

Instanța de fond: judecătoria Nisporeni(jud.D.Cristian)

Intanța de apel: Curtea de apel Chișinău(jud.A.Panov, T.Pelin, S.Arnaut)

CURTEA SUPREMĂ DE JUSTIȚIE

DECIZIE

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ

30 aprilie 2014

mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție, în componența:

președinte, judecător
judecători

Nicoale Clima
Svetlana Novac
Tatiana Vieru
Ion Corolevschi
Oleg Sternioală

examinând recursul declarat de Boubătrîn Petru împotriva deciziei din data de 10.10.2013 a Curții de Apel Chișinău, adoptate în cauza civilă la cererea înaintată de Raileanu Natalia împotriva lui Boubătrîn Petru, Drumea Cristina, Primăria or.Nisporeni privind partajul bunurilor proprietate comună în devălmășie a soților, declararea contractului de vânzare cumpărare nul, obligarea Organului Cadastral Teritorial Nisporeni de a radia dreptul de proprietate și înregistrarea dreptului de proprietate de cote părți, încasarea cheltuielilor de judecată, contestarea procesului verbal de recepție finală

a c o n s t a t a t:

La data de 23.12.2008, Raileanu Natalia a depus în instanța de judecată cerere împotriva lui Boubătrîn Petru, Drumea Cristina, Primăria or.Nisporeni privind partajul bunurilor proprietate comună în devălmășie a soților, declararea contractului de vânzare cumpărare nul, obligarea Organului Cadastral Teritorial Nisporeni de a radia dreptul de proprietate și înregistrarea dreptului de proprietate de cote părți, contestarea procesului verbal de recepție finală, încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii s-a indicat că, Raileanu Natalia pe parcursul anului 2004 s-a aflat la lucru în Italia și la întoarcere la data de 23.01.2005 a încheiat căsătorie cu Boubătrîn Petru. Până la încheierea căsătoriei, la data de 20.12.2004, a avut o convorbire telefonică cu Boubătrîn Petru referitor la faptul că, se vinde o casă veche - nr.52, str.Ioan Vodă, or.Nisporeni, pentru care la data de 05.01.2005 Raileanu Natalia a transmis pe numele lui Railean Maria suma de 1500 euro.

A mai indicat reclamanta în cererea de chemare în judecată că, a aflat că, pîrîtul a transmis vînzătorului - Sococol Sergiu suma de 1000 Euro, iar restul sumei de 500 euro i-ar fi transmis la întocmirea contractului de vânzare –cumpărare.

Ulterior, a aflat că, contractul este datat cu 19.01.2005 și că, este indicat prețul de vânzare doar 1000 euro și nu 1500 euro.

După încheierea căsătoriei, casa procurată a fost demolată și construită alta nouă din banii obținuți la nuntă. De asemenea, mai indică reclamanta că, la lucrările de demolare a casei vechi și construcție a casei noi au participat și părinții săi.

Ulterior, la data de 22.09.2005, pîrîtul Boubătrîn Petru a vîndut casa de locuit lui Drumea Cristina la prețul de 1000 Dolari SUA, pe care reclamanta o consideră mică.

La data de 29.04.2006, căsătoria dintre părți a fost desfăcută.

De asemenea, Raileanu Natalia a depus în instanța de judecată la data de 16.12.2010 cerere în procedura contenciosului administrativ împotriva Primăriei or.Nisporeni, intervenient Drumea Cristina privind anularea procesului verbal nr.01 din data de 30.01.2006 privind recepția finală a imobilului – casa de locuit nr.52, str.Ioan Vodă, or.Nisporeni. În motivarea cererii reclamanta a indicat că, la data de 03.11.2010 a înaintat Primăriei or.Nisporeni o cerere prealabilă prin care a solicitat anularea procesului verbal nr.01 din data de 30.01.2006 de recepție finală a casei de locuit nr.52, str.Ioan Vodă, or.Nisporeni. Prin răspunsul nr.795 din data de 02.12.2010 reclamanta a fost informată că Primăria nu are împuternicirea de a anula procesul verbal de recepție nr.01. din data de 30.01.2006. Cu răspunsul dat nu este de acord reclamanta și indică că, casa veche a fost procurată fiind în căsătorie cu Boubătrîn Petru, care a înstrăinat casa la data de 22.09.2005 fără acordul său, în scopul evitării partajului averii devălmășe a soților. La data de 30.01.2006, cumpărătorul - Drumea Cristina a înaintat actele în vederea dării în exploatare a casei de locuit, în acest sens fiind emis actul contestat. Consideră reclamanta că, procesul verbal a fost întocmit cu încălcarea prevederilor pct.18-1 al Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr.285 din data de 23.05.1996, care stabilește necesitatea verificării autorizației de construcție, avizele și condițiile de execuție, ori pentru construcția casei în litigiu nu a fost eliberat un certificat de urbanism, certificat de desființare a casei vechi și de construcție a casei noi conform prevederilor Regulamentului.

