Dosarul nr.2-8137/23
2-23059261-12-2-26042023

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

18 septembrie 2024 mun.Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Centru
Instanța de judecată compusă din:
Președintele ședinței, judecător Andrei Ojoga
Grefier Adrian Plugaru, Elena-Crăița Costin
Interpret Aliona Jitar

examinând în ședință publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Maria Nichita împotriva lui Victor Nichiforov și Diana Nichiforov, intervenient accesoriu notarul Liliana Palancean privind declararea nulă a contractului și încasarea cheltuielilor de judecată,

c o n s t a t ă

La 25 aprilie 2023 avocatul Roman Doroftei a depus în interesele Mariei Nichita cerere de chemare în judecată împotriva lui Victor Nichiforov, solicitând declararea nulă a contractului și încasarea cheltuielilor de judecată (*f.d.4-8*).

Potrivit fișei de repartizare din 26 aprilie 2023, cererea a fost repartizată prin intermediul Programului Integrat de Gestionare a Dosarelor judecătorului Andrei Ojoga (*f.d.1*).

Argumentele participanților la proces

Argumentele părții reclamante

În motivarea cererii de chemare în judecată s-a invocat că Maria Nichita este coproprietara a ½ cotă-parte din apartamentul situat în mun. Chișinău, str. *****, *****, ***** cu suprafața de 53,5 m.p., cu numărul cadastral**********.

Reclamanta a convenit cu ***** să procure de la acesta cealaltă ½ cotă-parte din apartament, fapt pentru care i-a achitat suma de 64 800 lei.

Însă, *****, în mod ilegal, fără a respecta dreptul de preemțiune, a perfectat contractul de vânzare-cumpărare a ½ cotă-parte din apartamentul amplasat mun. Chișinău, str. *****, *****, ***** cu suprafața de 53,5 m.p., cu numărul cadastral**********, din *****2021, încheiat cu Victor Nichiforov.

***** a decedat la 2***** 2022.

În condițiile în care nu a fost respectat dreptul de preemțiune al reclamantei, consideră că contractul de vânzare-cumpărare este lovit de nulitate absolută.

Maria Nichita este îndreptățită în avea o speranță legitimă, astfel încât interesul său patrimonial este suficient de important să constituie un bun în sensul art. 1 Protocol nr. 1 la Convenție.

Cere declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare a ½ cotă-parte din apartamentul amplasat în mun. Chișinău, str. *****, *****, ***** cu suprafața de 53,5 m.p., cu numărul cadastral**********, încheiat la *****2021 între ***** și Victor Nichiforov și încasarea din contul pârâtului a cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea protocolară a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 19 februarie 2024 s-a atras în proces în calitate de intervenient accesoriu Diana Nichiforov (*f.d.59-60*).

La 02 mai 2024 avocatul Roman Doroftei a depus în interesele Mariei Nichita cerere de chemare în judecată concretizată împotriva lui Victor Nichiforov și Diana Nichiforov, intervenient accesoriu notarul Liliana Palancean, solicitând declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare a ½ cotă-parte din apartamentul amplasat în mun. Chișinău, str. *****, *****, ***** cu suprafața de 53,5 m.p., cu numărul cadastral**********, încheiat la *****2021 între ***** și Victor Nichiforov și încasarea din contul pârâtului a cheltuielilor de judecată (*f.d.72-74*).

Argumentele participanților expuse în ședința de judecată

În ședința de judecată, avocatul Roman Doroftei în interesele Mariei Nichita a solicitat admiterea cererii de chemare în judecată.

În ședința de judecată părțile pârâte nu s-au prezentat, din motive necunoscute instanței, procedura de citare fiind legal îndeplinită.

În ședința de judecată intervenientul accesoriu nu s-a prezentat, din motive necunoscute instanței.

Instanța de judecată a apreciat posibil de a examina cauza în lipsa celor neprezenți în ședința de judecată.

Aprecierea instanței de judecată

Audiind poziția părții reclamante în cadrul dezbaterilor judiciare, examinând materialele cauzei în raport cu circumstanțele stabilite și normele aplicabile speței, instanța ajunge la concluzia de a respinge cererea de chemare în judecată, din următoarele considerente.

Conform articolului 117 alin.(1) Cod de procedură civilă, *probe în cauze civile sînt elementele de fapt, dobîndite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanţelor ce justifică pretenţiile şi obiecţiile părţilor, precum şi altor circumstanţe importante pentru justa soluţionare a cauzei.*

Potrivit articolului 118 alin.(1) Cod de procedură civilă, *fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.*

Conform articolului 121 Cod de procedură civilă, *instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente care confirmă, combat ori pun la*

îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

Iar în conformitate cu prevederile articolului 130 alin.(1) Cod de procedură civilă, *instanța 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 conformitate cu prevederile art.239 Cod 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.*

Potrivit art.240 alin.(1), (3) Cod de procedură civilă, *la deliberarea hotărîrii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii. Instanţa judecătorească adoptă hotărîrea în limitele pretenţiilor înaintate de reclamant.*

Din materialele cauzei s-a constatat cu certitudine că prin contractul de donație din 0***** 2019 ***** a donat Mariei Nichita ½ cotă-pate din apartamentul, cu suprafața de 53,5 m.p., numărul cadastral**********, situat în mun. Chișinău, str. *****, *****, ***** (*f.d.26-27*).

