

DECIZIE

26 februarie 2014

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Nicolae Clima
Tatiana Vieru, Ion Corolevski
Oleg Sternioală, Svetlana Novac

examinînd recursul declarat de către Beiu Alexandru,
în pricina civilă la acțiunea civilă inițială formulată de către Beiu Alexandru împotriva lui Țurcan Mihail și Țurcan Raisa cu privire la evacuarea din imobil fără acordarea spațiului locativ, și cererea reconvențională intentată de Țurcan Mihail și Țurcan Raisa către Beiu Alexandru și Papuc Nicolae privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare și a procurii,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 18 septembrie 2013, prin care a fost respins apelul declarat de Beiu Alexandru, iar apelul declarat de Țurcanu Mihail a fost admis, fiind casată parțial hotărîrea Judecătoriei Dubăsari din 09 aprilie 2013, cu adoptarea unei noi hotărîri,

c o n s t a ț ă:

La data de 25 august 2011, reclamantul Beiu Alexandru a depus o cerere de chemare în judecată împotriva lui Țurcan Mihail și Țurcan Raisa cu privire la evacuarea din imobil fără acordarea spațiului locativ.

În motivarea acțiunii, reclamantul Beiu Alexandru a indicat că, prin contractul de vânzare-cumpărare din 27 iulie 2010, autentificat notarial, Țurcan Mihail și Țurcan Raisa au înstrăinat prin intermediul reprezentantului, imobilul - terenul pentru construcții cu numărul cadastral 3842104.428 și casa de locuit individuală cu numărul cadastral 3842104.428.01, anexe la imobil cu numerele cadastrale 3842104.428.02, 3842104.428.03, 3842104.428.04 reclamantului Beiu Alexandru.

În ceea ce-l privește pe cumpărător, obligațiile contractuale care i-au revenit au fost executate cu bună-credință și în volum deplin, fără ca din partea vânzătorului să parvină careva pretenții.

Însă, pînă în prezent reclamantul nu-și poate exercita atributele dreptului de proprietate asupra apartamentului, pentru că, în el este instalat Țurcan Mihail și Țurcan Raisa fără a avea un temei legal.

Deși reclamantul a comunicat pîrîților că, este noul proprietar al imobilului din satul Pîrîta, totuși pîrîții refuză evacuarea benevolă din acest imobil.

Reclamantul Beiu Alexandru a solicitat evacuarea pîrîților Țurcan Mihail și Țurcan Raisa din imobilul cu numărul cadastral 3842104.428 și din casa de locuit individuală cu numărul cadastral 3842104.428.01, din anexele la imobil cu numerele cadastrale 3842104.428.02, 3842104.428.03, 3842104.428.04, fără acordarea spațiului locativ.

Reclamanții-pîrîți Țurcan Mihail și Țurcan Raisa au intentat o acțiune reconvențională împotriva lui Beiu Alexandru și Papuc Nicolae cu privire la anularea contractului de vânzare-cumpărare din 27 iulie 2010.

În motivarea acțiunii reconvenționale, reclamanții-pîrîți Țurcan Mihail și Țurcan Raisa au invocat că, Beiu Alexandru în temeiul contractului de vânzare-cumpărare, autentificat notarial din 27 iulie 2010, a procurat de la ei prin intermediul reprezentantului lor Papuc Nicolae, care acționa în bază de procură, terenul de pămînt cu suprafața de 0,1923 ha, casa de locuit și construcțiile accesorii. La 30 iulie 2010 a înregistrat dreptul de proprietate la OCT Dubăsari.

Contractul respectiv de vânzare-cumpărare este încheiat contrar legii. Astfel, Papuc Nicolae, ginerele reclamanților-pîrîți s-a adresat ultimilor cu rugămintea să i se elibereze o procură prin care ar putea perfecta documentele necesare pentru obținerea unui credit, punînd în gaj bunurile reclamanților (casa de locuit, lotul de pămînt).

De comun au plecat la notar și au perfectat procura menționată. Reclamanții-pîrîți Țurcan Mihail și Țurcan Raisa au semnat procura fiind convinși că îl împuternicesc doar în cele menționate.