Prin hotărîrea din data de 02.05.2012 a judecătoriei Nisporeni, acțiunea a fost admisă partial.

Prin decizia din data de 23.01.2013 a Curții de Apel Chișinău a fost respins apelul declarat de către Raileanu Natalia și menținută hotărîrea din data de 02.05.2012 a judecătoriei Nisporeni.

Prin decizia din data de 29.05.2013 a Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de Raileanu Natalia a fost admis, casată decizia din data de 23.01.2013 a Curții de Apel Chișinău și transmisă pricina la rejudecare în Curtea de Apel Chișinău în alt complet de judecată.

Prin decizia din data de 10.10.2013 a Curții de Apel Chișinău a fost admis apelul declarat de Raileanu Natalia, casată hotărîrea din data de 02.05.2012 a judecătoriei Nisporeni și emisă o nouă hotărîre prin care a fost admisă cererea de chemare în judecată integral.

La data de 17.12.2013, Boubătrîn Petru a depus cerere de recurs împotriva deciziei din data de 10.10.2013 a Curții de Apel Chișinău.

În motivarea recursului a indicat că, instanța de apel eronat a aplicat normele de drept material.

Art. 370 Cod civil, stabilește că, împărțirea bunului proprietate comună în devălmășie între coproprietarii devălmași se va face proporțional aportului fiecăruia la dobândirea bunului. Până la proba contrară aportul coproprietarilor devălmași este prezumat a fi egal.

În instanța de judecată cu certitudine s-a constatat că, căsătoria cu Raileanu Natalia a fost încheiată la 22 ianuarie 2005. Peste două luni, relațiile de căsătorie au încetat, indică recurentul, ceea ce nu urma să fie dovedit de el, or aceasta rezultă dintr-un alt dosar civil, faptele constatate fiind puse la baza hotărârii judecătorești prin care căsătoria a fost desfăcută. În cererea de chemare în judecată cu privire la desfacerea căsătoriei înaintată la 28 decembrie 2005 de către Raileanu Natalia indică că, relațiile de căsătorie au durat două luni, la moment domiciliază cu un alt bărbat cu care dorește să-și oficializeze căsătoria și de la care așteaptă un copil. Astfel, indică recurentul că, aportul intimatei la dobândirea averii în devălmășie se limitează doar la banii câștigați la nuntă în sumă de 48000 lei, alte investiții financiare n-au mai fost din partea acestora la construcția casei și careva probe lipsesc, instanța punând la baza deciziei doar afirmațiile intimatei care nu au suport probatoriu. Mai mult ca atât, instanța de apel n-a delimitat construirea unui imobil final de ridicarea pereților unei construcții, deoarece toate probele analizate de instanță vorbesc doar de perioada lunilor mai-iunie 2005 că, s-au făcut lucrări cu aportul și părinților intimatei, în perioada când familia mai exista, iar restul lucrărilor de la construcții s-au făcut după destrămarea familiei și desfacerea căsătoriei, deci nu este avere în devălmășie, împărțirea urmînd a fi efectuată proporțional aportului fiecăruia la dobândirea bunului.