Astfel, Maria Nichita a devenit proprietară a ½ cotă-parte din apartamentul cu suprafața de 53,5 m.p., numărul cadastral**********, situat în mun. Chișinău, str. *****, *****, *****.

Cealaltă ½ cotă-parte din imobil a aparținut lui *****.

Prin contractul de vânzare-cumpărare din *****2021 ***** a vândut lui Victor Nichiforov ½ cotă-parte din încăperea locativă, compusă din două camere, situată în construcția cu numărul cadastral*****, pe adresa: mun. Chișinău, str. *****, *****, *****, numărul cadastral********** cu suprafața de 53,5 m.p., inclusiv suprafața locuibilă de 27,9 (*f.d.11-16*).

Astfel, prin prezenta acțiune, Maria Nichita solicită declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare din *****2021 dintre ***** și Victor Nichiforov, invocând nerespectarea dreptului său de preemțiune.

Conform art. 328 alin. (1) și (2) Cod civil, (1) *Nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată, atît pe cale de acţiune, cît şi pe cale de excepţie, de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată este obligată să o constate din oficiu după ce a ascultat opiniile participanţilor la proces. (2) Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părţile actului lovit de nulitate sau succesorii acestora.*

Partea reclamantă a invocat în cererea de chemare în judecată temei de nulitate absolută a contractului de vânzare-cumpărare prevederile art. 334 Cod civil – Nulitatea actului juridic, ce contravine legii, ordinii publice sau bunelor moravuri.

Potrivit art. 334 alin. (1)-(4) Codul civil, (*1) Actul juridic sau clauza care contravin vădit ordinii publice sau bunelor moravuri sînt nule. (2) Actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziţii legale imperative sînt nule sau anulabile dacă această sancţiune*

este prevăzută expres de dispoziţia legală încălcată (nulitatea expresă). (3) Actul juridic sau clauza care contravin unei dispoziţii legale imperative ce nu prevede expres sancţiunea nulităţii sînt nule sau anulabile dacă această sancţiune trebuie aplicată pentru ca scopul dispoziţiei legale încălcate să fie atins (nulitatea virtuală). (4) Dispoziţiile prezentului articol se aplică în măsura în care dispoziţia legală încălcată nu stabileşte o altă consecinţă a încălcării sale decît nulitatea actului juridic sau a clauzei.

Cu referire la acest temei de nulitate instanța reține următoarele.

Conform art. 552 alin. (1) Cod civil, *în cazul vînzării unei cote-părţi din bunurile proprietate comună pe cote-părţi, cu excepţia vînzării la licitaţie, ceilalţi coproprietari au un drept de preemţiune în privinţa cotei-părţi care se vinde. Dispoziţiile art.1143-1150 rămîn aplicabile*.

Conform art. 1143 alin. (1)-(2) Cod civil, *dacă proprietarul unui bun (persoană obligată) a acordat un drept de preemţiune prin contract sau este obligat prin lege să respecte un drept de preemţiune al unei alte persoane (titular al dreptului de preemţiune) şi doreşte să vîndă sau a vîndut acel bun unui terţ, titularul dreptului de preemţiune este îndreptăţit să cumpere cu prioritate bunul în condiţiile de vînzare oferite terţului. Titularul dreptului de preemţiune poate renunţa la el. În acest caz, se aplică dispoziţiile legale privind remiterea de datorie.*

Conform art. 1144 alin. (1) Cod civil, *titularul dreptului de preemţiune cu privire la un bun îl poate exercita în cazul în care persoana obligată îi face o ofertă de vînzare a bunului sau, în lipsa ofertei, dacă persoana obligată încheie cu un terţ un contract de vînzare-cumpărare cu privire la acel bun.*

Conform art. 1145 alin. (1) și (2) Cod civil, (1) *Persoana obligată trebuie să comunice titularului dreptului de preemţiune oferta completă de vînzare a bunului. (2) Dacă contractul de vînzare-cumpărare a fost încheiat cu un terţ, persoana obligată trebuie să îi remită neîntîrziat titularului dreptului de preemţiune un exemplar al contractului. Obligaţia de remitere poate fi executată şi de terţ*.