Reclamanții-pîrîți n-au știut și nici nu au putut cunoaște intențiile adevărate ale lui Papuc Nicolae, care la rîndul său, avea înțelegere cu pîrîțul-reclamant Beiu Alexandru în vânzarea casei și lotului contrar voinței și împuternicirilor de la reclamanții-pîrîți. Acest fapt se dovedește prin aceea că, procura a fost semnată în aceeași zi cu semnarea contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor ce aparțineau reclamanților-pîrîți.

Avînd scopul de sustragere, a realizat bunurile reclamanților-pîrîți contrar voinței lor și în lipsa împuternicirilor, astfel lipsindu-i de unica locuință.

De altfel, în procura menționată reprezentantul era împuternicit să înstrăineze (să vîndă, să doneze, să schimbe) cui va crede de cuviință și la prețul cel mai avantajos, în condițiile pe care el le va stabili, casa de locuit și terenul cu suprafața de 0,1923 ha, cu numărul cadastral 3842104428, situate în satul Pîrîta, raionul Dubăsari.

În martie anul 2012, aflînd despre cele comise de Papuc Nicolae, Țurcan Mihail și Țurcan Raisa au înaintat o cerere organelor de poliție pentru atragerea

lui la răspundere. În prezent se examinează în instanța de judecată cauza penală în temeiul art. 190 alin. (5) Cod penal.

Reclamanții-pârți Țurcan Mihail și Țurcan Raisa au solicitat declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare din 27 iulie 2010, autentificat notarial cu nr. 3847 și a procurii nr. 5356 din 27 iulie 2010, eliberată pe numele lui Papuc Nicolae.

Prin hotărîrea Judecătoriei Dubăsari din 09 aprilie 2013 a fost admisă acțiunea inițială, iar acțiunea reconvențională a fost admisă parțial.

S-a dispus evacuarea lui Țurcan Mihail din următoarele bunuri imobile, fără acordarea spațiului locativ: teren pentru construcții, cu numărul cadastral 3842104.428, casă de locuit individuală, cu numărul cadastral 3842104.428.01, construcție accesorie, cu numărul cadastral 3842104.428.02, construcție accesorie, cu numărul cadastral 3842104.428.03, construcție accesorie, cu numărul cadastral 3842104.428.04, toate situate în satul Pîrîta, raionul Dubăsari.

S-a constatat nulitatea procurii eliberate de către notarul public Balaure Irina din 27 iulie 2010 cu nr. 5356.

S-a încasat din contul lui Țurcan Mihail în beneficiul lui Beiu Alexandru cheltuielile de judecată sub forma taxei de stat în sumă de 100 lei și asistență juridică în sumă de 3000 lei.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 18 septembrie 2013 a fost respins apelul declarat de Beiu Alexandru, iar apelul declarat de Țurcanu Mihail a fost admis, fiind casată parțial hotărîrea Judecătoriei Dubăsari din 09 aprilie 2013, în partea admiterii acțiunii inițiale și respingerii parțiale a cererii reconvenționale, cu adoptarea unei noi hotărîri privind respingerea acțiunii inițiale, precum și privind admiterea acțiunii reconvenționale.

S-a dispus nulitatea contractului de vânzare-cumpărare din 27 iulie 2010.

S-a anulat hotărîrea Judecătoriei Dubăsari din 09 aprilie 2013 în partea încasării taxei de stat în sumă de 100 lei și a cheltuielilor pentru asistență juridică în sumă de 3000 lei încasați din contul lui Țurcan Mihail în beneficiul lui Beiu Alexandru.

În rest, hotărîrea Judecătoriei Dubăsari din 09 aprilie 2013 s-a menținut.

S-a încasat de la Beiu Alexandru în buget taxa de stat în sumă de 4653,30 lei pentru examinarea cererii de apel a lui Țurcan Mihail.

În dezacord cu decizia enunțată, recurentul Beiu Alexandru, la data de 16 decembrie 2013, a declarat recurs, solicitînd admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei instanței de apel și a hotărîrii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărîri privind admiterea integrală a acțiunii inițiale și respingerea acțiunii reconvenționale.

În motivarea amplă a recursului, recurentul a indicat în esență că, decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe sînt pasibile de a fi casate pe motivul încălcării normelor de drept procedural, precum și celor de drept material, manifestată prin neaplicarea legii care trebuia să fie aplicată, precum și prin interpretarea eronată a legii.