Într-adevăr, indică recurentul, casa veche de pe terenul procurat pînă la căsătorie a fost demolată după nuntă și a fost ridicată o altă construcție, însă pe perioada căsătoriei cu intimata au fost ridicați doar pereții casei și pus acoperișul, fapt confirmat și de către martorii audiați pe parcursul examinării cauzei și deși lucrările și costul materialelor au fost mai mici de 48000 lei, dar, deoarece acești bani au fost adunați la nuntă, urmează a fi partajați în două părți egale. Mai indică recurentul că, instanța de apel în decizia s-a expune o situație neclară care nu poate fi pusă la baza unei hotărâri judecătorești, indicînd că, banii pentru procurarea imobilului i-ar fi trimis intimata din Italia, unde ea se afla la muncă.

De asemenea, indică recurentul că, invocările intimatei precum că, la construcția casei ar fi lucrat părinții ei nu este corectă, deoarece aceștea n-au participat la construcția casei, ci la demolarea casei vechi și ridicarea pereților unei potențiale construcții noi, fapt invocat anume de nașa părților în proces. Menționează, recurentul în cererea de recurs că, nu se neagă faptul că, construcția veche a fost demolată și începută construcția unei noi case, dar constatarea instanței precum că casa finisată, partajul căreia se cere, este construită pe banii câștigați în rezultatul încheierii căsătoriei, este una absurdă și neprobată, ori 48000 lei nu sunt suficienți

pentru a construi o casă, pe care experții o consideră finisată, apreciind-o la prețul de 876339 lei, cât și termenul de două luni, cât a durat căsătoria, nu este suficient pentru a finisa construcția unui imobil, ca cel care este în litigiu. Mai mult ca atât, instanța de apel a indicat că, din probele administrate a fost stabilit cert faptul construirii în perioada căsătoriei în locul casei vechi a unei case noi din contul mijloacelor comune acumulate la nuntă și mijloacele trimise de către intimată din Italia, însă fără a desfășura care probe confirmă aceasta, și care sume de bani și când au fost trimiși din Italia de către Raileanu Natalia. Indică recurentul că, poziția instanței de apel nu este argumentată prin nimic, deoarece martorii Verdeș G., la care se face trimitere, n-a indicat că casa, care este în prezent, a fost finisată în perioada căsătoriei, ci că la construcția casei recurentul singur a muncit, din partea lui Raileanu Natalia nu a contribuit nimeni la construcție. Chiar în decizie instanța indică că, martorul Verdeș G. a declarat că, în lunile mai-iunie 2005 a fost ridicată și nu construită așa, astfel instanța contrazicându-se pe sine însăși, și nici n-a indicat acest martor că prin intermediul ei ar fi fost transmiși careva bani de către intimată pentru construcția casei ca să poată confirma cu certitudine acest fapt.

De asemenea, indică recurentul că, constatarea instanței că, martorul Verdeș Galina ar fi lucrat la casa construită de în calitate de salahor, la ridicat materialele de construcție, fiind plătită pentru munca sa de mama intimatei, sunt o absurditate, ori dînsa astfel de declarații n-a făcut, ea a declarat că a fost o singură dată la casă prin luna iunie 2005 și erau ridicați pereții. Cel mai important este, indică recurentul că, instanța n-a stabilit momentul transmiterii presupușilor bani pentru că, relațiile în familie s-au înrăutățit peste două luni de la înregistrarea căsătoriei, în luna decembrie a anului 2005 când intimata a depus cererea privind desfacerea căsătoriei, aceasta, deja, concubina cu un alt bărbat, fiind și însărcinată de la el, deci este evident faptul că, fiind implicată într-o altă relație nu trimitea bani pentru construcția unei case comune, iar în cazul în care ar fi transmis careva mijloace bănești, sau casa la care pretinde ar fi existat, ar fi cerut concomitent și partajul averii. Astfel, indică recurentul, din cele indicate în decizie se constată cu certitudine doar faptul că în căsătorie au fost ridicați pereții unei case noi și acoperișul pus la casă, restul lucrărilor la construcție s-au făcut după destrămarea familiei, deci intimata nu poate pretinde la acestea ca la avere dobîndită în comun, ori devălmășia ține de anumite relații existente între titularii dreptului, în cazul dat relații de familie, iar odată cu încetarea relațiilor ce au determinat-o încetează și proprietatea comună în devălmășie.

