dosarul nr. 2-2613/2022 /2-22167818-38-2-16112022/

H O T Ă R Î R E
în numele Legii

09 iunie 2023 mun. Orhei
Judecătoria Orhei, sediul central
în componența:
Președintele ședinței, judecător Steliana LAZARI
Grefier Alexandra LUCHIAN

Cu participarea: avocatului reclamantei- Ion Goncear, împuternicit conform mandatului seria MA nr. 1808462 din 01 noiembrie 2022.

avocatul pârâtului- Svetlana Grișciuc-Buciuca, conform mandatului MA 1823502 din 16 ianuarie 2023.

reclamantei *****, născută la data de *****, cu domiciliul în raionul *****, IDNP *****;

pârâtului *****, născut la data de *****, cu domiciliul în raionul *****, IDNP *****,

În lipsa: pârâtei: *****, născută la 10 noiembrie 1958, cu domiciliul în raionul *****, cod personal *****;

reprezentantul Agenției Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Orhei, registratorul Serghei Untila, conform procurii nr. 01/8905 din 07 decembrie 2022.

Procedura de citare legală executată:

În sediul instanței, în ședință publică, în limba de stat și în procedură contencioasă a judecat pricina civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de către avocatul Ion Goncear în interesele reclamantei *****a către ***** și *****, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Orhei, cu privire la declararea nulității contractului de vînzare-cumpărare, determinarea cotelor- părți din bunul imobil dobândit în timpul căsătoriei și compensarea cheltuielilor de judecată, instanța de judecată

A Constatat:

<u>Argumentele participanților la proces:</u>

Prin cerere înregistrată pe rolul judecătoriei Orhei sediul central din 16.11.2022, reclamanta *****a, prin avocatul Ion Goncear, a acționat în contradictoriu cu ***** și *****, solicitînd declararea nulității contractului de vînzare-cumpărare, determinarea cotelor- părți din bunul imobil dobândit în timpul căsătoriei și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii partea reclamantă a indicat, la data de ***** reclamanta și pîrîtul ***** au încheiat căsătorie. La data de 02.02.2021 soții, în temeiul contractului de vînzare cumpărare, au dobîndit în proprietate bunul imobil-casa de locuit din s. *****. La data de 23.02.2021, bunul imobil a fost înregistrat pe numele soților Cotorobai, în registrul bunurilor imobile. La data de *****, ***** fără acordul reclamantei, înstrăinează casa de locui mamei sale *****, perfectând tranzacția de vînzare-cumpărare. Tot la data de ***** este înregistrat în Registrul Bunurilor imobile și dreptul de proprietate pe numele mamei *****.

Prin Hotărîrea Judecătoriei Orhei din *****, a fost desfăcută căsătoria între reclamantă și pîrîtul *****.

Se invocă că bunul imobil-casa de locuit din s. ***** cu nr. cadastral *****, a fost dobîndită în timpul căsătoriei, respectiv contractul de vînzare cumpărare nr. ***** din *****, a fost întocmit fără acordul reclamantei, or desfacerea căsătoriei a avut loc la data de *****.

Se indică că contractul este unul fictiv, ***** este mama pîrîtului și cunoștea că el este în relație de căsătorie cu reclamanta.

În drept, reclamanta și-a motivat acțiunea conform prevederilor art. 220, 321, 371 Cod Civil (în redacția anului 06.06.2002). ÎN dovedire, s-a anexat, copia certificatului de divorț, Certificat de la OCT, copia anunțului de pe site 999.md, Copia contractului de vînzare-cumpărare din 02.02.2021.

<u>Cerințele reclamantei:</u>

Prin cererea de chemare în judecată reclamanta Roșca(Cotorobai) Ioana, îi solicită lui ***** și *****,

- Declararea nulității contractului de vînzare cumpărare nr. ***** din ***** încheiat între *****, în calitate de vînzător și *****, în calitate de cumpărător.
- Determinarea cotelor-părți din bunul imobil-casa de locuit cu nr. cadastral *****, amplasată în s. *****, cu determinarea ½ cotă parte ideală din imobil după *****.
- Compensarea cheltuielilor de judecată.

