

prima instanță: D. Mardari
instanța de apel: D. Manole, N. Traciuc, E. Fistican

dosarul nr. 2ra-14/16

D E C I Z I E

03 februarie 2016

mun. Chișinău

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

în componență:

Președinte, judecătorul
Judecătorii

Valeriu Doagă
Iuliana Oprea
Galina Stratulat
Iurie Bejenaru
Ala Cobăneanu

examinând recursul declarat de către Banca Comercială „Banca de Economii” Societate pe Acțiuni

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Silviei Coșneanu, Eudochiei Ciumac, Dianeî Hadîrcă, Ludmilei Negru, Mariei Nistor, Mariei Adam, a lui Vitalie Rusu și Sergiu Sapojnic împotriva Întreprinderii Individuale „Tomailî-Argo”, Societății Comerciale „Romanta Plus” Societate pe Acțiuni și Băncii Comerciale „Banca de Economii” Societate pe Acțiuni, intervenienți accesorii Întreprinderea de Stat „Cadastru”, Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău și notarul public Aureliu Șindrilă cu privire la constatarea nulității și valabilității actelor juridice

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 10 iunie 2015, prin care au fost admise apelurile declarate de către Silvia Coșneanu, Eudochia Ciumac, Vitalie Rusu, Diana Hadîrcă, Sergiu Sapojnic, Ludmila Negru, Maria Nistor și Maria Adam reprezentați de către avocații Andrei Briceac și Ion Ciumac, a fost casată integral hotărârea Judecătoriei Ciocana municipiul Chișinău din 31 octombrie 2013 și emisă o nouă hotărâre

c o n s t a t ă:

La 02 octombrie și, respectiv, 18 octombrie 2012, Silvia Coșneanu, Eudochia Ciumac, Vitalie Rusu, Diana Hadîrcă, Sergiu Sapojnic, Ludmila Negru, Maria Nistor și Maria Adam au depus cereri de chemare în judecată împotriva ÎI „Tomailî-Argo”, SC „Romanta Plus” SRL, BC „Banca de Economii” SA, intervenient accesoriu ÎS „Cadastru”, OCT Chișinău cu privire la constatarea nulității actelor juridice.

În motivarea acțiunilor reclamanții au indicat că la 15 iulie 2009, Silvia Coșneanu a încheiat cu ÎI „Tomailî-Argo” contractul cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 115/125B, care avea ca obiect apartamentul nr. 125b din blocul locativ situat pe str. I. Dumeniuc, 4, mun. Chișinău și care la 14 aprilie 2010 a fost notat în Registrul bunurilor imobile, iar în temeiul contractului enunțat, ea a achitat suma de 23417 Euro.

Menționează că la 15 iulie 2009, Ion Ciumac a încheiat cu ÎI „Tomailî-Argo” contractul cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 114/127B, care avea ca obiect apartamentul nr. 127b din blocul locativ din str. I. Dumeniuc, 4, mun. Chișinău și care la 09 aprilie 2010, a fost notat în Registrul bunurilor imobile.

Susțin că la 02 iunie 2011, Ion Ciumac a încheiat cu mama sa, Eudochia Ciumac contractul de cesiune a drepturilor patrimoniale, autentificat notarial de notarul Aureliu Șindrilă, prin care Ion Ciumac a cesionat, iar Eudochia Ciumac a preluat dreptul de creanță și a devenit, în condițiile contractului cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 114/127B din 15 iulie 2009, beneficiar al apartamentului nr. 127b din blocul locativ din str. I. Dumeniuc, 4, mun. Chișinău, iar la 29 iunie 2011, contractul de cesiune a fost notat în Registrul bunurilor imobile. În temeiul contractului cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 114/127B din 15 iulie 2009, s-a achitat suma de 21230 Euro.

Afirmă că la 10 noiembrie 2008, Vitalie Rusu a încheiat cu pârâta contractul cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 108/127A, care avea ca obiect apartamentul nr. 127a din blocul locativ din str. I. Dumeniuc, 4 și care la 31 octombrie 2011, a fost notat în Registrul bunurilor imobile. În temeiul contractului enunțat, el a achitat suma de 24 603 Euro.

Invocă că la 14 aprilie 2008, Diana Hadîrcă a încheiat cu pârâta contractul cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 49/114, care avea ca obiect apartamentul nr. 114 din blocul locativ din str. M. Sadoveanu, mun. Chișinău și în temeiul acestui contract, ea a achitat suma de 460 938 lei.

Mai invocă că la 07 mai 2008, Sergiu Sapojnic a încheiat cu pârâta contractul cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 64/95, care avea ca obiect apartamentul nr. 95 din blocul locativ din str. M. Sadoveanu, mun. Chișinău, achitând suma de 23 971 Euro.

Menționează că la 21 mai 2008, Ludmila Negru a încheiat cu pârâta contractul cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 79/20, care avea ca obiect apartamentul nr. 20 din blocul locativ din str. M. Sadoveanu, mun. Chișinău, achitând suma de 480 828 lei.

Susțin că la 04 mai 2012, fiind indusă în eroare, Ludmila Negru a încheiat cu SC „Romanta Plus” SRL contractul cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 24-6/01, care avea ca obiect apartamentul nr. 24 din blocul locativ din str. I. Dumeniuc, 4/1, mun. Chișinău și la aceeași dată, la 04 mai 2012, Ludmila Negru a încheiat cu ÎI „Tomailî Argo” Acordul privind rezilierea contractului cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 79/20 din 21 mai 2008.

Afirmă că la 15 mai 2008, Maria Nistor a încheiat două contracte: contractul cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 76/90, care avea ca obiect apartamentul nr. 90 din blocul locativ din str. M. Sadoveanu, mun. Chișinău, achitând suma de 28752 Euro și contractul cu privire la investirea capitalului în

construcție nr. 75/78, care avea ca obiect apartamentul nr. 78 din blocul locativ din str. M. Sadoveanu, mun. Chișinău, achitând suma de 28 752 Euro.

Invocă că la 17 ianuarie 2012, fiind indusă în eroare, Maria Nistor a încheiat un Acord suplimentar la contractele menționate cu ÎI „Tomailî-Argo” și SC „Romața Plus” SRL.

Mai invocă că la 25 martie 2008, Maria Adam a încheiat cu pârâtul contractul cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 37/122, iar la 21 iunie 2010, părțile contractante au modificat contractul enunțat în privința apartamentului, însă modificarea nu s-a făcut printr-un acord adițional la contractul de investiție nr. 37/122, ci prin încheierea unui alt contract - contractul de investiție nr. 161-05/03 din 21 iulie 2010, achitând suma de 43 250 Euro.

