepturi la folosirea și moștenirea acesteia.**”

49. Potrivit art. 26 alin. (1) al Legii 370/2023 privind drepturile copilului (în vigoare începând cu 21.12.2023):

”(1) **Copiii au aceleași drepturi** ca și ceilalți membri ai familiei la folosirea spațiului locativ comun, **inclusiv dreptul de a folosi și a moșteni un bun al cărui proprietar este unul dintre părinții** sau reprezentantul legal al copilului.”

MOTIVAREA INSTANȚEI

50. Referitor la termenul de depunere a recursului. Completul de judecată atestă că acesta a fost declarat în termen, or, decizia contestată a fost notificată avocatului recurenților, în mod electronic, la data de 06 aprilie 2023. (f.d. 102, vol.2)

51. Verificând argumentele invocate în recurs, prin prisma materialelor din dosar, Completul de Judecată al Curții Supreme de Justiție a ajuns la concluzia că recursul urmează a fi admis și casată decizia din 07 februarie 2023 a Curții de Apel Chișinău, cu menținerea în vigoare a hotărârii instanței de fond.

52. Recapitulând esența litigiului, în scopul verificării, aplicării corecte a dreptului material și procedural, instanța de recurs reține starea de fapt constatată de instanțele de judecată, în acest sens nefiind necesară organizarea unei audieri publice.

53. Probatoriul acumulat în materialele dosarului demonstrează că Vadim Cosoi și Mariana Cebotari s-au aflat în relații de concubinaj mai mulți ani și sunt părinți ai trei copii. Cu toții locuiesc în XXXX, în casa care conform actelor de proprietate aparține lui Vadim Cosoi. Relațiile dintre concubini și părinții celor trei copii au fost grav afectate de actele de violență în familie.

54. La 15 iunie 2017, Cosoi Vadim, prin contractul de vânzare-cumpărare nr.4595, a înstrăinat bunurile imobile – terenul cu număr cadastral XXXX și casa de locuit individuală cu număr cadastral XXXX – Ariadnei Cosoi, sora sa, dreptul de proprietate a Ariadnei Cosoi fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile în aceeași zi, fapt atestat prin certificatul bunurilor imobile eliberat la 25 noiembrie 2020 (f.d.111, Vol.I). Ulterior, la data de 06 iunie 2018, prin contractul de vânzare-cumpărare nr.4027, Cosoi Vadim a cumpărat înapoi bunurile imobile - terenul cu număr cadastral XXXX și casa de locuit individuală cu număr cadastral XXXX, dreptul său de proprietate fiind înregistrat la 07 iunie 2018 (f.d.111, Vol.I).

55. Cosoi Vadim, fiind concubinul lui Cebotari Mariana și tatăl copiilor comuni Cosoi Iurie, Cosoi Vladislava și Cosoi Cristian, la 14 septembrie 2018 s-a adresat cu cerere de chemare în judecată privind evacuarea acestora din bunul imobil, terenul cu număr cadastral XXXX și casa de locuit individuală cu număr cadastral XXXX, procesul fiind încetat la 17 octombrie 2018 pe motiv că la această dată el nu mai era proprietar al bunului imobil (f.d.110, Vol.I).

56. Prin contractul de vânzare-cumpărare din 21 septembrie 2018 pârâtul Vadim Cosoi a vândut mamei sale Tamara Cosoi terenul pentru construcții cu suprafața de 0,1654 ha, cu numărul cadastral XXXX și casa de locuit individuală cu suprafața de 52,3 m.p., cu numărul cadastral XXXX situate în sat. Puținței, r-nul Orhei.

57. Potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile Tamara Cosoi a înregistrat dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile menționate la data de 21 septembrie 2018. Iar, la 13 martie 2020 Tamara Cosoi a depus prezenta acțiune prin care a solicitat evacuarea, fără acordarea unui spațiu locativ, a lui Vadim Cosoi, Marianeii Cebotari, Iurie Cosoi și a copiilor minori Vladislava Cosoi și lui Cristian Cosoi, care de altfel îi sunt nepoți.