A mai indicat recurentul că, art. 321 Cod civil prevede că în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute în lege. Bunul imobil care a fost supus partajării nu era înregistrat la cadastru, certificat de urbanism, proiect și autorizație de construcție nu erau, de documentație tehnică necesară pentru stabilirea variantelor de partajare s-au ocupat executanții raportului de constatare, la bază punînd și procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1 din 30 ianuarie 2006, situație invocată de către instanța de apel în decizia sa. Menționează recurentul că, la momentul întocmirii documentației tehnice pentru variantele de partaj, proprietar al imobilului era Drumea Cristina, contractul de vânzare-cumpărare nefiind anulat la acel moment.

Instanța de apel constată că documentația cadastrală nu exista, iar procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor este ilegal și dispune anularea lui prin urmare acțiunile făcute în baza acestuia la fel sunt nule, deci instanța depășindu-și atribuțiile și încălcând prevederile legii a partajat o construcție neautorizată, ca urmare obligând cadastrul să o înregistreze după părți cu drept de proprietate, pe când art. 18 din Legea privind calitatea în construcții prevede că recepția construcțiilor este obligatorie și constituie certificarea acestora pe baza examinării lor nemijlocite, în conformitate cu documentația de proiect și execuție și cu alte documente cuprinse în cartea tehnică a construcției, fiind absente actele date, mai mult că, intimata, în cererile sale indică că, construcțiile sunt neautorizate. În acest sens, indică recurentul, instanța de apel urma să țină cont și de recomandarea nr. 7 privind examinarea cererilor despre recunoașterea dreptului de proprietate asupra construcțiilor neautorizate și hotărîrea Plenului CSJ nr. 2 din 27 martie 2006, care explică că, la soluționarea litigiilor asupra imobilului apărut înainte de finalizarea construirii și înregistrării lui, instanța nu va putea să recunoască dreptul de proprietate asupra imobilului respectiv, ci numai asupra materialelor de construcție din care este alcătuit imobilul, cu posibilitatea ulterioară a proprietarului materialelor și al autorizației de construcție de a continua construirea și a înregistra dreptul de proprietate pe cale administrativă.

Totodată, instanța a partajat imobilul în baza unui raport de constatare tehnică din 8 aprilie 2011, deși acesta n-a fost efectuat de experți, care ar fi fost avertizați de răspundere penală pentru actul emis, fiind în prezența numai a unei variante de partaj, pe când urmau a fi indicate toate variantele posibile de partaj a imobilului. Este evident faptul, indică recurentul că, s-a mers pe raportul de constatare tehnică întocmit de SC „Geomar Grup” SRL, pentru că experții de la Centrul de expertize n-ar fi efectuat expertiza unei construcții neautorizate și neînregistrate la cadastru, în lipsa autorizației de construcție și a proiectului.

De asemenea, instanța de apel n-a stabilit valoarea bunului imobil pe care l-a partajat, și cota de partaj ce revine fiecărei părți, indicînd doar odăile, bunurile care le atribuie în proprietate părților. Astfel nu este clar din decizia instanței cota care i-a revenit fiecărei părți, și dacă nu urma a-i atribui uneia din părți diferența de cost în cazul în care partea unuia depășește partea celeilalte părți și cine urmează să efectueze lucrările de departajare stabilite în raport. Deoarece nu s-a stabilit valoarea acțiunii nu este clar din ce rezultă taxa de stat încasată de instanță, pentru că instanța nu s-a expus la acest capăt, făcînd formal trimitere la art. 94 alin. (1) CPP, însă neargumentînd din care valoare rezultă aceasta și taxa de stat fiind încasată doar de la recurent, deși și intimata Raileana Natalia, odată ce i s-a atribuit și ei o parte din imobil urmează să achite taxa de stat. Aceasta, indică recurentul, dovedește că, instanța a favorizat-o pe intimată atît la aprecierea probelor, constatînd ca confirmate din start toate declarațiile ei, cît și a eliberat-o de plata taxei de stat fără a aduce careva argumente. Mai mult, fără a avea careva probe a considerat cererea depusă în termen, invocînd că Raileanu N. ar fi aflat în anul 2008 despre înstrăinarea în anul 2005 a imobilului, însă nu s-a expus ce a împiedicat-o pe ultima să se intereseze de soarta imobilului pe care pretinde că îl avea și l-a construit.