Indică că la 11 septembrie 2012, ei au aflat de pe pagina web a BC „Banca de Economii” SA (www.bem.md/page/4348) că blocul locativ cu nr. cadastral 0100313.816.02 din str. Profesor Ion Dumeniuc, 4, mun. Chișinău se vinde la licitație.

Menționează că verificând situația din Registrul bunurilor imobile, au constatat că prin contractul nr. 18 din 21 martie 2011, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 23 martie 2011, SC „Romața Plus” SRL a obținut în proprietate de la ÎI „Tomailî-Argo” blocurile locative nefinalizate cu nr. cadastrale 0100313.816.01 și 0100313.816.02.

Susțin reclamanții că la 22 martie 2011, a fost încheiat contractul de ipotecă nr. 06-06/1/015-G, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 23 martie 2011, în temeiul căruia ambele blocuri locative au fost ipotecate în favoarea BC „Banca de Economii” SA, iar la 29 mai 2012, a fost încheiat Acordul privind executarea benevolă a dreptului de ipotecă nr. 1829, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 30 mai 2012, în temeiul căruia blocurile locative enunțate au fost ipotecate în favoarea BC „Banca de Economii” SA.

Afirmă că la 29 mai 2012, a fost încheiat Acordul privind executarea benevolă a dreptului de ipotecă nr. 1829, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 30 mai 2012, în temeiul căruia blocurile locative enunțate au fost transmise benevol în posesiunea BC „Banca de Economii” SA.

Invocă că ulterior, BC „Banca de Economii” SA a scos la licitație blocurile locative cu apartamentele lor.

Consideră că contractul nr. 18 din 21 martie 2011, încheiat între ÎI „Tomailî-Argo” și SC „Romața Plus” SRL este lovit de nulitate absolută, deoarece ÎI „Tomailî-Argo” nu a avut acordul lor pentru înstrăinarea blocurilor locative către SC „Romața Plus” SRL și ÎI „Tomailî-Argo” nu era în drept să înstrăineze un bun de două ori.

Invocă că contractul nr. 18 din 21 martie 2011 este un act juridic simulat.

Mai invocă că contractul de ipotecă, Acordurile de ipotecă și Acordul privind transmiterea benevolă a dreptului de ipotecă sunt acte subsecvente ale unui contract lovit de nulitate absolută.

Reține că BC „Banca de Economii” SA a cunoscut despre drepturile lor asupra apartamentelor la momentul când a încheiat contractul de ipotecă nr. 1245 din 22 martie 2011.

Prin urmare, solicită constatarea nulității contractului nr. 18 din 21 martie 2011, încheiat între ÎI „Tomailî-Argo” și SC „Romața Plus” SRL, a contractului

de ipotecă nr. 06-06/1/015-G din 22 martie 2011, încheiat între SC „Romanta Plus” SRL și BC „Banca de Economii” SA, a Acordului adițional nr. 1744 din 22 aprilie 2011, încheiat între SC „Romanta Plus” SRL și BC „Banca de Economii” SA și a Acordului privind executarea benevolă a dreptului de ipotecă nr. 1829 din 29 mai 2012, încheiat între SC „Romanta Plus” SRL și BC „Banca de Economii” SA, repunerea părților în poziția inițială, cu radierea din registrul bunurilor imobile a drepturilor anulate și încasarea în mod solidar din contul părților a cheltuielilor de judecată.

La 11 martie 2013, BC „Banca de Economii” SA a depus o cerere de conexare într-un singur proces a trei pricini civile examinate de către Judecătoria Ciocana mun. Chișinău, cu participarea acelorași părți și, anume, pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Silviei Coșneanu, Eudochia Ciumac, Diane Hadîrcă și a lui Vitalie Rusu împotriva SC „Romanta Plus” SRL, ÎI „Tomailî-Argo” și BC „Banca de Economii” SA, intervenient accesoriu ÎS „Cadastru”, OCT Chișinău, pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Mariei Adam împotriva SC „Romanta Plus” SRL, ÎI „Tomailî-Argo” și BC „Banca de Economii” SA, intervenient accesoriu ÎS „Cadastru”, OCT Chișinău și pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Sergiu Sapojnic, a Ludmlei Negru și Mariei Nistor împotriva SC „Romanta Plus” SRL, ÎI „Tomailî-Argo” și BC „Banca de Economii” SA, intervenient accesoriu ÎS „Cadastru”, OCT Chișinău,

Prin încheierea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 24 aprilie 2013 a fost admisă cererea de conexare depusă de către BC „Banca de Economii” SA și au fost conexe într-un singur proces pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Silviei Coșneanu, Eudochia Ciumac, Diane Hadîrcă și a lui Vitalie Rusu împotriva SC „Romanta Plus” SRL, ÎI „Tomailî-Argo” și BC „Banca de Economii” SA, intervenient accesoriu ÎS „Cadastru”, OCT Chișinău, pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Mariei Adam împotriva SC „Romanta Plus” SRL, ÎI „Tomailî-Argo” și BC „Banca de Economii” SA, intervenient accesoriu ÎS „Cadastru”, OCT Chișinău și pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Sergiu Sapojnic, a Ludmlei Negru și Mariei Nistor împotriva SC „Romanta Plus” SRL, ÎI „Tomailî-Argo” și BC „Banca de Economii” SA, intervenient accesoriu ÎS „Cadastru”, OCT Chișinău.

La 24 mai 2013, reprezentantul reclamantilor, avocatul Andrei Briceac a depus o cerere, prin care a solicitat atragerea în proces a notarului public Aureliu Șindrilă în calitate de intervenient accesoriu.

Prin încheierea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 04 iunie 2013 a fost atras în proces în calitate de intervenient accesoriu de partea pârâtului notarul public Aureliu Șindilă.

Suplimentar, reclamanta Ludmila Negru a solicitat constatarea nulității contractului cu privire la investirea capitalului în construcții nr. 24-6/01, a Acordului privind rezilierea contractului de investiție nr. 79/20 din 21 mai 2008, încheiat la 04 mai 2012 și recunoașterea valabilității contractului nr. 79/20 cu privire la investirea capitalului în construcții.

Suplimentar, reclamanta Maria Nistor a solicitat constatarea nulității Acordului suplimentar la contractul cu privire la investirea capitalului în construcții nr. 75/78 din 15 mai 2008, recunoașterea valabilității contractelor nr. 75/78 și nr. 76/90 din 15 mai 2008 cu privire la investirea capitalului în

construcții și constatarea nulității Acordului suplimentar la contractul cu privire la investirea capitalului în construcții nr. 76/90 din 15 mai 2008.