Instanța reține că potrivit punctului 7 din contractul de vânzare-cumpărare din *****2021, Vânzătorul s-a angajat să înmâneze imediat o copie a contractului titularului dreptului de preemțiune, în scop informativ (*f.d.13*).

La materialele cauzei nu au fost administrate probe că Mariei Nichita i-a fost comunicată oferta de vânzare a bunului de către vânzător sau că i-a fost remis un exemplar al contractului de vânzare-cumpărare încheiat la *****2021 între ***** și Victor Nichiforov, în condițiile art. 1145 alin. (1)-(2) Cod civil.

Conform art. 1146 alin. (1)-(5) Cod civil, (1) *Dreptul de preemţiune se exercită pe calea unei declaraţii adresate persoanei obligate. Pentru validitatea declaraţiei nu este necesară respectarea formei stabilite de lege faţă de contractul de vînzare-cumpărare. (2) După primirea de către titularul dreptului de preemţiune a ofertei conform art.1145 alin.(1) sau a exemplarului contractului conform art.1145 alin.(2), dreptul de preemţiune poate fi exercitat în termen de o lună în cazul bunurilor imobile şi în termen de 10 zile în cazul altor bunuri. În cazul în care dreptul de preemţiune este instituit de lege, orice clauză prin care se modifică termenul de exercitare a dreptului de preemţiune este nulă. (3) În cazul în care dreptul de preemţiune este exercitat ca urmare a comunicării ofertei*

conform art.1145 alin.(1), declaraţia de exercitare se consideră acceptare a ofertei de vînzare. Dacă pentru validitatea contractului de vînzare-cumpărare legea cere respectarea unei anumite forme, persoana obligată şi titularul dreptului de preemţiune sînt obligaţi unul faţă de altul să încheie contractul în acea formă. În caz de neexecutare nejustificată a acestei obligaţii de către una dintre părţi, cealaltă parte poate cere instanţei de judecată să pronunţe o hotărîre judecătorească care să ţină loc de contract. (4) În cazul în care dreptul de preemţiune este exercitat după încheierea contractului de vînzare-cumpărare dintre persoana obligată şi terţ, atunci între persoana obligată şi titularul dreptului de preemţiune se consideră încheiat un contract de vînzare-cumpărare în condiţiile stabilite de persoana obligată şi de terţ. Cu toate acestea, vînzătorul răspunde faţă de terţul de bună-credinţă pentru viciul juridic ce rezultă din exercitarea preemţiunii. (5) În cazul în care persoana obligată sau terţul nu recunosc efectul dispoziţiilor alin.(4), titularul dreptului de preemţiune poate cere instanţei de judecată să pronunţe o hotărîre de constatare a încheierii contractului conform alin.(4) şi de dobîndire de către titular a drepturilor şi a obligaţiilor de cumpărător. Dreptul la acţiunea prevăzută de prezentul alineat sau de alin.(3) se prescrie în termen de 6 luni.

Deci, legiuitorul oferă remedii preemptorului în cazul în care vânzătorul și, după caz, terțul-cumpărător nesocotesc dreptul său prioritar de dobândire a dreptului care face obiectul preemțiunii și anume - dreptul titularului dreptului de preemțiune de a cere pronunțarea unei *hotărîri de constatare a încheierii contractului conform condiţiilor stabilite de persoana obligată şi de terţ şi de dobîndire de către titular a drepturilor şi a obligaţiilor de cumpărător.* Reglementarea acoperă ambele scenarii posibile: exercitarea dreptului de preemțiune *ex-ante* și *ex-post,* adică înainte sau după încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Conform art. 34 alin. (1) și (2) Legea privind procedura notarială nr. 246 din 15 noiembrie 2018, *(1) La autentificarea contractului de vînzare-cumpărare a unei cote-părţi ideale dintr-un imobil, notarul informează părţile despre consecinţele nerespectării dreptului de preemţiune. Dacă cumpărătorul solicită respectarea dreptului de preemţiune pînă la autentificarea contractului, notarul trebuie să se asigure că a fost respectată procedura de notificare a coproprietarului despre dreptul său de preemţiune, în modul prevăzut de lege. (2) Dacă coproprietarul nu este cunoscut sau refuză să elibereze declaraţia de renunţ la dreptul de preemţiune, notificarea despre oferta de vînzare se va efectua prin intermediul notarului în procedura de transmitere a înscrisului sau prin executorul judecătoresc.*

Deci, articolul 34 din Legea privind procedura notarială nr. 246 din 15 noiembrie 2018 la fel nu privește „respectarea dreptului de preemțiune” *ex-ante* ca o condiție de validitate a contractului de vânzare-cumpărare.

Prin urmare, legea nu acordă preemptorului remediul nulității contractului de vânzare-cumpărare încheiat cu încălcarea dreptului de preemțiune.

