dosarul nr. 2-25875/2023
2-23176103-12-2-11122023

H O T Ă R Î R E
În numele Legii

16 august 2024 mun. Chişinău

Judecătorul Judecătoriei Chişinău (sediul Buiucani) Eugeniu Beșelea
Grefier Cocieru Victoria
Cu participarea:
reprezentantului reclamantului – Pidghirnea Ruslan, avocat Cașu Teodor, în baza mandatului nr. 1789747 din 07.12.2023
reprezentantul pârâtului Sava (Pidghirnea) Lucia, avocat Cernicov Andrei, în baza mandatului nr. 1809016 din 04.06.2024

examinând cauza civilă la cererea concretizată de chemare în judecată înaintată de avocatul Cașu Teodor, reprezentantul reclamantului Pidghirnea Ruslan către Enohov Olesea și Savva (Pidghirnea) Lucia privind constatarea simulării relative a contractului, constatarea proprietarilor bunului imobil și atribuirea dreptului de proprietate asupra imobilului

a c o n s t a t a t :

Argumentele participanților la proces:

1. La 08.12.2023, reclamantul Pidghirnea Ruslan, prin intermediul avocatului Cașu Teodor, a înaintat o cerere de chemare în judecată către Enohov Olesea și Savva (Pidghirnea) Lucia privind constatarea simulării relative a contractului.

La 19.12.2023, reclamantul Pidghirnea Ruslan, prin intermediul avocatului Cașu Teodor, a înaintat o cerere de chemare în judecată concretizată către Enohov Olesea și Savva (Pidghirnea) Lucia privind constatarea simulării relative a contractului, constatarea proprietarilor bunului imobil și atribuirea dreptului de proprietate asupra imobilului.

Astfel, în cererea concretizată s-a solicitat:

- constatarea simulării relative a contractului de vânzare-cumpărare ***** din 12.12.2022 prin care imobilul cu nr. cadastral ***** a fost înregistrat pe Enohov Olesea;
- constatarea faptului că anume Pidghirnea Ruslan și Savva (Pidghirnea) Lucia sunt proprietarii reali ai imobilului sus menționat;
- atribuirea dreptului de proprietate asupra imobilului sus menționat către Pidghirnea Ruslan ½ și Savva (Pidghirnea) Lucia ½.

2. În motivarea acțiunii inițiale și concretizate, reclamantul în esență a indicat că, la data de 12.12.2022 MADAN RODICA, în calitate de „VÂNZĂTOR” reprezentată de către PELIHATÎI ALINA, și ENOHOV OLESEA, în calitate de „CUMPĂRĂTOR”, au încheiat contractul de Vânzare-Cumpărare ***** din 12.12.2022, privind vânzarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil - Unitate în condominiu format din:- încăperea cu modul de folosință bun viitor *****, cu nr. cadastral *****, situat în Republica Moldova, *****.

Prețul imobilului înstrăinat a fost stabilit de către părți, în sumă de 40 970,00 (patruzeci mii noua sute șaptezeci, 00) EURO, preț care urma să fie achitat: „VÂNZĂTORULUI” de către „CUMPĂRĂTOR”, în numerar, fără prezenta notarului, în termen de 5 (cinci) zile bancare, după data semnării prezentului contract.

PIDGHIRNEA Ruslan IDNP: ***** și SAVVA (PIDGHIRNEA) Lucia au fost în căsătorie până la 25.07.2023, când căsătoria a fost desfăcută pe cale amiabilă la ASP. Astfel, până la 25.07.2023 între PIDGHIRNEA Ruslan și SAVVA (PIDGHIRNEA) Lucia au fost în relații de soț/soție.

La data de 12.12.2022 când s-a realizat tranzacția, PIDGHIRNEA Ruslan și ENOHOV OLESEA erau în relații de rudenie, verișori din partea Luciei SAVVA (PIDGHIRNEA). SAVVA (PIDGHIRNEA) Lucia și ENOHOV OLESEA sunt verișoare.