La 31 octombrie 2013, reprezentanții reclamanților, avocatul Andrei Briceac a depus o cerere de completare a pretențiilor, solicitând recunoașterea nulității contractului de comodat fără număr din 29 mai 2012, încheiat între ÎI „Tomailî-Argo”, SC „Romanța Plus” SRL și BC „Banca de Economii” SA, precum și o cerere, prin care a solicitat rezervarea printr-o hotărâre suplimentară a chestiunii privind încasarea din contul pârâților în beneficiul reclamanților a onorariului de succes.

Prin hotărârea Judecătoriei Ciocana mun. Chișinău din 31 octombrie 2013 acțiunile au fost respinse ca neîntemeiate și a fost anulat sechestrul instituit asupra blocului locativ cu nr. cadastral 0100313.816.02 din str. Profesor Ion Dumeniuc, 4, mun. Chișinău, conform deciziei Colegiului civil al Curții de apel Chișinău din 06 februarie 2013, din momentul când hotărârea judecătorească a devenit definitivă.

La 05 noiembrie 2013 și 20 ianuarie 2014, Silvia Coșneanu, Eudochia Ciumac, Vitalie Rusu, Diana Hadîrcă, Sergiu Sapojnic, Ludmila Negru, Maria Nistor și Maria Adam reprezentați de către avocații Andrei Briceac și Ion Ciumac au declarat apeluri împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea apelului, casarea integrală a hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri cu privire la admiterea acțiunii.

La 27 martie 2015, apelanții Diana Hadîrcă, Sergiu Sapojnic, Ludmila Negru, Maria Nistor și Maria Adam au depus o cerere, prin care au renunțat la pretenția cu privire la declararea nulității contractului nr. 18 din 21 martie 2011, încheiat între ÎI „Tomailî-Argo” și SC „Romanța Plus” SRL, iar la 15 aprilie 2015, apelantele Ludmila Negru și Maria Nistor au depus o cerere, prin care au renunțat la pretențiile privind constatarea nulității contractului cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 24-6/01, încheiat între Ludmila Negru și SC „Romanța Plus” SRL la 04 mai 2012, constatarea nulității Acordului privind rezilierea contractului cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 79/20 din 21 mai 2008, încheiat între Ludmila Negru și ÎI „Tomailî-Argo”, recunoașterea valabilității contractului nr. 79/20 cu privire la investirea capitalului în construcție, încheiat între Ludmila Negru și ÎI „Tomailî-Argo” la 21 mai 2008, constatarea nulității Acordului suplimentar la contractul cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 75/78 din 15 mai 2008, încheiat între Maria Nistor, ÎI „Tomailî-Argo” și SC „Romanța Plus” SRL la 17 ianuarie 2012, recunoașterea valabilității contractului nr. 75/78 cu privire la investirea capitalului în construcție, încheiat între Maria Nistor și ÎI „Tomailî-Argo” la 15 mai 2008, constatarea nulității Acordului suplimentar la contractul cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 76/90 din 15 mai 2008, încheiat între Maria Nistor, ÎI „Tomailî-Argo” și SC „Romanța Plus” SRL la 17 ianuarie 2012 și recunoașterea valabilității contractului nr. 76/90 cu privire la investirea capitalului în construcție, încheiat între Maria Nistor și ÎI „Tomailî-Argo” la 15 mai 2008.

Prin cererea de concretizare finală a cerințelor din apel și pe fond din 15 aprilie 2015, apelanții Diana Hadîrcă, Sergiu Sapojnic, Ludmila Negru, Maria Nistor și Maria Adam reprezentați de către avocatul Andrei Briceac au solicitat constatarea nulității contractului de ipotecă nr. 1245 din 22 martie 2011, încheiat între SC „Romanța Plus” SRL și BC „Banca de Economii” SA, Acordului

adițional nr. 1744 din 22 aprilie 2011, încheiat între SC „Romanța Plus” SRL și BC „Banca de Economii” SA, Acordului privind executarea benevolă a dreptului de ipotecă nr. 1829 din 29 mai 2012, încheiat între SC „Romanța Plus” SRL și BC „Banca de Economii” SA și contractului de comodat din 29 mai 2012, încheiat între SC „Romanța Plus” SRL și BC „Banca de Economii” SA în partea ce ține de apartamentul nr. 3 din blocul locativ amplasat în mun. Chișinău, str. Profesor Ion Dumeniuc,4, apartamentul nr. 29 din blocul locativ amplasat în mun. Chișinău, str. Profesor Ion Dumeniuc,4, apartamentul nr. 24 din blocul locativ amplasat în mun. Chișinău, str. Profesor Ion Dumeniuc,4/1, apartamentul nr. 78 din blocul locativ amplasat în mun. Chișinău, str. Profesor Ion Dumeniuc,4/1, apartamentul nr. 81 din blocul locativ amplasat în mun. Chișinău, str. Profesor Ion Dumeniuc,4/1, repunerea părților în poziția inițială, cu obligarea OCT Chișinău de a radia din Registrul bunurilor imobile a drepturilor anulate și constatarea nulității Acordului 04 nr. 3623 din 24 iulie 2010 și Acordului 05 nr. 4713 din 23 septembrie 2010, încheiate între SC „Romanța Plus”.SRL și BC „Banca de Economii” SA.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 10 iunie 2015 au fost admise apelurile declarate de către Silvia Coșneanu, Eudochia Ciumac, Vitalie Rusu, Diana Hadîrcă, Sergiu Sapojnic, Ludmila Negru, Maria Nistor și Maria Adam prin intermediul reprezentanților lor, avocații Andrei Briceac și Ion Ciumac, a fost casată integral hotărârea primei instanțe și emisă o nouă hotărâre, prin care a fost admis renunțul Ludmillei Negru și al Mariei Nistor de la pretențiile privind constatarea nulității contractului cu privire la investirea capitalului în construcții nr. 24-6/01, încheiat între Ludmila Negru și SC „Romanța Plus” SRL la 04 mai 2012, constatarea nulității Acordului privind rezilierea contractului cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 79/20 din 21 mai 2008, încheiat între Ludmila Negru și ÎI „Tomailî-Argo”, recunoașterea valabilității contractului nr. 79/20 cu privire la investirea capitalului în construcții, încheiat între Ludmila Negru și ÎI „Tomailî-Argo” la 21 mai 2008, constatarea nulității Acordului suplimentar la contractul cu privire la investirea capitalului în construcții nr. 75/78 din 15 mai 2008, încheiat între Maria Nistor, ÎI „Tomailî-Argo” și SC „Romanța Plus” SRL la 17 ianuarie 2012, recunoașterea valabilității contractului nr. 75/78 cu privire la investirea capitalului în construcții, încheiat între Maria Nistor și ÎI „Tomailî-Argo” la 15 mai 2008, constatarea nulității Acordului suplimentar la contractul cu privire la investirea capitalului în construcții nr. 76/90 din 15 mai 2008, încheiat între Maria Nistor, ÎI „Tomailî-Argo” și SC „Romanța Plus” SRL la 17 ianuarie 2012 și recunoașterea valabilității contractului nr. 76/90 cu privire la investirea capitalului în construcții, încheiat între Maria Nistor și ÎI „Tomailî-Argo” la 15 mai 2008, cu încetarea procesului în această parte.