58. Instanța de fond a respins acțiunea ca neîntemeiată, pe când Curtea de Apel Chișinău, după rejudecarea cauzei, a admis acțiunea și a dispus evacuarea lui Vadim Cosoi, Marianeii Cebotari, lui Iurie Cosoi, Vladislavei Cosoi și lui Cristian Cosoi din bunul imobil cu numărul cadastral XXXX, fără acordarea altui spațiu locativ.

59. Efectuând controlul judiciar al deciziei din 07 februarie 2023 a Curții de Apel Chișinău, Completul de judecată constată că instanța de apel nu a elucidat toate circumstanțele importante pentru soluționarea justă a cauzei, și a interpretat în mod eronat legea.

60. Din materialele cauzei rezultă că, Cebotari Mariana și pârâtul Cosoi Vadim au locuit în concubinaj și au împreună trei copii, Cosoi Iurie, Cosoi Vladislava și Cosoi Cristian - care sunt minori. Cu toții locuiesc și au înregistrat domiciliu în bunul imobil – casa de locuit individuală cu numărul cadastral XXXX, amplasată în satul Puținței, r-nul Orhei.

61. Cosoi Vadim a devenit proprietarul bunului imobil - teren pentru construcții cu număr cadastral XXXX în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren din 10 decembrie 2010 și proprietarul construcției - casa de locuit individuală cu numărul cadastral XXXX, în temeiul actului de constatare pe teren (grad de finalizare - 73 %) 10 august 2010, tot el obținând autorizația de construcție a acestei case de locuit la data de 18 iulie 2009, în temeiul actelor menționate, fiind înregistrat în registrul bunurilor imobile drept proprietar al bunului imobil cu număr cadastral XXXX, cu cota parte 1.0, la data de 21 decembrie 2010.

62. În relația de concubinaj dintre Cebotari Mariana și Cosoi Vadim, persistau situații de conflict. Drept urmare la data de 15 iunie 2017, Cosoi Vadim, prin contractul de vânzare-cumpărare nr.4595, a înstrăinat bunurile imobile nominalizate surorii sale, Ariadnei Cosoi, dreptul de proprietate a Ariadnei Cosoi fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile în aceeași zi.

63. Ulterior, la data de 06 iunie 2018, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 4027, Cosoi Vadim a cumpărat înapoi de la Ariadna Cosoi bunurile imobile cu numerele cadastrale XXXX, dreptul său de proprietate fiind înregistrat la data de 07 iunie 2018. Iar la data de 21 septembrie 2018, prin contractul de vânzare cumpărare nr.7166, Cosoi Vadim a înstrăinat bunurile imobile nominalizate – mamei sale Cosoi Tamara, dreptul ei de proprietate fiind înscris în Registrul bunurilor imobile în aceeași zi.

64. Completul de judecată menționează că, instanța de fond corect a constatat faptul că la momentul încheierii contractului de vânzare - cumpărare nr.7166 din 21 septembrie 2018, reclamanta, având calitatea de cumpărător și fiind mama lui Cosoi Vadim, ultimul având calitatea de vânzător, a știut incontestabil că procură casa fiului său în care el locuiește împreună cu familia sa, concubina și cei trei copii ai lor dintre care la acel moment doi erau minori.

65. În același timp, completul reține că instanța de fond eronat a interpretat circumstanțele de drept, în acest sens, deducând existența unui drept de abitație a fostei soții și a copiilor lui Cosoi Vadim asupra casei de locuit și terenului cu numerele cadastrale XXXX, în sensul în care acesta e reglementat de art. 635 din Codul civil.

66. Totodată, chiar dacă fosta concubină și copii, în baza art. 635 Cod civil, nu sunt titularii unui drept de abitație, completul de judecată constată dreptul copiilor minori ai părintelui de a folosi imobilul acestuia ca spațiu locativ, drept reglementat de Legea privind drepturile copilului atât cea nr.228/1994 în vigoare până la 21.12.2023, cât și cea nr.370/2023 în vigoare începând cu 21.12.2023.