Imediat după ce a avut loc semnarea și autentificarea contractului de Vânzare- Cumpărare ***** din 12.12.2022, SAVVA (PIDGHIRNEA) Lucia a venit la PIDGHIRNEA Ruslan și a solicitat suma de bani ce constituia prețul imobilului, pe care-1 negociase PIDGHIRNEA Ruslan cu MADAN RODICA și anume suma de 40 970,00 EURO.

PIDGHIRNEA Ruslan având încrederea deplină în SAVVA (PIDGHIRNEA) Lucia, deoarece era în căsătorie cu ultima, i-a transmis suma de bani necesară. Astfel, PIDGHIRNEA Ruslan a delegat toată procedura de semnarea a contractatului, achitare și înregistrarea imobilului nr. cadastral ***** către SAVVA (PIDGHIRNEA) Lucia. După semnarea contractului și autentificarea notarială, SAVVA (PIDGHIRNEA) Lucia i-a transmis banii Vânzătorului.

Procesul de negociere a prețului și a caracteristicilor imobilului viitor cu nr. cadastral ***** care a fost în final tranzacționat prin contractul de Vânzare-Cumpărare ***** din 12.12.2022, a fost purtat exclusiv de către RUSLAN PIDGHIRNEA în calitate de „CUMPĂRĂTOR” și MADAN RODICA în calitate de „VÂNZĂTOR”.

Aceste fapte pot fi confirmate direct de către MADAN RODICA, care a enunțat prețul imobilului și care a purtat direct discuțiile cu RUSLAN PIDGHIRNEA.

Ținând cont de faptul că RUSLAN PIDGHIRNEA este Medic Stomatolog și nu dispune de timp suficient pentru a întreprinde acțiuni de mijlocire pentru a încheia contractul de Vânzare-Cumpărare a imobilului cu nr. cadastral *****, a decis să-i delege aceste atribuții la acel moment soției sale PIDGHIRNEA Lucia.

SAVVA (PIDGHIRNEA) Lucia însă a înregistrat dreptul asupra imobilului cu nr. cadastral *****, după ENOHOV OLESEA.

Despre faptul că ENOHOV OLESEA a fost înregistrată ca proprietar a imobilului cu nr. cadastral *****, RUSLAN PIDGHIRNEA a fost informat, însă SAVVA (PIDGHIRNEA) Lucia a confirmat că ENOHOV OLESEA este verișoara ei și că este persoană de încredere, astfel că RUSLAN PIDGHIRNEA să nu-și facă grijă, pentru că SAVVA (PIDGHIRNEA) Lucia are procură prin care are toate drepturile, inclusiv cu dreptul de a vinde imobilul cu nr. cadastral *****, astfel că nu trebuie să fie problemă.

La moment, după desfacerea căsătoriei cu RUSLAN PIDGHIRNEA, SAVVA (PIDGHIRNEA) Lucia nu dorește ca imobilul cu nr. cadastral ***** să fie partajat, însă dorește să beneficieze de una singură de valoarea imobilului cu nr. cadastral *****, prin înstrăinarea acestuia, folosind anume procura din 12.12.2022.

Despre faptul că în tranzacția de Vânzare-Cumpărare ***** din 12.12.2022 anume SAVVA (PIDGHIRNEA) Lucia a avut un interes direct, să aibă doar ea calitatea de persoană care să poată controla imobilul cu nr. cadastral *****, se poate observa din simplul fapt că SAVVA (PIDGHIRNEA) Lucia a fost împuternicită de către ENOHOV OLESEA prin procurăfa, prin care i s-au acordat drepturi depline de dispoziție asupra imobilului cu nr. cadastral *****.

Este evident interesul direct al Luciei SAVVA (PIDGHIRNEA) asupra imobilului cu nr. cadastral *****, or în aceeași zi, 12.12.2022 de către același notar BRIHUNEȚ Svetlana a fost

întocmită procura, prin care ENOHOV OLESEA i-a încredințat Luciei SAVVA (PIDGHIRNEA) imobilul cu nr. cadastral *****, inclusiv cu dreptul „să vândă și să transmită în proprietate cui va crede de cuviință la prețul și condițiile stabilite de Dlui.