În acest context, a indicat că, instanța de apel nu a indicat care temei expres al nulității absolute sau al nulității relative a fost constatat, ceea ce denotă caracterul superficial de examinare al cauzei.

Recurentul a menționat că, instanța de apel și-a fundamentat decizia privind nulitatea actului juridic doar în baza declarațiilor unilaterale ale intimaților Țurcan Mihail și Țurcan Raisa.

Mai mult decât atât, instanța de apel nu a aplicat instituția repunerii părților în poziția inițială, neindicând cine urmează să restituie suma de bani achitată de către Beiu Alexandru.

Conform art. 434 alin. (1) CPC, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale.

Prin prisma normei citate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul declarat în termen. Or, materialele pricinii atestă expedierea în adresa recurentului Beiu Alexandru a copiei deciziei motivate a instanței de apel, abia la data de 24 octombrie 2013, (f.d.40, vol.II).

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul neîntemeiat și care urmează a fi respins cu menținerea deciziei instanței de apel din următoarele considerente.

Verificând argumentele recursului, coroborat circumstanțelor de drept pe care este întemeiată decizia instanței de apel, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că, instanța de apel a dat apreciere corectă pretențiilor deduse judecății, circumstanțelor de fapt stabilite, în rezultat, în mod legal și întemeiat, a casat parțial hotărârea primei instanțe.

În ședința de judecată, s-a stabilit că, prin acțiunea inițială formulată, recurentul Beiu Alexandru a solicitat evacuarea pîrîților Țurcan Mihail și Țurcan Raisa din imobilul cu numărul cadastral 3842104.428 și din casa de locuit individuală cu numărul cadastral 3842104.428.01, din anexele la imobil cu numerele cadastrale 3842104.428.02, 3842104.428.03, 3842104.428.04, fără acordarea spațiului locativ.

Iar, prin acțiunea reconvențională intentată, intimații Țurcan Mihail și Țurcan Raisa au solicitat declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare din 27 iulie 2010, autentificat notarial cu nr. 3847 și a procurii nr.5356 din 27 iulie 2010, eliberată pe numele lui Papuc Nicolae.

Fiind investită cu examinarea prezentului litigiu, prima instanță s-a pronunțat în favoarea admiterii parțiale a acțiunii inițiale și a acțiunii reconvenționale.

Pentru a emite soluția enunțată, instanța de fond, în temeiul art.art. 19, 50 alin. (2) din Legea nr. 1453 cu privire la notariat și art. 220 alin. (1) Cod civil, a constatat din oficiu nulitatea absolută a procurii nr. 5356 din 27 iulie 2010.

Totodată, prima instanță a conchis în favoarea netemeinicii pretenției cu privire la anularea contractului de vânzare-cumpărare din 27 iulie 2010. În acest context, instanța de fond a ținut cont de faptul nestabilirii existenței înțelegerii dolosive între Papuc Nicolae și Beiu Alexandru la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, precum și de caracterul oneros al respectivului contract de vânzare-cumpărare.

Suplimentar la cele enunțate, prima instanță a reținut că, intimata Țurcan Raisa a decedat la data de 09 ianuarie 2013. Iar, în calitate de moștenitor al defunctei a fost desemnat soțul acesteia Țurcan Mihail. Prin urmare, a concluzionat în favoarea dispunerii evacuării lui Țurcan Mihail din imobilul situat în satul Pîrîta, raionul Dubăsari, fără acordarea spațiului locativ.

Instanța de apel a respins apelul declarat de Beiu Alexandru, iar apelul declarat de Țurcanu Mihail a fost admis, fiind casată parțial hotărîrea instanței de fond, în partea admiterii acțiunii inițiale și respingerii parțiale a cererii reconvenționale, cu adoptarea unei noi hotărîri privind respingerea acțiunii inițiale, precum și privind admiterea acțiunii reconvenționale.

În acest context, instanța de apel a reținut că intimatul Papuc Nicolae i-a realizat lui Beiu Alexandru bunurile care aparțineau cu drept de proprietate intimaților Țurcan Mihail și Țurcan Raisa. Or, nimeni nu poate transmite ceea ce nu-i aparține.

Drept urmare, instanța de apel a concluzionat că și contractul de vânzare-cumpărare din 27 iulie 2010 urmează a fi declarat nul.