<u>Poziția procesuală a părților în ședința de judecată:</u>

În ședința de judecată avocatul părții reclamante-Goncear Ion a explicat, reclamanta nu a cunoscut că pîrîtul prin procură este împuternicit să vîndă casa de locuit. Imediat cînd reclamanta a aflat, ea a mers la notar și a anulat procura. Contractul de vînzare cumpărare nu este valid, reclamanta nu a cunoscut despre procură. După ce a fost

vîndută casa, reclamantei nu i-a fost achitat nici un ban, relațiile între ei fiind tensionate.

*În ședința de judecată reclamanta ***** a explicat*, pîrîtul a dus-o în eroare cînd ea a semnat procura. A considerat că semnează procura pentru ca pîrîtul să procure tehnică agricolă de peste hotare. A declarat că a citit fugitiv procura, ia fost prezentată o procură deja cu text pregătit. A semnat procura, deoarece a considerat că pîrîtui îi este soț, au un copil împreună. Avea încredere în el. A mai concretizat că inițial, după căsătorie cu pîrîtul au locuit în s. *****. După ce a fost procurată casa în s. Fedoreuca, au locuit în această casă pe parcursul 1,5 luni.
A mai concretizat că în s. S*****, tatăl său deținea utilaj agricol de care se folosea pîrîtul. Banii pentru casă nu au fost împrumutați de la mama pîrîtului, ci s-a vîndut grîul și floarea soarelui și cu acești bani s-a procurat casa. ÎN perioada procurării casei, relațiile dintre pîrît și mama sa, nu erau bune și respectiv mama pîrîtului nu putea să facă împrumut pentru procurarea casei. A concretizat că nu a asistat la achitarea banilor pentru casă, dar acești bani s-au luat din familia lor.

*Pîrîtul ***** în ședința de judecată a explicat*, cu reclamanta a încheia căsătoria în anul 2018. Inițial au locuit la părinții reclamantei în s. *****. Au început să apară probleme cu părinții. S-a decis de a procura o casă de locuit. De bani pentru casă nu dispuneau, de aceea mama sa ***** a făcut un împrumut de la sora sa care se află în Israel și a procurat casa din s. *****. Reclamanta nu s-a implicat deloc în procurarea casei din s. Fedoreuca și nici nu a vrut să locuiască în ea. Dacă locuia în casă, atunci pe un termen foarte scurt, după care pleca la părinții săi în s. Suhuluceni. Deoarece casa a fost procurară în timpul căsătoriei, atunci dreptul de proprietate a fost înregistrat pe ambii soți. Ulterior între soți au apărut probleme, relațiile mergeau spre divorț. A întrebat-o pe reclamantă ce să facă cu casa, ea a declarat să facă ce vrea. Reclamanta a fost de acord să semneze procura. Atunci a luat-o pe reclamantă cu mașina și au venit la notar să semneze procura. Prima procurară care a fost semnată era greșită, de aceea reclamantei i-a fost prezentată o altă procură pe care ea a semnat-o. Reclamanta cunoștea că ea semnează procura pentru a vinde casa.
S-a decis de a vinde casa mamei sale, deoarece mama sa își asumase datoria pentru casă, față de sora sa. Dea ceea a decis să treacă casa pe numele mamei.

A mai concretizat că în timpul căsătoriei a vîndut cîteva pământuri și reclamanta la fel a întocmit pe numele lui o procură.

Reprezentatul părții pîrîte *****- avocatul Grișciuc-Bucica Svetlana, în ședința de judecată a solicitat respingerea acțiunii, a explicat că acțiunea declanșată este neîntemeiată și nu este motivată legal.
La cauză sunt prezentate probe că nu pîrîta ***** a expus bunul spre vînzare pe 999.md.

Reprezentatul Serviciului Cadastral- Untilă Serghei, în ședința de judecată a explicat că dreptul de proprietate asupra casei de locuit litigioase a fost înregistrat în temeiul contractului autentificat notarial.

Aprecierea instanței:

Audiind participanții la proces, studiind materialele dosarului, instanța de judecată consideră necesar de a respinge integral acțiunea formulată din următoarele considerente de fapt și de drept.

Motivarea de fapt:

În cadrul cercetării judecătorești s-a stabilit, la data de ***** părțile în litigiu ***** și ***** au încheiat căsătorie (textul hotărîrii judecătorești f.d. 15).