A fost admis renunțul Diane Hadîrcă, al lui Sergiu Sapojnic, al Ludmillei Negru, Mariei Nistor și al Mariei Adam de la pretenția cu privire la declararea nulității contractului nr. 18 din 21 martie 2011, încheiat între ÎI „Tomailî-Argo” și SC „Romanța Plus” SRL, cu încetarea procesului în această parte.

Acțiunea a fost admisă parțial.

Au fost declarate parțial nule: contractul de ipotecă nr. 1245 din 22 martie 2011, încheiat între SC „Romanța Plus” SRL și BC „Banca de Economii” SA, Acordul privind executarea benevolă a dreptului de ipotecă nr. 1829 din 29 mai

2012, încheiat între SC „Romanța Plus” SRL și BC „Banca de Economii” SA, contractul de comodat din 29 mai 2012, Acordul 04 nr. 3623 din 27 iunie 2012 și Acordul 05 nr. 4713 din 23 septembrie 2010, încheiate între SC „Romanța Plus” SRL și BC „Banca de Economii” SA în partea apartamentelor nr. nr. 10, 26, 28, 3, 29, 24, 78 și 81 din blocul locativ amplasat în mun. Chișinău, str. Profesor Ion Dumeniuc, 4, care reprezintă obiectele contractelor de investiție: nr. 108/127A, încheiat la 10 noiembrie 2008 între Vitalie Rusu și ÎI „Tomailî-Argo”; nr. 115/125B, încheiat la 15 iulie 2009 între Silvia Coșneanu și ÎI „Tomailî-Argo”; nr. 114/127B, încheiat la 15 iulie 2009 între Eudochia Ciumac și ÎI „Tomailî-Argo”; nr. 49/114, încheiat între Diana Hadîrcă și ÎI „Tomailî-Argo” la 14 aprilie 2008; nr. 161-05/03, încheiat între Maria Adam și ÎI „Tomailî-Argo” la 21 iunie 2010; nr. 24 - 6/01, încheiat între Ludmila Negru și SC „Romanța Plus” SRL; nr. 64/95, încheiat între Sergiu Sapojnic și ÎI „Tomailî-Argo” la 07 mai 2008; nr. 75/78 încheiat între Maria Nistor și ÎI „Tomailî-Argo” la 15 mai 2008.

A fost declarat parțial nul contractul nr. 18 din 21 martie 2011, încheiat între ÎI „Tomailî-Argo” și SC „Romanța-Plus” SRL în partea apartamentelor nr. nr. 10, 26 și 28 din blocul locativ situat în mun. Chișinău, str. Profesor Ion Dumeniuc, 4, care reprezintă obiectele contractelor de investiție nr. 108/127A, încheiat la 10 noiembrie 2008 între Vitalie Rusu și ÎI „Tomailî-Argo”; nr. 115/125 B, încheiat la 15 iulie 2009 între Silvia Coșneanu și ÎI „Tomailî-Argo”; nr. 114/127B, încheiat la 15 iulie 2009 între Eudochia Ciumac și ÎI „Tomailî-Argo”. În rest acțiunea a fost respinsă.

La 07 septembrie 2015, BC „Banca de Economii” SA a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului a indicat că decizia instanței de apel este neîntemeiată, deoarece instanța de apel a încălcat și a aplicat eronat normele de drept material și, anume, nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată și a interpretat eronat legea.

Menționează că întru admiterea apelurilor, instanța de apel a invocat încălcarea prevederilor art. 467 lit. b) din Codul civil, care, conform afirmației acesteia, erau în vigoare la data încheierii contractelor de investiție încheiate cu intimații.

Susține că instanța de apel, în sensul dat, a reiterat poziția intimaților, care pretind că creanțele lor născute din contractele cu privire investirea capitalului în construcție au dat naștere drepturilor lor de creditori gajști – gaj legal, instituit în temeiul prevederilor art. 467 lit. b) din Codul civil, iar în opinia lor, această circumstanță implică necesitatea solicitării acordurilor investitorilor pentru încheierea oricăror contracte de dispoziție asupra imobilelor în litigiu, încheiate cu participarea ÎI „Tomailî-Argo”, SC „Romanța Plus” SRL și BC „Banca de Economii” SA, argumente ce se află în contradicție cu prevederile legislației în vigoare.

Afirmă că contractele de investire a capitalului încheiate cu Silvia Coșneanu, Eudochia Ciumac, Diana Hadîrcă, Ludmila Negru, Maria Nistor, Maria Adam, Vitalie Rusu au fost încheiate deja după abrogarea lit. b) din art. 467 din Codul civil care datează din data de 01 august 2008 sau, în genere, nu au intrat în vigoare, nefiind înregistrare în Registrul bunurilor imobile.

Invocă că toate contractele cu privire la investirea capitalului în construcții, care nu au fost supuse înregistrării în Registrul bunurilor imobile, sunt lovite de nulitate absolută din start în baza art. 40⁶ din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998 și art. art. 216 alin. (1), 217 și 220 alin. alin. (1) și (2) din Codul civil.

Mai invocă că recurenta nu putea să știe despre existența instituirii în favoarea intimaților a ipotecii legale, până când aceasta nu a fost înregistrată în modul convenit în Registrul bunurilor imobile.

Menționează că conform hotărârii Curții de Apel Chișinău din 26 mai 2014 a fost dispusă intentarea procesului de insolabilitate față de SC „Romanta Plus” SRL și a fost stabilit pentru administratorul insolabilității termenul limită de verificare a creanțelor, de întocmire și de comunicare a tabelului definitiv data de 11 iulie 2014.

Susține că tabelul creanțelor a fost prezentat instanței la 08 iulie 2014.