Sub aspectul celor relatate, instanța de apel a conchis în favoarea netemeinicii acțiunii inițiale privind evacuarea intimaților Țurcan Mihail și Țurcan Raisa, fără acordarea altui spațiu locativ.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră legală și întemeiată soluția instanței de apel, rezultată din justa interpretare și aplicare a normelor de drept material.

Astfel, analizînd circumstanțele faptice ale cauzei și actele anexate la materialele dosarului, instanța de recurs a reținut că la 27 iulie 2010, Papuc Nicolae și-a convins socrii săi, Țurcan Mihail și Țurcan Raisa, să-și dea acordul pentru punerea în gaj a imobilului (casă de locuit) ce le aparține. Acest lucru era motivat de către Papuc Nicolae prin faptul că are probleme financiare legate de ferma de porci ce o deține. Totodată, Papuc Nicolae i-a asigurat că în caz de careva probleme financiare va fi urmărită nu casa, ci ferma de porci.

De către instanțele de judecată ierarhic inferioare s-a stabilit cu certitudine că intimații Țurcan Mihail împreună cu Papuc Nicolae au perfectat procura nr. 5356 din 27 iulie 2010, eliberată pe numele acestuia din urmă. Intimatul Țurcan Mihail a semnat procura, fiind convins că îl împuternicește doar în cele menționate mai sus, (f.d.47, vol.I).

Din procesele-verbale de confruntare din cadrul cauzei penale intentate pe numele lui Papuc Nicolae în temeiul art. 190 alin. (5) Cod penal, rezultă că Țurcan Mihail și Țurcan Raisa au declarat univoc că nu au citit personal și nu li sa citit de nimeni textul procurii și nu ei au solicitat eliberarea procurii, (f.d.170-175, vol.I).

Este de menționat că, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare autentificat notarial cu nr. 3846 din 27 iulie 2010, încheiat între intimatul Papuc Nicolae și recurentul Beiu Alexandru, ultimul a procurat bunul imobil situat în satul Pîrîta, raionul Dubăsari: teren pentru construcții cu numărul cadastral 3842104.428, cu suprafața de 0,1923 ha; casa de locuit individuală cu numărul cadastral 3842104.428.01, cu suprafața de 60,0 m²; construcție accesorie cu numărul cadastral 3842104.428.02, cu suprafața de 20,4 m²; construcție accesorie cu numărul cadastral 3842104.428.03, cu suprafața de 16,1 m²; construcție accesorie cu numărul cadastral 3842104.428.04, cu suprafața de 9,7 m². În urma vânzării-cumpărării, intimatul Papuc Nicolae a primit de la recurentul Beiu Alexandru suma de 13 000 euro, (f.d.7-8, vol.I).

În temeiul prevederilor art. 199 Cod civil, consimțământ este manifestarea, exteriorizată, de voință a persoanei de a încheia un act juridic. Consimțământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenția de a produce efecte juridice și nu este viciat.

Conform dispoziției art. 218 alin. (1) Cod civil, nulitatea relativă a actului juridic poate fi invocată doar de persoana în al cărei interes este stabilită sau de succesorii ei, de reprezentantul legal sau de creditorii chirografari ai părții ocrotite pe calea acțiunii oblice. Instanța de judecată nu poate să o invoce din oficiu.

Iar, în temeiul prevederilor art. 228 alin. (1) și (2) Cod civil, actul juridic a cărui încheiere a fost determinată de comportamentul dolosiv sau viclean al uneia din părți poate fi declarat nul de instanța de judecată chiar și în cazul în care autorul dolului estima că actul juridic este avantajos pentru cealaltă parte.

Dacă una dintre părți trece sub tăcere anumite împrejurări la a căror dezvăluire cealaltă parte nu ar mai fi încheiat actul juridic, anularea actului juridic poate fi cerută numai în cazul în care, în baza principiului bunei-credințe, se putea aștepta ca cealaltă parte să dezvăluie aceste împrejurări.

În interpretarea corectă a normei legale sus-indicate, este de menționat că, pentru ca dolul să fie temei de anulare a actului juridic este necesar ca eroarea să fie determinantă pentru încheierea actului juridic, adică mijloacele viciene utilizate de una dintre părți să fie de așa natură, încât să fie evident că fără aceste mijloace, cealaltă parte n-ar fi încheiat actul.