La data de 02.02.2021 pîrîtul *****, în calitate de cumpărător, contra sumei de 8000,00 Euro (167 256,80 lei), procură casa de locuit cu nr. cadastral ***** amplasată în s. ***** (f.d. 17-19).

Fiind un bun(casa de locuit) dobîndit în timpul căsătoriei, la data de 23.02.2021 în Registrul Bunurilor Imobile, este înregistrat dreptul de proprietate asupra casei de locouit pe numele ambilor soți *****(f.d. 13 verso).

La data de ***** reclamanta eliberează pe numele soțului *****, procura nr.***** autentificată notarial, prin care îl împuternicește cu dreptul ”*de înstrăinare a bunului imobil ce constituie proprietatea comună în devălmășie a soților, cui va crede de cuviință, la prețul stabilit de dumnealui*”, adică de ***** (f.d. 47). În textul procurii este specificat că notarul i-a citit cu voce tare conținutul acestei procuri și i-a exprimat efectele juridice ale acesteia, art. 364; 372-379 Cod Civil (f.d. 47 verso).

La data de ***** pîrîtul *****, acționând în bază de procură din numele soției ***** și din numele său propriu îi înstrăinează mamei sale *****, casa de locuit cu nr. cadastral ***** amplasată în s. *****, contra sumei de 8000,00 Euro, încheind un contract autentificat notarial nr. ***** (f.d. 60-62).

ÎN temeiul contractul de vînzare cumpărare nr. ***** din *****, în Registrul Bunurilor imobile, la data de ***** este înregistrat dreptul de proprietate asupra casei de locuit pe numele cumpărătorului *****.

La data de 10.09.2021 pîrîtul *****, inițiază la judecătoria Orhei sediul central acțiune în judecată către reclamanta *****a, privind desfacerea căsătoriei (f.d. 15).

Prin Hotărîrea Judecătoriei Orhei nr. 2-2138/2021 din *****, este admisă acțiunea inițiată de *****, privind desfacerea căsătoriei (f.d. 15). Iar la data de 21.12.21 pîrîtul obține și certificat de divorț (f.d. 12).

La data de 25.08.2021 reclamanta depune la notar declarație de revocare a procurii nr. ***** din ***** eliberată pe numele pîrîtului *****

La fel, din materialele cauzei civile, se constată că la data de 12.10.2022, casa de locuit litigioasă este expusă spre vînzare (f.d. 16).

Cadrul legal pertinent speței:

Art. 312 al.(2) Cod Civil, 2) Consimţământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernămînt, este exprimat cu intenţia de a produce efecte juridice şi nu este viciat.

Art. 362 al.(1) și (2) Cod Civil, (1) Un act juridic poate fi încheiat personal sau prin reprezentant. Împuternicirile reprezentantului rezultă din lege, din act juridic sau din împrejurările în care acţionează. (2) Actul juridic încheiat de o persoană (reprezentant) în numele unei alte persoane (reprezentat) în limitele împuternicirilor dă naştere, modifică sau stinge drepturile şi obligaţiile civile ale reprezentatului.

Art. 365 Cod Civil (1) La declararea nulităţii pentru viciu de consimţământ a actului juridic încheiat de reprezentant, se are în vedere doar consimţământul acestuia. (2) Dacă reprezentantul împuternicit prin procură a acţionat în conformitate cu anumite indicaţii ale reprezentatului, ultimul nu are dreptul să invoce necunoaşterea de către reprezentant a unor circumstanţe pe care reprezentatul le cunoştea sau trebuia să le cunoască.

Soluția instanței:

Potrivit sensului art. 240 al.(3) Cod de Procedură Civilă-instanța judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.

Conform art. 60 al.(4) Cod de Procedură Civilă, instanţa nu este în drept să modifice din oficiu temeiul sau obiectul acţiunii.

Normele legale enunțate mai sus, reflectă caracterul devolutiv al unui proces civil, *unde concluziile instanței trebuie să vizeze strict temeiurile invocate în acțiune, obiectul și părțile în acest proces*.