Mai mult, indică recurentul, nu este clar în privința cărui contract de vânzare-cumpărare se expune instanța, deoarece indică că, cerințele privind nulitatea

contractului de vânzare cumpărare din 19.01.2005 (contract care Raileanu nu-l contestă) se consideră înaintate în interiorul termenului de prescripție extinctivă.

Astfel, consideră recurentul că, instanța a evitat să răspundă la cele mai importante întrebări: când a fost construit imobilul care a fost recunoscut avere în devălmășie; de ce recunoaște bunul imobil în totalitate avere în devălmășie dacă cu certitudine este constatat într- un alt proces că, familia s-a destrămat peste două luni de la înregistrarea căsătoriei, fapt invocat de însăși intimată într-un alt proces, și probe care să indice că, construcția s-a finisat în timpul căsătoriei lipsesc; care este contribuția fiecăruia la dobândirea averii devălmase și dacă în termen de două luni este posibil de finisat construcția imobilului în litigiu pe banii agonisiți la nuntă în mărime de 48000 lei, după cum indică instanța.

De asemenea a mai indicat recurentul că art. 369 Cod civil, stabilește că pentru actele de dispoziție asupra bunurilor imobile proprietate comună în devălmășie este necesar acordul scris al tuturor coproprietarilor devălmași; actul juridic de dispoziție încheiat de unul dintre coproprietarii devălmași poate fi declarat nul dacă se face dovada că cealaltă parte știa sau trebuia să știe despre acordul care limitează dreptul de dispoziție, despre faptul ceilalți coproprietari devălmași sunt împotriva încheierii actului juridic sau că nu a fost cerut acordul la înstrăinarea imobilelor.

Instanța de apel și-a bazat decizia pe prevederile art. 369 alin. (2) și (3) Cod civil, invocând că, la judecarea pricinii s-a constatat că, la 22.09.2005 Boubătrîn Petru fără acordul Nataliei Raileanu a încheiat contractul de vânzare-cumpărare a bunurilor în litigiu cu Drumea Cristina, care acționa cu acordul mamei, Drumea Tamara, ultimile fiind în relații de rudenie cu vânzătorul (nepoata și sora) și care trebuia să cunoască despre necesitatea acordului soției Natalia Raileanu la înstrăinarea bunurilor respective. Instanța s-a limitat doar la această mențiune, fără a-și motiva explicit soluția. La cele invocate de instanță, menționează recurentul că, legea nu interzice încheierea tranzacțiilor de vânzare și procurare a imobilului între rude. Problema valabilității actelor de dispoziție asupra bunurilor proprietate comună în devălmășie este pusă în dependență de faptul dacă cealaltă parte a acestui act știa sau trebuia să știe că proprietarul devălmaș nu are dreptul să înstrăineze bunul proprietate comună în devălmășie și actul de dispoziție încheiat între unul din coproprietarii devălmași este lovit de nulitate relativă. Coproprietarul care invocă nulitatea actului de dispoziție asupra bunurilor proprietate comună în devălmășie trebuie să dovedească că cealaltă parte a actului de dispoziție încheiat de către unul dintre coproprietari știa sau trebuia să știe despre acordul care limitează dreptul de dispoziție, despre faptul că ceilalți coproprietari devălmași sunt împotriva încheierii actului juridic sau că nu a fost cerut acordul la înstrăinarea imobilelor. Intimata Raileana Natalia invocând nulitatea contractului de vânzare-cumpărare din 22 septembrie 2005, n-a probat că imobilul înstrăinat este proprietate în devălmășie, deoarece acesta a fost procurat pînă la căsătorie de către Boubătrîn Petru, proprietarul imobilului conform înregistrării cadastrale fiind doar Boubătrîn Petru.