Afirmă că creanțele recurente nu au fost contestate și la 14 iulie 2014, instanța de insolabilitate, prin consemnarea judecătorului în tabelul definitiv al creanțelor, a validat creanța băncii în sumă de 67407957,89 lei cu rangul garantat și cu mențiunea ca „Temeiul creanței” este nemijlocit „contractul de credit din 22 martie 2011, contractul de ipotecă din 22 martie 2011 și acordul din 15 aprilie 2011 (contestata de către intimați), contractul de gaj din 15 aprilie 2011, respectiv, legalitatea contractului de ipotecă din cauză a fost deja stabilită de către instanța specializată prin validarea creanțelor garantate ale băncii, adică printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă și este obligatorie pentru instanța care judecă pricina, nu se cere a fi dovedit din nou și nici nu poate fi contestată la judecarea unei alte pricini civile la care participă aceleași persoane.

Invocă că atât în prima instanță, cât și în instanța de apel, recurenta, cât și administratorul insolabilității Vladimir Balan au prezentat tabelul definitiv consolidat al creanțelor din 08 iulie 2014, în care a fost consemnat faptul recunoașterii băncii în calitate de creditor garantat și, anume, în baza contractului de ipotecă în cauză.

Mai invocă că instanța de apel nu a atras atenția asupra faptului că în tabelul definitiv au fost validate și creanțele Ludmillei Negru, Mariei Nistor, ale lui Sergiu Sapojnic, ale Mariei Adam și Diane Hadîrcă, care, la rândul său, au prezentat instanței de insolabilitate cereri de validare a creanțelor cu anexarea aceluiași contracte de investiții, prin care au recunoscut valabilitatea tuturor actelor juridice civile, care au fost încheiate cu participarea ÎI „Tomailî-Argo”, SC „Romanta Plus” SRL și BC „Banca de Economii” SA.

Reține că tabelul în cauză a fost contestat în ordinea prevăzută de legislația cu privire la insolabilitate atât de către investitori, cât și de către bancă, în acesta a fost menținută notarea creanței BC „Banca de Economii” SA ca fiind garantată prin asigurarea acesteia cu ipotecă, cu evaluarea creanței în mărime de 67407957,89 lei.

Menționează că contrar prevederilor art. 118 alin. (1) CPC, Ludmila Negru nu a probat prin nimic existența circumstanțelor de fapt și de drept, care ar demonstra că Acordul privind rezilierea contractului de investiție nr. 79/20 din 21 mai 2008 este lovit de nulitate, pretențiile acesteia rămânând declarative completamente.

Sustține că intimații Ludmila Negru și Maria Nistor și-au exprimat expres acordul pentru încheierea contractului din 21 martie 2011, prima – prin încheierea contractului cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 24-6/01 din 04 mai 2012 cu SC „Romanta Plus” SRL, iar cealaltă – prin încheierea Acordului tripartit cu SC „Romanta Plus” SRL și ÎI „Tomailâ Argo” din 17 ianuarie 2012, iar prin încheierea acestor acte juridice intimatele au declarat oficial, inclusiv și în formă scrisă, că ele sunt de acord cu obligația de finalizare a procesului de construire și oferire a spațiului locativ să fie preluată de către noul debitor SC „Romanta Plus” SRL.

Afirmă că ceilalți intimați și-au exprimat acordul pentru încheierea contractului din 21 martie 2011 în mod tacit, dar sigur și inechivoc.

Consideră că instanța de apel a admis două omisiuni grave în procesul de interpretare a art. 764 din Codul civil și, anume, prima rezidă în faptul subminării principiului permisiv și dispozitiv al dreptului civil și autonomiei de voință a părților contractante, proprii ramurii dreptului privat, or, statul sau terții nu trebuie să intervină pentru protecția intereselor unei părți contractante fără voința acesteia, iar cea de a doua constă în ignorarea clauzelor contractului din 21 martie 2011, încheiat între ÎI „Tomailâ Argo” și SC „Romanta Plus” SRL.

Invocă că contrar art. 21 din Constituția RM, instanța de apel a declarat că ÎI „Tomailâ-Argo” a însușit banii și a înstrăinat construcția nefinisată către SC „Romanta Plus” SRL în temeiul unui act juridic lipsit de cauză.

Consideră că concluzia dată este evident nejustificată și abuzivă, în special prin ignorarea obligației instanței de a-și justifica concluziile expuse în hotărârea judecătorească emisă.

Reține că în motivarea deciziei, instanța de apel a invocat lipsa SC „Romanta Plus” SRL, la încheierea contractului de ipotecă nr. 1245 din 22 martie 2011 între SC „Romanta Plus” SRL și BC „Banca de Economii” SA, a dreptului de proprietate asupra imobilului în cauză, fapt ce nu corespunde realității, deoarece ambele contracte și-au căpătat valabilitatea în aceeași zi – 23 martie 2015, legislația în vigoare legând apariția drepturilor asupra bunurilor imobile cu momentul înregistrării în registrul respectiv, dar și permite încheierea contractelor privind bunurile viitoare.

Mai invocă că instanța de apel a interpretat eronat practica Curții Europene a Drepturilor Omului.

Menționează că instanța de apel a considerat că neadmiterea acțiunii intimaților-reclamanti ar încălca dreptul lor de proprietate în formă de speranță legitimă, garantat de Primul Protocol Adițional la Convenția pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, iar întru argumentarea poziției sale, a invocat cauzele Pine Valley Developments și alții contra Irlandei din 29 noiembrie 1991 și Kopecky contra Slovaciei din 07 ianuarie 2003, din care, în opinia instanței de apel, rezultă că speranța legitimă de a obține un bun reprezintă o extindere a aplicării Protocolului menționat și asupra unor bunuri, care nu se află încă în patrimoniul reclamantului, însă nu este de acord cu concluziile instanței de apel, deoarece instanța de apel, din cauze necunoscute, a ignorat regulile protecției dreptului de proprietate în formă de speranță legitimă, care reclamă respectarea unor exigențe speciale obligatorii, la fel, legitime prin practica Curții Europene a Drepturilor Omului. Curtea Europeană pentru Drepturile Omului cere pentru

admiterea unor astfel de drepturi existența unei legislații certe și concrete și practicii judiciare interne bine determinate.

Susține că invocarea faptului imposibilității transmiterii prin contractul nr.18 din 21 martie 2011 a dreptului de proprietate asupra imobilelor nefinalizate, deoarece aceasta reprezintă o donație nu servește ca argument pentru admiterea prezentei acțiuni.

Afirmă că conform art. 832 lit. c) din Codul civil, este interzisă donația între persoanele juridice cu scop lucrativ, pe când ÎI „Tomailî Argo” are statut de întreprindere individuală – persoană fizică.