Din acest considerent, se afirmă că SAVVA (PIDGHIRNEA) Lucia a acționat prin persoane de încredere (verișoara sa ENOHOV OLESEA), încât imobilul cu nr. cadastral *****, achiziționat din banii exclusiv ai lui RUSLAN PIDGHIRNEA, a fost scris cu drept de proprietate pe o persoană terță, totodată de la terța persoană, în baza procurii din 12.12.2022 s-au obținut împuterniciri exclusive de dispoziție asupra imobilului cu nr. cadastral *****.

A menționat că ENOHOV OLESEA nici nu deținea suma de bani, suficientă pentru achiziționarea imobilului cu nr. cadastral *****, iar banii achitați pentru achiziționarea imobilului, au fost în exclusivitate ai soților PIDGHIRNEA.

Simularea contractului de Vânzare-Cumpărare ***** din 12.12.2022 constă în faptul că, proprietarii reali ai imobilului cu nr. cadastral *****, sunt soții PIDGHIRNEA, or anume în timpul căsătoriei acesta a fost dobândit, din banii câștigați exclusiv de către PIDGHIRNEA Ruslan. Faptul simulării contractului de Vânzare-Cumpărare ***** din 12.12.2022, se demonstrează prin acordarea de către proprietarul (fictiv) ENOHOV OLESEA a procurii cu drept de dispoziție a imobilului către SAVVA (PIDGHIRNEA) Lucia

La fel, simularea poate fi confirmată de către vânzătorul MADAN RODICA, care a negociat toate condițiile contractului nemijlocit cu PIDGHIRNEA Ruslan. Aceasta poate confirma că realul proprietar al imobilului sunt soții PIDGHIRNEA.

La moment, tot MADAN RODICA poate confirma că SAVVA (PIDGHIRNEA) Lucia este cea care își manifestă interesul deplin pentru a obține toate actele în scopul înstrăinării imobilului cu nr. cadastral *****. SAVVA (PIDGHIRNEA) Lucia este persoana care a solicitat să fie perfectate toate actele necesare pentru vinderea imobilului cu nr. cadastral *****.

Ce ține de solicitarea privind constatarea simulării contractului, a precizat că reclamantul dorește ca unul din capătul acțiunii să fie anume constatarea simulării contractului de Vânzare-Cumpărare ***** din 12.12.2022, iar a doua solicitare să fie aplicarea efectelor actului juridic simulat - și anume să fie aplicate efectele actului juridic avut în vedere de fapt între părți.

Cererea de chemare în judecată a fost întemeiată pe prevederile art. 9 alin. (2) lit. a) și g), 15 alin. (1), 16 alin. (1) lit. a), b), g), h), 362 alin. (1) și (2), 374 alin. (1), 581 alin. (1) și (2), 774 alin. (1), 775 alin. (1), 776 alin. (1), 901 alin. (1) lit. a) și e) și alin. (4), 1089 alin. (1) și (3), 1093 din Codul Civil.

3. Prin referința expediată instanței de judecată pârâta a indicat că, Pighirnea Ruslan având scopul răzbunării pe fosta soție Savva (Pighirnea) Lucia prin care inventează fel de fel de porcării și implică o mulțime de persoane care de fapt, nu doresc să fie parte la măcelul organizat de reclamant împotriva fostei soții și a copiilor săi. În loc de un partaj civilizat, organizează umilințe și persecuții cu sechestre de bunuri cu evacuări forțate.

La caz, apartamentul indicat a fost procurat de ea și achitat din banii familiei sale. Ea a adus banii în Moldova de la mama sa Ciorba Ecaterina care de mai mult timp lucrează în Italia, iar notarul a verificat proveniența surselor bănești, că banii au fost dobândiți legal, lucru reflectat în informația bancară.

Pinghimea Ruslan și Pidghirnea (Savva) Lucia au participat la anumite negocieri cu firma de construcție, deoarece au negociat un preț bun pentru procurarea mai multor apartamente și i-au propus un apartament să-l cumpere ea dacă dorește. Din câte a înțeles, Pidghirnea Ruslan mai negocaa cu întrepinderea de construcție un apartament pentru un verișor de-al său și unul pentru familia sa în același bloc, pe care l-a înregistrat pe numele său. Semnarea anumitor acte, inclusiv racordarea la furnizori, legate de apartamentul indicat a împutemicit-o pe Lucia Pirghirnea (Savva) deoarece deseori pleacă la muncă peste hotare.