67. Completul de judecată nu va statua cu valoare de principiu în această cauză dacă dreptul copiilor minori de a se folosi de locuința părintelui este sau nu un veritabil drept real (erga omnes) de abitație reglementat prin efectul legii. Dar reține cu certitudine că reprezintă un impediment legal pentru un părinte în a-și evacua copiii săi minori fără asigurarea unui alt spațiu locativ. Implicit, nu poate fi evacuată și mama dacă copiii se află în îngrijirea acesteia. În prezenta cauză, chiar dacă nu există un acord încheiat la notar sau o hotărâre de judecată privind determinarea domiciliului copiilor, din comportamentul mutual al părților se atestă cu certitudine că mama Cebotari Mariana este părintele care exercită custodia asupra minorilor.

68. Corespunzător din probatoriul cauzei, instanța de recurs constată cu certitudine că, contractul de vânzare - cumpărare nr. 7166 din 21 septembrie 2018 prin care au fost vândute bunurile imobile cu numerele cadastrale XXXX și XXXX, a fost unul fictiv, având ca scop eludarea interdicției legale pentru un părinte de a-și evacua proprii copii minori din imobilul de locuit, fără a-i asigura cu alt spațiu de trai. Altfel spus, contractul de vânzare-cumpărare din 21.09.2018 a fost încheiat între Cosoi Vadim (vânzător) și Cosoi Tamara (cumpărător) fără intenția de a da naștere,

modifica sau stinge drepturi și obligații civile - elementele definitorii ale actului juridic, ci doar a creat aparența existenței actului juridic în realitate, existând o neconcordanță între voința reală și cea declarată a părților contractuale.

69. La acest capitol instanța de recurs menționează că, din explicațiile pârâtei Cebotari Mariana, ale pârâtului Cosoi Vadim cât și ale reclamantei Cosoi Tamara, în anul 2010, când a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate a lui Cosoi Vadim asupra bunurilor imobile cu număr cadastral XXXX, Cosoi Vadim locuia în concubinaj cu Cebotari Mariana, circumstanță care este demonstrată și prin faptul că în perioada 2001-2012 s-au născut copiii lor comuni: Cosoi Iurie, Cosoi Vladislava, Cosoi Cristian.

70. Totodată, examinând materialele cauzei, instanța de recurs, a stabilit că pârâții Cebotari Mariana și Cosoi Vadim, împreună cu copii lor comuni Cosoi Iurie, Cosoi Vladislava și Cosoi Cristian, au locuit în casa individuală cu număr cadastral XXXX, fiind instalații cu traiul în această locuință de către Cosoi Vadim, care a fost proprietarul acestei locuințe de la data de 21 decembrie 2010 până la data de 15 iunie 2017, când a vândut casa surorii sale Cosoi Ariadna, ca mai apoi să o cumpere înapoi la data de 07 iunie 2018 și să o vândă mamei sale Cosoi Tamara la data de 21 septembrie 2018.

71. Astfel, intenția lui Cosoi Vadim de a ”înstrăina” bunurile imobile cu numerele cadastrale XXXX, surorii sale - Cosoi Ariadna, iar după procurare, mamei sale - Cosoi Tamara, este un rezultat al relațiilor ostile dintre Cosoi Vadim și concubina sa Cebotari Mariana. Prin aceste acțiuni, Cosoi Vadim a dorit și a avut scopul de a o evacua pe concubina sa din casa de locuit, care a fost construită împreună, în timpul nașterii copiilor săi și relațiilor de concubinaj cu Cebotari Mariana.