Invocă că contractul enunțat nu întrunește toate trăsăturile unei donații. Or, conform art. 827 alin. (1) din Codul civil, prin contract de donație, o parte (donator) se obligă să mărească din contul patrimoniului său, cu titlu gratuit, patrimoniul celeilalte părți (donatar).

Mai invocă că din actualele circumstanțe, se poate de constatat că SC „Romanta Plus” SRL nu numai a preluat activele ÎI „Tomailî-Argo”, dar și obligația de a construi în favoarea investitorilor imobilele respective. Respectiv, noul proprietar al bunului nu numai și-a majorat patrimoniul său, dar și l-a micșorat prin preluarea obligațiilor corelative.

La 29 octombrie 2015, reprezentantul intimaților Silva Coșneanu, Eudochia Ciumac, Vitalie Rusu, Diana Hadîrcă, Sergiu Sapojnic, Ludmila Negru, Maria Nistor, Maria Adam, avocatul Andrei Briceac a depus referință la cererea de recurs prin care a solicitat respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată și nefondată.

Ulterior, la 30 octombrie 2015, reprezentantul Eudochiei Ciumac, Silvei Coșneanu și a lui Vitalie Rusu, avocatul Ion Ciumac, la fel, a depus referință la cererea de recurs prin care a solicitat respingerea acestuia ca fiind neîntemeiat.

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

Din materialele cauzei rezultă că copia deciziei recurate a fost expediată în adresa părților, inclusiv a recurentului, fapt confirmat prin scrisoarea de însoțire anexată (f. d. 174 vol. V), însă careva date despre recepționarea acesteia de către recurent, la materialele dosarului, lipsesc.

Astfel, se constată că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 07 septembrie 2015, în termen

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

Audiind părțile și reprezentanții acestora, studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis, cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și trimiterea pricinii spre rejudecare în instanța de apel din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită pricina spre rejudecare în instanța de apel în toate cazurile în care eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

Înaintând prezenta cerere de chemare în judecată, Silvia Coșneanu, Eudochia Ciumac, Diana Hadîrcă, Ludmila Negru, Maria Nistor, Maria Adam, Vitalie Rusu și Sergiu Sapojnic au solicitat constatarea nulității Acordului 04 nr. 3623 din 27

iulie 2010 și Acordului 05 nr. 4713 din 23 septembrie 2010, înregistrate în Registrul bunurilor imobile la 28 decembrie 2010; a contractului nr.18 din 21 martie 2011, încheiat între ÎI „Tomailî-Argo” și SC „Romanța Plus” SRL; a contractului de ipotecă nr. 06-06/1/015-G din 22 martie 2011, încheiat între SC „Romanța Plus” SRL și BC „Banca de Economii” SA; a Acordului adițional nr.1744 din 22 aprilie 2011, încheiat între SC „Romanța Plus” SRL și BC „Banca de Economii” SA; a Acordului privind executarea benevolă a dreptului de ipotecă nr. 1829 din 29 mai 2012, încheiat între SC „Romanța Plus” SRL și BC „Banca de Economii” SA; repunerea părților în poziția inițială, cu radierea din Registrul bunurilor imobile a drepturilor anulate; recunoașterea nulității contractului de comodat fără număr din 29 mai 2012, încheiat între II „Tomailî-Argo”, SC „Romanța Plus” SRL, BC „Banca de Economii” SA; constatarea nulității contractului cu privire la investirea capitalului în construcții nr. 24-6/01, încheiat între Ludmila Negru și SC „Romanta Plus” SRL la 04 mai 2012, a Acordului privind rezilierea contractului de investiție nr. 79/20 din 21 mai 2008, încheiat între Ludmila Negru și ÎI „Tomailî-Argo” la 04 mai 2012 și recunoașterea valabilității contractului nr. 79/20 cu privire la investirea capitalului în construcții, încheiat între Ludmila Negru și ÎI „Tomailî-Argo” la 21 mai 2008; constatarea nulității Acordului suplimentar la contractul cu privire la investirea capitalului în construcții nr. 75/78 din 15 mai 2008, încheiat între Maria Nistor, ÎI „Tomailî-Argo” și SC „Romanta Plus” SRL, recunoașterea valabilității contractelor nr. 75/78 și nr. 76/90 din 15 mai 2008 cu privire la investirea capitalului în construcții încheiate între Maria Nistor și ÎI „Tomailî-Agro” la 15 mai 2008 și constatarea nulității Acordului suplimentar la contractul cu privire la investirea capitalului în construcții nr. 76/90 din 15 mai 2008, încheiat între Maria Nistor, ÎI „Tomailî-Agro” și SC „Romanta Plus” SRL la 17 ianuarie 2012.

Prima instanță, fiind investită cu judecarea pricinii în cauză, a ajuns la concluzia netemeinicii acțiunii.

Ulterior, Silvia Coșneanu, Eudochia Ciumac, Vitalie Rusu, Diana Hadîrcă, Sergiu Sapojnic, Ludmila Negru, Maria Nistor și Maria Adam prin intermediul reprezentanților lor, avocații Andrei Briceac și Ion Ciumac au declarat apeluri împotriva hotărârii primei instanțe, iar prin cererea de concretizare finală a cerințelor din apel și pe fond din 15 aprilie 2015, Diana Hadîrcă, Sergiu Sapojnic, Ludmila Negru, Maria Nistor și Maria Adam reprezentați de către avocatul Andrei Briceac au solicitat constatarea nulității contractului de ipotecă nr. 1245 din 22 martie 2011, încheiat între SC „Romanța Plus” SRL și BC „Banca de Economii” SA, Acordului adițional nr. 1744 din 22 aprilie 2011, încheiat între SC „Romanța Plus” SRL și BC „Banca de Economii” SA, Acordului privind executarea benevolă a dreptului de ipotecă nr. 1829 din 29 mai 2012, încheiat între SC „Romanța Plus” SRL și BC „Banca de Economii” SA și contractului de comodat din 29 mai 2012, încheiat între SC „Romanța Plus” SRL și BC „Banca de Economii” SA în partea ce ține de apartamentul nr. 3 din blocul locativ amplasat în mun. Chișinău, str. Profesor Ion Dumeniuc,4, apartamentul nr. 29 din blocul locativ amplasat în mun. Chișinău, str. Profesor Ion Dumeniuc,4, apartamentul nr. 24 din blocul locativ amplasat în mun. Chișinău, str. Profesor Ion Dumeniuc,4/1, apartamentul nr. 78 din blocul locativ amplasat în mun. Chișinău, str. Profesor Ion Dumeniuc,4/1, apartamentul nr. 81 din blocul locativ amplasat în mun. Chișinău, str. Profesor Ion

Dumeniuc,4/1, repunerea părților în poziția inițială, cu obligarea OCT Chișinău de a radia din Registrul bunurilor imobile a drepturilor anulate și constatarea nulității Acordului 04 nr. 3623 din 24 iulie 2010 și Acordului 05 nr. 4713 din 23 septembrie 2010, încheiate între SC „Romanța Plus”.SRL și BC „Banca de Economii” SA.