La momentul, când a rugat-o pe Lucia și ea s-a adresat la SRL „Basconslux” după actele necesare pentru înregistrarea apartamentului respectiv la ASP, după darea în exploatare a blocului, dl Ruslan Pidghirnea a hotărât să-i mai inventeze un dosar civil ca să o poarte pe drumuri și să folosească acest litigiu ca temei pentru un nou sechestru.

În ceea ce ține nemijlocit de temeinicia acestei cereri, a indicat la următoarele aspecte importante:

La cerere nu a observat nici o somație prealabilă, a fost informată despre această acțiune de către Lucia Savva (Pidghirnea), și nu de altcineva, or procedura prealabilă este una esențială și obligatorie în vederea înaintării acțiunii civile, iar nerespectarea procedurii prealabile ar urma să aibă anumite consecințe, inclusiv cea de restituire a cererii, fie scoaterea cererii de pe rol. La caz, somația prealabilă s-a făcut firmei de construcție și nu potențialului pârât.

Conform prevederilor art.321 al.(1) din CC, trebuie să fie încheiate în scris actele juridice dintre persoanele juridice, dintre persoanele juridice și persoanele fizice și dintre persoanele fizice dacă valoarea obiectului actului juridic depășește 1000 de lei, iar în cazurile prevăzute de lege, indiferent de valoarea obiectului. După cîte a citit, se invocă precum că a avut loc o transmitere de bani în numele său, dar fără nici un act juridic și fără ca să semneze ea asemenea act cu dl Ruslan Pidghirnea.

Prevederile art.322 al.(1) din CC indică expres că nerespectarea formei scrise a actului juridic face să decadă părțile din dreptul de a cere, în caz de litigiu, proba cu martori pentru dovedirea actului juridic. Din ceea ce este indicat în cerere anume se solicită confirmarea transmiterii banilor prin anumiți martori, în lipsa unui act semnat în formă scrisă așa cum este prevăzut de lege. Cu alte cuvinte că asemenea comportmanet al reclamantului este lipsit de diligența necesară în susținerea pretențiilor. Dar, crede că nu este vorba despre o contestare la propriu, este un comportament viclean prin care se cere aplicarea măsurilor asigurătorii asupra proprietăților Luciei (Pidghirnea) Savva, proces judiciar unde o implică și pe ea.

Conform art.501 din CC, proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condițiile legii.

Art.510 din CC mai indică că dreptul de proprietate este transmis dobînditorului în momentul predării bunului mobil dacă legea sau contractul nu prevede altfel. În cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndește la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

4. În ședința de judecată, pârâții și reclamantul nu s-au prezentat, fiind citați legal, fără a comunica motivele absenței sale, motiv pentru care s-a considerat posibilă examinarea cauzei în lipsa acestora.

5. În ședința de judecată avocatul reclamantului a solicitat admiterea cererii în sensul și din motivele invocate. Avocatul pârâtei Savva (Pidghirnea) Lucia, a solicitat respingerea cererii ca fiind neîntemeiată.

Aprecierea instanței de judecată:

6. Examinând acțiunea înaintată și materialele cauzei în raport cu normele legale aplicabile speței, judecătorul consideră că acțiunea înaintată de reclamant urmează a fi respinsă, din următoarele considerente.

Potrivit art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală şi întemeiată. Instanţa îşi întemeiază hotărârea numai pe circumstanţele constatate nemijlocit de instanţă şi pe probele cercetate în şedinţă de judecată.

Conform prevederilor art. 118 alin. (1), (3) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate definitiv de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

Articolul 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă statuează că instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În temeiul art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluționării pricinii şi admisibilitatea acţiunii.