De fapt, indică recurentul, n-a fost înstrăinat un careva imobil care i-ar fi aparținut și intimatei pentru că la momentul înstrăinării, 22 septembrie 2005, casa finisată supusă partajării nu exista, nu era înregistrată ca imobil la cadastru, fiind

ridicați doar pereții era o construcție neautorizată, astfel că intimata putînd pretinde doar la materialele de construcție. În cazul dat, indică recurentul, instanța se contrazice, deoarece concomitent recunoaște bunul imobil din or. Niporeni str. Ioan Vodă 52 ca proprietate în devălmășie, și totodată, făcînd trimitere la art. 369, invocă că la înstrăinarea imobilului nu s-a cerut acordul acesteia deoarece ar fi proprietar devălmaș.

Mai indică recurentul că, este evident că instanța a interpretat eronat legea civilă, anulînd contractul de vânzare-cumpărare din 22 septembrie 2005, pe motivul că imobilul aparține cu drept de proprietate în devălmășie, fiind absente careva acte ce ar dovedi proprietatea comună sau o hotărîre judecătorească de constatare a averii ca fiind devălmașă la momentul încheierii tranzacției. Este eronată și poziția instanței de a pune în sarcina lui Drumea Cristina de a prevedea că Raileanu Natalia ar putea cere cîndva să fie recunoscut imobilul ca avere în devălmășie, situație neexistentă la momentul încheierii tranzacției, din actele cadastrale nerezultînd o astfel de situație. Ori, după ce intimata a anunțat că are un alt bărbat și nu mai dorește păstrarea familiei, nu avea nevoie de o nouă construcție, iar el-recurentul a hotărît să înstrăineze imobilul nu unui străin, ci rudei sale.

Astfel, indică recurentul că, bunul dat este averea sa personală, procurată pînă la încheierea căsătoriei și avea dreptul să o înstrăineze, iar noul proprietar este în drept să își exercite dreptul de proprietate.

A mai indicat recurentul că, instanța de apel la examinarea litigiului nu a dat o apreciere corectă normelor de drept material, interpretînd eronat normele de drept material și procedural, hotărîrea instanțe conținînd erori, indicînd în decizie alte declarații decît cele făcute de martor; făcîndu-se trimitere la circumstanțe neconstatate; de asemenea fiind instanța obligată să dea apreciere tuturor circumstanțelor existente, s-a limitat doar la susținerea poziției unei părți, copiind în decizia sa motivele expuse de intimată în cererile sale; fără suport probatoriu, nu a argumentat respingerea argumentele aduse de instanța de fond în hotărîrea sa, neadministrînd probe noi care ar combate cele puse la baza hotărîrii, astfel fiind încălcat dreptul la un proces echitabil, garantat de art. 6 din Convenția Europeană pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale, care prezumă dreptul la o decizie motivată. Instanța era obligată să-și motiveze decizia, iar toate întrebările care sunt importante pentru rezultatul procesului necesită un răspuns special în hotărîre. În cazul în care instanța s-a abținut de a da răspuns special și explicit la cele mai importante întrebări, fără a acorda părții care a formulat o întrebare posibilitatea de a ști dacă acest mijloc de apărare a fost neglijat sau respins, acest fapt se va considera o încălcare a art. 6 par. 1 din Convenția Europeană (HCE din 9.12.1994, cauza Hiro Balani vs Spania).

Analizînd legalitatea actelor de dispoziție atacate, prin prisma argumentelor invocate în cererea de recurs, Colegiul consideră recursul drept neîntemeiat și care urmează a fi respins din următoarele motive.

În conform art. 445, alin.(1), lit. a) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

Din materialele cauzei rezultă cu certitudine că, la 19 ianuarie 2005 intimatul Petru Boubătrîn a cumpărat de la Sergiu Sococol casa de locuit cu suprafața totală de 38, 2 metri pătrați și terenul cu destinație pentru construcții cu suprafața de 0, 0576 ha din orașul Nisporeni, situată pe strada I. Vodă 52, cu nr. cadastral 6001218066. Imobilul a fost procurat cu banii pe care Raileanu Natalia i-a trimis, aflându-se la muncă peste hotarele țării și care intenționa să încheie căsătorie cu Băubătrîn Petru, iar imobilul urma să constituie un bun devălmaș al viitorilor soți.