Instanța de apel, fiind investită cu judecarea apelurilor, a ajuns la concluzia temeiniciei acestora, și casând integral hotărârea primei instanțe a pronunțând o nouă hotărâre, prin care a admis parțial acțiunea, declarând parțial nule: contractul de ipotecă nr. 1245 din 22 martie 2011, încheiat între SC „Romanța Plus” SRL și BC „Banca de Economii” SA, Acordul privind executarea benevolă a dreptului de ipotecă nr. 1829 din 29 mai 2012, încheiat între SC „Romanța Plus” SRL și BC „Banca de Economii” SA, contractul de comodat din 29 mai 2012, Acordul 04 nr.3623 din 27 iunie 2012 și Acordul 05 nr. 4713 din 23 septembrie 2010, încheiate între SC „Romanța Plus” SRL și BC „Banca de Economii” SA în partea apartamentelor nr. 10, 26, 28, 3, 29, 24, 78 și 81 din blocul locativ amplasat în mun. Chișinău, str. Profesor Ion Dumeniuc,4, care reprezintă obiectele contractelor de investiție: nr. 108/127A, încheiat la 10 noiembrie 2008 între Vitalie Rusu și ÎI „Tomailî-Argo”; nr.115/125B, încheiat la 15 iulie 2009 între Silvia Coșneanu și ÎI „Tomailî-Argo”; nr. 114/127B, încheiat la 15 iulie 2009 între Eudochia Ciumac și ÎI „Tomailî-Argo”; nr. 49/114, încheiat între Diana Hadîrcă și ÎI „Tomailî-Argo” la 14 aprilie 2008; nr. 161-05/03, încheiat între Maria Adam și ÎI „Tomailî-Argo” la 21 iunie 2010; nr. 24 - 6/01, încheiat între Ludmila Negru și SC „Romanța Plus” SRL; nr. 64/95, încheiat între Sergiu Sapojnic și ÎI „Tomailî-Argo” la 07 mai 2008; nr. 75/78 încheiat între Maria Nistor și ÎI „Tomailî-Argo” la 15 mai 2008, precum și contractul nr. 18 din 21 martie 2011, încheiat între ÎI „Tomailî-Argo” și SC „Romanta-Plus” SRL în partea apartamentelor nr. nr. 10, 26 și 28 din blocul locativ situat în mun. Chișinău, str. Profesor Ion Dumeniuc,4, care reprezintă obiectele contractelor de investiție nr. 108/127A, încheiat la 10 noiembrie 2008 între Vitalie Rusu și ÎI „Tomailî-Argo”; nr. 115/125 B, încheiat la 15 iulie 2009 între Silvia Coșneanu și ÎI „Tomailî-Argo”; nr. 114/127B, încheiat la 15 iulie 2009 între Eudochia Ciumac și ÎI „Tomailî-Argo”, în rest respingând acțiunea.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, analizând materialele anexate la dosar, criticele aduse de recurent în coraport cu legislația în vigoare ce guvernează raportul juridic litigios, a ajuns la concluzia că soluția dată de către instanța de apel a fost adoptată cu încălcarea normelor de drept material.

Astfel, se va reține că unicul argument reținut de instanța de apel pentru constatarea nulității absolute și declararea parțial nulă a contractului nr. 18 din 21 martie 2011, încheiat între ÎI „Tomailî Argo” și SC „Romanta Plus” SA, în partea apartamentelor nr. 10, 26 și 28 din blocul locativ din str. Profesor Ion Dumeniuc, 4, mun. Chișinău, a fost constatarea, prin prisma art. 467 lit. b) Cod civil, (care ar fi fost în vigoare la data încheierii contractelor cu privire la investirea capitalului în construcții), că odată cu încheierea contractelor de investiții, Vitalie Rusu, Silvia Coșneanu și Eudochia Ciumac au obținut un drept de gaj asupra apartamentelor pentru care au investit, acestea fiind notate în Registrul bunurilor imobile și, prin urmare, la încheierea contractului nr. 18 din 21 martie 2011, ÎI „Tomailî-Argo” urma să solicite și acordul proprietarilor apartamentelor nr.10, 26

și 28 din blocul locativ din str. I. Dumeniuc, 4, mun. Chișinău, Vitalie Rusu, Silvia Coșneanu și Eudochia Ciumac.

Instanța de recurs remarcă însă că instanța de apel a ajuns la o astfel de soluție fără a ține cont de faptul că lit. b) art. 467 Cod civil, care prevedea că pot da naștere unui gaj legal creanțele persoanelor care au participat la construcția imobilelor, a fost exclusă prin Legea nr. 163-XVI din 09 iulie 2008, *în vigoare din 01 august 2008*.

Pe când, contractul cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 108/127A între Vitalie Rusu și ÎI „Tomailî-Argo” a fost încheiat la 10 noiembrie 2008 (f. d. 22 vol. 1), iar contractele cu privire la investirea capitalului în construcție nr. 115/125 B între Silvia Coșneanu și ÎI „Tomailî-Argo” și nr. 114/127B între Ion Ciumac (care a încheiat cu Eudochia Ciumac contractul de cesiune nr. 2377 din 02 iunie 2011) și ÎI „Tomailî-Argo” au fost încheiate la 15 iulie 2009 (f. d. 13-15, 18-20), prin urmare, ulterior excluderii prevederilor lit. b) art. 467 Cod civil prin Legea nr. 163-XVI din 09 iulie 2008, *în vigoare din 01 august 2008*.

Astfel fiind, este cert că instanța de apel la soluționarea pricinii a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată.

Mai mult, la materialele pricinii lipsesc date care ar confirma că pretinsul drept de gaj legal invocat de intimați, pe apartamentele menționate, a fost înregistrat în modul prevăzut de lege în Registrul bunurilor imobile.