Este necesar ca mijloacele dolosive să prezinte o anumită gravitate pentru a putea produce efectele unui viciu de consimțământ.

Mai mult decît atît, în baza art. 19 lit. b) din Legea cu privire la notariat nr. 1453 din 08 noiembrie 2012, notarul are obligația să acorde persoanelor fizice și juridice asistență în exercițiul drepturilor și în ocrotirea intereselor lor legitime, să

explice persoanelor menționate conținutul actului notarial, precum și drepturile și obligațiile lor, să-i avertizeze despre consecințele actelor notariale îndeplinite.

Conform art. 50 alin. (2) din aceeași Lege, persoana care desfășoară activitate notarială are obligația de a explica părților sensul și importanța proiectului actului juridic și de a verifica conformitatea conținutului lui cu intențiile reale ale părților și dacă nu este în contradicție cu legislația.

În temeiul prevederilor art. 220 alin. (1) Cod civil, actul juridic sau clauza care contravine normelor imperative sînt nule dacă legea nu prevede altfel.

Avînd în vedere circumstanțele esențiale ale pricinii în raport cu normele legale sus-indicate, instanța de recurs notează că, instanțele de judecată corect au concluzionat în favoarea constatării nulității procurii autentificată notarial cu nr. 5356 din 27 iulie 2010.

Or, intimații Țurcan Mihail și Țurcan Raisa nu au cunoscut despre intențiile dolosive ale lui Papuc Nicolae. Și anume, că acesta din urmă, la rîndul său avea înțelegere cu recurentul Beiu Alexandru în vînzarea casei, anexelor și a lotului contrar voinței și împuternicirilor primite de la intimații Țurcan Mihail și Țurcan Raisa.

Mai mult decît atît, procura autentificată notarial cu nr. 5356 din 27 iulie 2010 a fost întocmită cu încălcarea normelor imperative ale Legii cu privire la notariat nr. 1453 din 08 noiembrie 2012.

În continuare, instanța de recurs apreciază ca fiind întemeiată soluția instanței de apel privind constatarea nulității contractului de vînzare-cumpărare autentificat notarial cu nr. 3846 din 27 iulie 2010.

Or, după cum s-a constatat, recurentul Beiu Alexandru nu a avut drept scop procurarea imobilului, fapt confirmat prin clauza contractuală referitor la faptul că intimatul Papuc Nicolae are dreptul de răscumpărare a bunurilor vîndute pînă la 25 decembrie 2010.

Iar, prevederile art. 207 alin. (1) Cod civil statuează precum că, actul juridic civil încheiat fără cauză ori fondat pe o cauză falsă sau ilicită nu poate avea nici un efect.

Pe cale de consecință, instanța de recurs remarcă despre concluzia corectă a instanței de apel privind respingerea acțiunii inițiale formulate de Beiu Alexandru cu privire la evacuarea lui Țurcan Mihail și Țurcan Raisa din imobil, fără acordarea altui spațiu locativ, ca fiind neîntemeiată.

Sub aspectul celor relatate, instanța de recurs conchide în favoarea netemeinicii argumentelor expuse în recurs. Or, acestea nu și-au găsit confirmare, reieșind din interpretarea normelor legale enunțate.

Astfel, din considerentele menționate și avînd în vedere faptul că, decizia instanței de apel este întemeiată și legală, iar argumentele invocate de către recurent sînt neîntemeiate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge recursul și a menține decizia instanței de apel.

În conformitate cu art.art. 444, 445 alin. (1) lit. a), 445 alin. (3) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție,

d e c i d e:

Se respinge recursul declarat de către Beiu Alexandru.

Se menține decizia Curții de Apel Chișinău din 18 septembrie 2013, adoptată în pricina civilă la acțiunea civilă inițială formulată de către Beiu Alexandru împotriva lui Țurcan Mihail și Țurcan Raisa cu privire la evacuarea din imobil fără acordarea spațiului locativ, și cererea reconvențională intentată de Țurcan Mihail și Țurcan Raisa către Beiu Alexandru și Papuc Nicolae privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare și a procurii.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

Președintele ședinței,

Judecătorul

Judecătorii

Nicolae Clima

Tatiana Vieru

Ion Corolevschi

Oleg Sternioală

Svetlana Novac