Mai mult decât atât, reține Colegiul că, instanța de apel corect a stabilit că, despre faptul încheierii contractului de vânzare cumpărare de către Boubătrîn Petru și Sococol Siurgiu la data de 19.01.2005, pînă la încheierea căsătoriei, Raileanu Natalia nu a cunoscut și nici nu putea să cunoască, deoarece avansul în sumă de 1000 Euro pentru imobil a fost achitat vânzătorului la data de 05.01.2005, iar restul prețului în sumă de 500 Euro au fost transmiși vânzătorului la data de 24.01.2005, în sediul biroului notarial, cînd urma să fie perfectat de fapt contractul. Și, Raileanu Natalia avînd încredere în Boubătrîn Petru care îi devenise soț, fiind încrezută că, contractul se va perfecta anume la data transmiterii sumei de 500 Euro, nu a insistat la aceste detalii.

De asemenea, reține Colegiul că, Curtea de Apel corect a stabilit că în luna februarie 2005, Raileanu Natalia a plecat la muncă în Italia, iar Boubătrîn Petru, împreună cu părinții lui Raileanu Natalia, în perioada lunilor februarie-martie 2005, în lipsa autorizației pentru desfășurarea construcției, au demolat casa veche, au procurat materialele necesare și au demarat lucrările de construcție a unei case noi.

La data de 29.04.2005, căsătoria dintre părți a fost desfăcută.

La data de 14.08.2008, Raileanu Natalia solicitînd partajul bunurilor, a aflat că, contractul de vânzare cumpărare încheiat între Boubătrîn Petru și Sococol Sergiu datează cu 19.01.2005, adică pînă la încheierea căsătoriei între părți și că la data de 22.09.2005, Boubătrîn Petru a înstrăinat imobilul construit împreună cu Raileanu Natalia, nepoatei sale Drumea Cristina.

Astfel, instanța de apel corect și cu certitudine a stabilit că, după încheierea căsătoriei între părți, casa veche a fost demolată și construit un nou imobil, acest fapt fiind invocat de Raileanu Natalia și recunoscut de Boubătrîn Petru, conform materialelor dosarului. Acest imobil, fiind obținut în timpul căsătoriei, conform prevederilor art.372 Cod civil și art.23 Codul Familiei, este un bun devălmaș a soților.

Referitor la declararea nulității contractului de vânzare cumpărare încheiat între Boubătrîn Petru și Drumea Cristina, instanța de apel corect a emis soluția dată din următoarele considerente.

Conform materialelor dosarului, contractul a fost încheiat la data de 22.09.2005 și la această dată casa veche nu mai exista în natură, în locul ei fiind ridicată, de Boubătrîn Petru împreună cu părinții lui Raileanu Natalia, o casă nouă cu suprafața de 87,1 m.p. și anexe conform raportului de expertiză cadastrală. Acest fapt a fost recunoscut, conform materialelor dosarului, de către Boubătrîn Petru și martorii audiați și prin actele privind procurarea materialelor de construcție. Astfel, înregistrarea la OCT Nisporeni a contractului de vânzare cumpărare încheiat între

Boubătrîn Petru și Drumea Cristina a avut loc fără verificarea în teren a corespunderii datelor din dosarul tehnic pentru imobilul dat cu cel din teritoriu.

Mai mult decât atât, Colegiu reține că, aceste circumstanțe au fost stabilite și prin decizia din data de 29.05.2013 a Curții Supreme de Justiție și conform art.123 CPC, nu mai necesită a fi demonstrate.

Totodată, instanța de apel corect a reținut că, Raileanu Natalia a aflat despre înstrăinarea casei nou construită la data de 14.08.2008, pînă la acea dată considerînd că, bunul dat este unul devălmaș.