Din contra, art. 1146 alin. (5) acordă preemptorului remediul încheierii unui contract paralel de vânzare-cumpărare dintre vânzător și în condiții identice cu contractul care a fost încheiat cu încălcarea dreptului de preemțiune, dintre vânzător și terțul cumpărător și dreptul de a recupera bunul.

Soluția nulității contractului de vânzare-cumpărare încheiat cu nerespectarea dreptului de preemțiune nu rezultă nici din art. 334 alin. (4) Cod civil, care stabilește că sancțiunea nulității actului juridic se aplică în măsura în care dispoziţia legală încălcată nu stabileşte o altă consecinţă a încălcării sale decît nulitatea actului juridic sau a clauzei.

La caz, nerespectarea dreptului de preemțiune stabilește dreptul titularului dreptului de preemțiune de a cere pronunțarea unei hotărîri de constatare a încheierii contractului în condițiile contractului de vânzare-cumpărare şi de dobîndire de către titular a drepturilor şi a obligaţiilor de cumpărător și prin urmare nu poate fi aplicată nulitatea contractului de vânzare-cumpărare.

Niciun text de lege din Codul civil nu prevede că un contract de vânzare-cumpărare este valabil dacă și numai dacă titularii drepturilor de preemțiune au renunțat la ele. De principiu, actele de dispoziție ale proprietarului sunt valabile chiar dacă proprietarul, prin aceasta, încalcă drepturile terților față de proprietar. Soluția nulității de asemenea nu a fost reținută de legiuitor, deoarece ea contravine ideii însăși de preemțiune - preemptorul are doar dreptul de a intercepta o vânzare care se face.

Deci, nerespectarea dreptului de premțiune a Mariei Nichita nu constituie temei de nulitate a contractului de vânzare-cumpărare încheiat între ***** și Victor Nichiforov, motiv din care cererea de chemare în judecată urmează a fi respinsă pe acest temei ca fiind neîntemeiată.

În aceste condiții, Maria Nichita nu este lipsită de dreptul de a se adresa instanței cu o cerere de pronunțare a unei hotărîri de constatare a încheierii contractului conform condițiilor stabilite de persoana obligată și de terț şi de dobîndire a drepturilor şi a obligaţiilor de cumpărător.

Partea reclamantă a mai invocat în cererea de chemare în judecată și un temei de nulitate relativă a contractului de vânzare-cumpărare și anume prevederile art. 341 Cod civi.

Conform art. 341 alin. (1)-(4) Cod civil, *(1) Actul juridic a cărui încheiere a fost determinată de comportamentul dolosiv sau viclean al uneia din părţi poate fi declarat nul de instanţa de judecată chiar şi în cazul în care autorul dolului estima că actul juridic este avantajos pentru cealaltă parte. (2) Dacă una dintre părţi 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-credinţe, se putea aştepta ca cealaltă parte să dezvăluie aceste împrejurări. (3) Actul juridic este anulabil şi atunci cînd dolul provine de la reprezentantul, prepusul ori gerantul afacerilor celeilalte părţi. (4) În cazul în care dolul este comis de un terţ, actul juridic poate fi anulat numai dacă se demonstrează că cealaltă parte a ştiut sau trebuia să ştie despre dol.*

Însă, conform art. 330 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 părţii ocrotite pe calea acţiunii oblice. Instanţa de judecată nu poate să o invoce din oficiu.*

Deci, nulitatea relativă, stabilită pentru ocrotirea interesului individual, particular al unei persoane, poate fi invocată doar de un cerc determinat de persoane, în principiu de către persoana însăși, în al cărei interes este stabilită sancțiunea nulității relative.

Partea reclamantă nu este parte a contractului de vânzare-cumpărare încheiat la *****2021 și nu poate invoca nulitatea relativă a contractului respectiv. Or, nulitatea relativă ar putea fi invocată de una din părțile contractului, succesorii sau creditori chirografari ai acesteia.

În aceste circumstanțe, instanța ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată este neîntemeiată și urmează a fi respinsă.

În condițiile în care pretenția cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare este o pretenție neîntemeiată și urmează a fi respinsă de instanța de judecată, urmează a fi respinsă și pretenția cu privire la încasarea cheltuielilor de judecată, ca fiind pretenție subsecventă pretenției principale.

În acest context, ținând cont de natura litigiului și de marja de apreciere de care dispune, instanța de judecată opinează că a examinat principala întrebarea juridică pusă în prezenta cerere de chemare în judecată - declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare și că nu este necesar să se pronunțe detaliat în privința pretenției subsecvente.

În conformitate cu art.238-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată

h o t ă r ă ș t e:

Se respinge cererea de chemare în judecată concretizată, ca fiind neîntemeiată.

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 Chișinău, sediul Centru.

Președintele ședinței,
Judecător (*semnătură*) Andrei Ojoga
Copia corespunde originalului,
Judecător *Andrei Ojoga*