Astfel, Obiectul material al prezentului litigiului, constituie casa de locuit cu nr. cadastral ***** amplasată în s. *****, care conform înscrierilor din Registrul Bunurilor Imobile, pînă la înstrăinare (vînzare), a avut regimul de proprietate comună în devălmășie a soților *****(f.d. 13 verso).

Obiectul acțiunii declanșate, este raportul juridic civil existent între părțile în litigiu și anume contractul de vînzare cumpărare nr. ***** din *****, încheiat între *****, în calitate de vînzător și tot el acționând în bază de procură din numele reclamantei și *****, în calitate de cumpărător, avînd ca obiect-casa de locuit cu nr. cadastral *****.

Contractul de vînzare cumpărare nr. ***** din *****, este încheiat prin reprezentant(*****), iar temeiul împuternicirilor lui *****, de a acționa din numele reclamantei *****a(reprezentată), a constituit procura autentificată notarial nr. ***** din *****.

Adică, voința reclamantei la înstrăinarea casei de locuit cu nr. cadastral ***** amplasată în s. *****, s-a realizat prin împuternicirea (procura) lui *****, cu dreptul de a vinde casa. Ba mai mult, conform textului acestei procuri, fostul soț ***** avea dreptul de a vinde casa oricui și la prețul stabilit de el (f.d. 47).

Prin acțiunea declanșată partea reclamantă pretindea inițial că, casa de locuit a fost înstrăinată în lipsa acordului soției, iar în ședința de judecată s-a pretins că reclamanta nu a fost în cunoștință de cauză asupra conținutului procurii eliberate pe numele lui *****, ea(reclamanta) avea percepția că-l împuternicește pe pîrît cu dreptul să vîndă tehnica agricolă.

Astfel, partea reclamantă pretinde că ea nu a exprimat un consimțământ valabil, împuternicindu-l pe pîrîtul *****, cu dreptul de a vinde casa.

În cumulul celor expuse, prezenta cauză urmează a fi analizată prin prisma dacă a fost viciat consimțimântul reclamantei(dol, eroare, violență) prin împuternicirea pîrîtului cu dreptul de a vinde casa, fapt ce ar implica nulitatea tranzacției (contractului de vînzare cumpărare nr. ***** din *****) conform art. 365 Cod Civil(motivarea de drept).

Sensul art. 365 al.(1) Cod Civil, constă în faptul că, poate fi declarată nulitatea tranzacției încheiat prin reprezentat, doar în condiția în care se constată că acordul reprezentatului, ceea ce la cauză este procura din *****, a fost viciată în condiții de eroare (art. 339 Cod Civil), dol (art. 341 Cod Civil), violență (art. 342 Cod Civil), leziune (343 Cod Civil).

Reieșind din limitele pretențiilor înaintate, instanța constatată că partea reclamantă în general nu contestă actul juridic pretins a fi viciat, adică procura din *****, or reieșind din sensul expus mai sus, constatarea nulității procurii,

are pe cale de consecință, declararea nulității contractului de vînzare cumpărare.

Adică, doar constatarea nulității actului juridic(procura) care a stat la baza încheierii contractului de vînzare cumpărare, determină consecința nulității actului subsecvent(vînzare-cumpărare).

Instanța reține că partea reclamantă nu a formulat cerința de constatare a nulității procurii, ci în general și-a întemeiat acțiunea pe prevederile Codului Civil în redacția Legii din 2002, care nu mai sunt în vigoare la momentul încheierii tranzacției.

La fel instanța notează, copia procurii a fost prezentată de partea pîrîtă la faza de pregătire a cauzei civile (f.d. 46) și respectiv partea reclamantă a avut posibilitatea conform sensului art. 60 al.(2/1) Cod de procedură Civilă, să modifice acțiunea, dar nu s-a procedat în maniera dată.

Soluția instanței, este determinată de faptul că nu s-a solicitat constatarea nulității procurii, fapt care exclude necesitatea expunerii asupra faptului dacă procura a fost sau nu, întocmită cu vicii de consimțimânt. Astfel de acțiuni pot fi inițiate doar de persoanele interesate și nu de către instanță din oficiu.

Asupra caracterului valabil al procurii nu influențează și faptul că la data de 25.08.2021, reclamanta a revocat procura din *****, or tranzacția de vînzare cumpărare a avut la ***** și la acea etapă procura era în vigoare.