De asemenea, instanța de apel corect a stabilit că, contractul dat poartă un caracter fictiv, ori, de fapt, nu a avut loc transmiterea imobilului în administrare și posesie cumpărătorului Drumea Cristina și Boubătrîn Petru administrează în continuare imobilul dat ca un proprietar invocînd acest fapt și la efectuarea măsurărilor de către experți la întocmirea raportului de expertiză.

Totodată, recurentul se contrazice și nu instanța de apel, deoarece recurentul invocă că, valoarea bunului este de 876339 lei, dar în contractul de vânzare cumpărare încheiat cu Drumea Cristina este indicată suma de 1000 euro, de aici rezultînd intenția recurentului atât de a induce în eroare instanța cît și confirmă fictivitatea contractului de vânzare cumpărare.

Instanța de apel a apreciat corect și circumstanțele referitor la întocmirea procesului verbal de recepție pe numele lui Drumea Cristina cu încălcări din următoarele considerente.

Conform pct.9 al Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr.285 din data de 23.05.1996, comisia de recepție verifică respectarea prevederilor din autorizația de construcție precum și avizele și condițiile de execuție, impuse de autoritățile competente. Examinarea se va face prin cercetarea vizuală a construcției, analiza documentelor în Cartea Tehnică.

Astfel, pentru construcția casei nr.52, str.Ioan Vodă, or.Nisporeni, Primăria or.Strășeni nu a eliberat certificat de urbanism, certificat de desființare a casei vechi și de construcție a casei noi conform Regulamentului privind certificatul de urbanism și autorizarea construirii sau desființării construcțiilor, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr.360 din data de 18.04.1997, fapt ce cade sub incidența art.220, alin.(1)Cod civil, actul dat contravenind normelor imperative, odată ce Regulamentul stabilește o ordine de obținere a lui, care nu a fost respectată. Acest fapt fiind confirmat și prin scrisoarea nr.28 din data de 02.05.2011 a Inspecției de Stat în construcții, în care se indică și despre încălcarea OCT Nisporeni la înregistrarea contractului contestat. Iar, odată ce înregistrarea a fost efectuată cu încălcarea prevederilor legale, urmează să fie anulată și radiat dreptul de proprietate a lui Drumea Cristina asupra imobilului litigios cu înregistrarea acestui drept pe numele părților.

Totodată, anulîndu-se procesul verbal de recepție nu presupune că, urmează a se partaja materialele de construcție, deoarece bunul imobil este format, este construit, corespunde cerințelor pentru domiciliere și deja fiind un fapt realizat nu este necesar

de a impune părțile de a întreprinde acțiuni și suporta cheltuieli nejustificate din cauza unor erori ai reprezentanților statului.

Referitor la invocarea recurentului precum că, instanța de apel a reținut un raport de expertiză în care nu era dat răspuns la toate circumstanțele importante în litigiu, Colegiul îl respinge dat fiind faptul că, la materialele dosarului nu se conține un alt raport de expertiză, respectiv Curtea de Apel Chișinău a partajat bunul în baza probelor administrate.

Referitor la argumentul recurentului privitor la încasarea taxei de stat doar de la acesta, Colegiul indică că, în conformitate cu art.94 CPC, cheltuielile de judecată urmează să fie încasate de la partea care a pierdut procesul. Astfel, taxa de stat a fost încasată de la intimat, ori anume acesta a pierdut procesul, odată ce cererea lui Raileanu Natalia a fost admisă integral și încasarea taxei de stat nu este raportată cotei părți din imobil stabilită după fiecare parte, cum invocă intimatul.

Având în vedere cele expuse mai sus, Colegiul Conchide că, decizia din data de 10.10.2013 a Curții de Apel Chișinău, este legală și urmează a fi menținută.

În conformitate cu 445 alin.(1) lit.d), c) CPC, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e:

Se respinge recursul declarat de Boubătrîn Petru.

Se menține decizia din data de 10.10.2013 a Curții de Apel Chișinău.

Decizia este irevocabilă din momentul emiterii.

președinte, judecător

Nicolae Clima

Judecătorii

Svetlana Novac

Tatiana Vieru

Ion Corolevski

Oleg Sternioală