Astfel, din materialele cauzei rezultă că la 12.12.2021 între Madan Rodica, în calitate de vânzător, care a fost reprezentată de Pelihatîi Alina și Enohov Olesea a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil cu nr. cadastral ***** din *****, contra sumei de 40 970 Euro, care urmează a fi achitați vânzătorului de către cumpărător în numerar, fără prezența notarului, în termen de 5 zile bancare, după data semnării contractului. (f.d.12-15)

La aceeași dată, 12.12.2021 Enohov Olesea, i-a eliberat lui Savva (Pighirnea) Lucia, procură pentru a putea dispune de acest bun. (f.d. 10-11)

La 16.01.2023, contractul sus menționat a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile. (f.d. 16)

La 25.07.2023 reclamantul a divorțat cu pârâta Savva (Pidghirnea) Lucia.

Din declarațiile martorului Cartira (Pelihatîi) Alina, rezultă că aceasta a semnat contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în litigiu din numele lui Madan Rodica. Nu ține minte exact, dar probabil din numele cumpărtărului, a semnat contractul Savva Lucia. Nu cunoaște cine este beneficiarul efectiv al imobilului, deoarece Pidghirnea Ruslan discuta cu Madan Rodica, suma pentru apartament a primit-o de la Enohov Olesea.

Din declarațiile martorului Madan Rodica, rezultă că aceasta a vândut lui Pidghirnea Ruslan două apartamente cu 1 odaie, fără a indica numărul acestora. Prețul a fost negociat cu Pidghirnea Ruslan, ultimul indicându-i că le cumpără pentru familia sa, însă unul din ele va fi cumpărat în acte pe numele lui Enohov Olesea, verișoara lui Savva Lucia (la acle moment soția lui Pidghirnea Ruslan). Banii pentru apartamente i le-a achitat Savva Lucia, Madan Rodica susținând că nu cunoaște cui aparțineau acești bani. Banii au fost achitați în ziua încheierii contractului în cash, iar cu Enohov Olesea nu se cunoaște. Motivul încheierii contractului cu Enohov Olesea, invocat de Pidghirnea Ruslan, îl constituia faptul că nu putea demonstra proveniența banilor.

Potrivit prevederilor art. 1089 din Codul civil, (1) Simulaţia unui contract poate fi absolută sau relativă. (2) Simulaţia este absolută atunci cînd părţile încheie contractul fără intenţia de a produce efecte juridice. (3) Simulaţia este relativă atunci cînd părţile încheie contractul cu intenţia ca el aparent să producă efecte juridice diferite de efectele dorite cu adevărat de către părţi (contract secret).

Conform art. 1093 din Codul civil, Dovada simulaţiei poate fi făcută de terţi sau de creditori cu orice mijloc de probă. Partea care a săvîrşit simulaţia o poate dovedi prin proba cu martori doar cînd pretinde că simulaţia are caracter ilicit.

Raportând normele legale incidente la circumstanțele constatate ale cauzei, instanța de judecată ajunge la concluzia că probatoriul prezentat de partea reclamantă nu probează faptul caracterului simulat al contractului în litigiu, iar unicile probe directe invocate, declarațiile martorilor sus citați, sunt contradictorii în ceea ce privește subiectul care a transmis banii pentru apartamentul în litigiu. Pe de altă parte, toate celelalte probe indică asupra faptului că bunul

imobil a fost procurat de către Enohov Olesea, care a împuternicit-o pe Savva Lucia să dispună de acesta.

În baza celor expuse, instanța consideră că cerințele privind constatarea proprietarilor bunului imobil și atribuirea dreptului de proprietate asupra imobilului sunt subsecvente cerinței de constatare a caracterului simulat al contractului și din moment ce aceasta a fost respinsă, urmează a fi respinse și cerințele subsecvente sus indicate.

7. Reieșind din cele expuse și în conformitate cu art.238-241 CPC, instanţa de judecată

H O T Ă R Ă Ș T E:

Se respinge ca neîntemeiată, cererea de chemare în judecată înaintată de avocatul Cașu Teodor, reprezentantul reclamantului Pidghirnea Ruslan către Enohov Olesea și Savva (Pidghirnea) Lucia privind constatarea simulării relative a contractului, constatarea proprietarilor bunului imobil și atribuirea dreptului de proprietate asupra imobilului.

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Chişinău în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Judecător **Eugeniu Beșelea**