72. Prin urmare, din materialele administrate se denotă faptul că la caz nu se regăsește scopul unei tranzacții de vânzare-cumpărare licite încheiate între Cosoi Vadim și Cosoi Tamara, a bunurilor imobile nominalizate, deoarece Cosoi Vadim avea intenție de a o evacua pe Mariana Cebotari din casa de locuit situată în sat. Puținței, r-nul Orhei și nu de a transmite în proprietate mamei sale, care la rândul său nu avea intenția de a-l administra în interesul său.

73. Completul de judecată reține că efectul unui act juridic simulat (fictiv în termenii utilizați de Codul civil până la 1 martie 2019) îl reprezintă ineficiența acestuia. Totodată, remarcă că până la 1 martie 2019 ca efect era reglementată nulitatea absolută. Și, deși în esență ambele instituții (nulitatea și ineficiența) sunt similare după efecte prin faptul că-n ambele cazuri aceste acte nu pot fi invocate în raport cu terții pentru a se pretinde careva efecte juridice, totuși, ținând cont de faptul că contractul de vânzare-cumpărare a fost încheiat la 21 septembrie 2018, este corect a fi constată din oficiu nulitatea absolută a actului respectiv fictiv și nu ineficiența

actului simulat, cum ar fi fost dacă ar fi fost încheiat în condiții similare după 1 martie 2019.

74. În asemenea circumstanțe, examinând cumulul probatoriu în raport cu norma legală aplicabilă speței, instanța de recurs ajunge la ferma concluzie de a admite recursul depus de Cebotari Mariana, Cosoi Iurie și avocatul Serghei Șteliman, de a casa decizia din 07 februarie 2023 a Curții de Apel Chișinău și de a menține în vigoare hotărârea din 20 noiembrie 2020 a Judecătoriei Orhei, sediul Central, pe motiv că contractul din 21 septembrie 2018 încheiat între Cosoi Vadim și Cosoi Tamara, este fictiv și pe cale de consecință unul inopozabil în raport cu reclamanții pârâții Cebotari Mariana, Cosoi Iurie, Cosoi Vladislava și Cosoi Cristian.

75. Analizând argumentele instanței de fond, Completul de judecată reține că acestea sunt judicioase, fiind rezultatul unei corecte aplicări și interpretări a dispozițiilor legale, aplicabile speței.

76. Alte argumente invocate de către recurenți în cererea de recurs nu pot fi reținute, deoarece alegațiile esențiale soluționării corecte ale litigiului au fost apreciate de către instanța de fond, în raport cu normele de drept aplicabile litigiului dedus judecății corelate cu circumstanțele cauzei și suportul probatoriu prezentat în acest sens.

77. În acest context, în temeiul art. 432 alin. (2) lit. c) din Codul de procedură civilă instanța de recurs subliniază că decizia instanței de apel este lipsită de temei legal, emisă cu interpretarea eronată a legii, care afectează în mod direct drepturile și interesele recurenților.

78. Ca urmare, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție constată că, instanța de fond corect a reținut că acțiunea depusă de Cosoi Tamara, este neîntemeiată.

79. Ținând cont de cele expuse și în temeiul art. 445 alin. (1) lit. f), alin. (2) din Codul de procedură civilă

COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Admite recursul depus de Cebotari Mariana, Cosoi Iurie și avocatul Serghei Șteliman.

Casează decizia din 07 februarie 2023 a Curții de Apel Chișinău și menține hotărârea din 20 noiembrie 2020 a Judecătoriei Orhei, sediul Central adoptată în cauza civilă, intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Cosoi Tamara împotriva Mariane Cebotari, Iurie Cosoi, Vladislavei Cosoi, Cristian Cosoi și a lui Vadim Cosoi, intervenienți accesorii Direcția Generală Asistență Socială și Protecție a Familiei Orhei și Autoritatea Tutelară a Primăriei comunei Puținței raionul Orhei cu privire la evacuarea din spațiul locativ, fără acordarea unui alt spațiu locativ.

Decizia este irevocabilă.

Președinte

Stela Procopciuc

Judecători

Oxana Parfeni

Ion Malanciuc