Or, conform extrasului din Registrul bunurilor imobile pentru efectuarea tranzacțiilor, eliberat la 25 februarie 2013, rezultă că Silvia Coșneanu a înregistrat grevarea pe apartamentul 125B, în baza *contractului de investiție nr. 115/125B nr. 981 din 04 martie 2010*, Eudochia Ciumac - pe apartamentul 127B, *în baza contractului de investiție nr. 980 din 04 martie 2010* și contractului de cesiune nr. 2377 din 02 iunie 2011, iar Vitalie Rusu - pe apartamentul 127-a în baza *contractului de investiție nr. 3333 din 27 iulie 2011*, (f. d. 208 – 215 vol. 1).

La materialele dosarului însă, după cum a fost menționat mai sus, sunt anexate contractele cu privire la investirea capitalului în construcție încheiate cu Silvia Coșneanu sub *nr. 115/125B la 15 iulie 2009* (f. d. 13 – 15 vol. 1), cu Ion Ciumac (care ulterior l-a cesionat Eudochiei Ciumac) - sub *nr. 114/127B la 15 iulie 2009* (f. d. 18 – 20 vol. 1) și, respectiv cu Vitalie Rusu – la 10 noiembrie 2008 (f. d. 25 – 27 vol. 1).

Instanța de recurs, la acest capitol, relevă și faptul că din extrasul menționat al Registrului bunurilor imobile pentru efectuarea tranzacțiilor nu rezultă adresa amplasării acestor apartamente, dar la capitolul obiectul grevării este relatat că bunul imobil 0100313.816.02 este indicat la subcapitolul II la nr. 2.4, iar la acest compartiment ca proprietar al bunului imobil 0100313.816.02 cu cota parte 1.0 este indicat „Romanta Plus” SRL, temeiul înscrierii fiind contractul nr. 18 din 21 martie 2011.

La fel, în speță se constată că verificând legalitatea contractului nr. 18 din 21 martie 2011, încheiat între ÎI „Tomailî Argo” și SC „Romanta Plus” SA, instanța de apel a reținut că prin acest contract ÎI „Tomailî Argo” a transmis cu titlu gratuit în proprietatea SC „Romanta Plus” SA blocurile locative cu numerele cadastrale 0100313.816.01 și 0100313.816.02 situate pe str. Ion Dumeniuc 4 și 4/1, în același timp trecând cu vederea că pct. 1 al acestui contract conține elementele

vânzării-cumpărării bunului cu titlu gratuit, pe când pct. 1.4 conține elementele contractului de preluare a datoriei (art. 567-568 Cod civil).

Prin urmare, examinând chestiunea legalității pretenției cu privire la nulitatea contractului menționat, instanța de apel urma să dea calificarea corespunzătoare naturii juridice a acestui contract, or, stabilirea cadrului legal, prin prisma căruia trebuia verificată legalitatea acestuia, este direct legată de natura lui juridică.

Pe de altă parte, instanța de apel nu a supus verificării nici chestiunea ce ține de respectarea formei autentice a contractului nr. 18 din 21 martie 2011, încheiat între ÎI „Tomailî Argo” și SC „Romanta Plus” SA.

Or, potrivit art. 208 alin. (2) Cod civil, forma actului juridic este o condiție de valabilitate a actului juridic în cazurile expres prevăzute de lege.

Iar conform art. 51¹ din Legea nr.164-XVI din 09.07.2008, în vigoare la 29 iulie 2008, contractele prin care una dintre părți se obligă să asigure construcția unui sau mai multor apartamente și să le transmită persoanei fizice care se obligă să achite integral sau parțial prețul imobilului anterior predării acestuia, precum și contractele privind cesiunea drepturilor care rezultă din acestea *se autentifică notarial*, cu condiția prezentării autorizațiilor necesare pentru construcție și a proiectului construcției, aprobat în modul stabilit, precum și a documentelor care confirmă dreptul de proprietate sau de folosință asupra terenului (dacă notarul nu deține aceste documente).

Aici instanța de recurs va remarca că, deși conform art. 217 alin. (1) Cod civil, instanța poate din oficiu invoca nulitatea absolută a actului juridic, temeiurile de nulitate urmează a fi puse în discuție în cadrul judecării pricinii în ședința de judecată.

Distinct de cele menționate mai sus, este evident că decizia instanței de apel este lipsită de certitudine și nu are putere de convingere, pe când o hotărârea judecătorească trebuie să aibă o poziție fermă.

Faptul dat dictează admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel cu remiterea cauzei la o nouă judecare în instanța de apel, deoarece eroarea judiciară comisă de instanța de apel nu poate fi corectată în instanța de recurs.

Casarea integrală a deciziei instanței de apel se impune pentru a fi verificat dacă alte cerințe înaintate de intimati nu sunt subsecvente cerinței cu privire la nulitatea contractului nr. 18 din 21 martie 2011, încheiat între ÎI „Tomailî Argo” și SC „Romanta Plus” SA.

De altfel, de faptul dat instanța de apel urma să țină cont și la soluționarea cererilor cu privire la renunțul de la unele capete de cerințe.

Pe lângă cele invocate mai sus, în rejudecarea instanța de apel trebuie să ia în considerație și prevederile art. 212 alin. (5) CPC, care direct indică că în cazul admiterii renunțării reclamantului la acțiune sau confirmării tranzacției, instanța judecătorească *pronunță o încheiere prin care dispune încetarea procesului*.

În speță se stabilește însă că instanța de apel, contrar prevederilor legale enunțate, a dispus admiterea renunțului Dianei Hadîrcă, lui Serjiu Sapojnic, Ludmillei Negru, Mariei Nistor și Mariei Adam la o parte din cerințe și încetarea procesului în această parte prin decizia prin care s-a expus cu privire la temeinicia apelului, și nu printr-o încheiere cum este prevăzut la art. 212 CPC.

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

d e c i d e:

Se admite recursul declarat de către Banca Comercială „Banca de Economii” Societate pe Acțiuni.

Se casează integral decizia Curții de Apel Chișinău din 10 iunie 2015 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a Silviei Coșneanu, Eudochiei Ciumac, Diane Hadîrcă, Ludmilei Negru, Mariei Nistor, Mariei Adam, a lui Vitalie Rusu și Sergiu Sapojnic împotriva Întreprinderii Individuale „Tomailî-Argo”, Societății Comerciale „Romanta Plus” Societate pe Acțiuni și Băncii Comerciale „Banca de Economii” Societate pe Acțiuni, intervenienți accesorii Întreprinderea de Stat „Cadastru”, Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău și notarul public Aureliu Șindrilă cu privire la constatarea nulității și valabilității actelor juridice, cu restituirea pricinii spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, de un alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președinte, judecătorul

Valeriu Doagă

Judecătorii

Iuliana Oprea

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru

Ala Cobăneanu