Față de precizările făcute mai sus, instanța reține că forma de apărare aleasă de partea reclamantă a fost incorectă, la cauză nu a fost formulată cerința de declarare a nulității procurii, care ar implica nulitatea actului subsecvent și anume a contractului de vînzare cumpărare și din aceste considerente se impune necesitatea respingerii acțiunii în partea pretenției către *****.

Cu referință la pretențiile către pîrîta *****, ca cumpărător a casei litigioase, acestea la fel urmează a fi respinse, or așa cum este enunțat mai sus, nulitatea contractului de vînzare cumpărare poate să intervină ca consecință, doar în condiția vicierii acordului reprezentatului, care este un act juridic unilateral(procura). ***** întrunește calitatea de cumpărător, adică ei nu-i este opozabil temeiul de nulitate a contractului de vînzare cumpărare, în situația în care nu este contestată procura.

Pe motivul respingerii în totalitate a pretenției de bază, instanța respinge și cerința accesorie formulată, privind determinarea cotei-părți ideale din bunul comun, or nefiind anulat contractul de vînzare cumpărare nr. ***** din

*****, reclamanta nu poate fi considerată proprietar a bunului imobil și respectiv nu poate pretinde determinarea cotelor ideale din el.

Cheltuielile de judecată:

Conform art. 94 Cod de Procedură Civilă, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pârâtului- proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

Conform Ordinului de încasare nr. 7080012 din 16.11.2022, reclamanta la depunerea cererii de chemare în judecată a achitat taxa de stat în cuantum de 1165,00 lei (f.d. 2).

Avînd în vedere că reclamanta a pierdut procesul, acesta implică consecința procesuală și de refuz în compensarea cheltuielilor de judecată.

Măsurile de asigurare:

Art. 180 al. (2/1) Cod de procedură Civilă, anularea măsurilor de asigurare a acţiunii se dispune de instanţa de judecată odată cu pronunţarea asupra fondului printr-o hotărîre de respingere a acţiunii. Reglementările referitoare la caracterul definitiv al actului judecătoresc prin care se soluţionează fondul sînt aplicabile integral şi asupra prevederilor referitoare la măsurile de asigurare.

Prin încheierea judecătoriei Orhei sediul central nr. 2-2613/2022 din 17.11.2022, a fost admisă cererea de asigurare a acțiunii și s-a dispus aplicarea sechestrului pe casa de locuit litigioasă cu nr. cadastral ***** amplasată în s. *****.

Prezenta încheiere a fost contestată.

Prin decizia Curții de Apel nr. 2r-3369/2022 din 23.02.23, a fost menținută încheierea judecătoriei Orhei din 17.11.2022, privind aplicarea sechestrului.

Avînd în vedere că acțiunea părții reclamante a fost respinsă, aceasta implică odată cu pronunțarea hotărîrii și anularea măsurii de asigurare a acțiunii.

În conformitate cu art. 236, 238-241 Cod de procedură civilă al Republicii Moldova, instanța de judecată,-

h o t ă r ă ș t e:

Se respinge, cererea de chemare în judecată depusă de *****a* prin avocatul Ion Goncear către ***** *și* *****, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice, Serviciul Cadastral Teritorial Orhei, cu privire la declararea

nulității contractului de vînzare-cumpărare nr. ***** din *****, avînd ca obiect casa de locuit cu terenul aferent cu nr. cadastral *****, amplasată în s. *****, determinarea cotelor- părți ideale din bunul imobil dobândit în timpul căsătoriei și compensarea cheltuielilor de judecată.

Se anulează măsura de asigurare aplicată prin Încheierea Judecătoriei Orhei nr. 2-2613/2022 din 17.11.2022, prin care s-a dispus aplicarea sechestrului asupra bunului imobil-casa de locuit, amplasată în s. ***** cu nr. cadastral *****.

Prezenta hotărâre servește temei pentru, Agenția Servicii Publice prin Serviciul cadastral teritorial Orhei, să opereze modificările necesare în Registrul bunurilor imobile.

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

Președintele ședinței,
Judecătorul /semnătura/ Steliana LAZARI

Copia corespunde originalului Lazari Steliana