

Instanța de fond: judecătoria Rîșcani (judecător O.Melniciuc)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (judecători: N.Cernat, M.Guzun, Iu.Cimpoi)

## DECIZIE

21 mai 2015

mun. Chișinău

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

Președinte de ședință

Judecători:

Iuliana Oprea

Dumitru Mardari

Ion Corolevschi

Tamara Chișca-Doneva

Oleg Sternioală

examinînd recursul înaintat de CIC"CHRIS"SRL, Spătaru Lidia împotriva deciziei din data de 04.12.2013 a Curții de Apel Chișinău,

adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a CIC"CHRIS"SRL, Spătaru Lidia împotriva lui Slobodeniuc Constantin, Slobodeniuc Victoria, Pșederschi Vasile, Pșederschi Ruslana, Zlati Anastasia, Zlati Vitalie, intervenient notarul privat Aureliu Șindrilă privind declararea nulității actului juridic

### c o n s t a t ă :

La data de 12.07.2010 CIC"CHRIS"SRL, Spătaru Lidia au depus în instanța de judecată cerere împotriva lui Slobodeniuc Constantin, Slobodeniuc Victoria, Pșederschi Vasile, Pșederschi Ruslana, Zlati Anastasia, Zlati Vitalie, intervenient notarul privat Aureliu Șindrilă privind declararea nulității actului juridic. În motivarea cererii s-a indicat că bunul imobil situat în mun.Chișinău, bd.Renașterii 18 constituie o construcție compusă din subsol, trei etaje cu suprafața de 1344,9 metri pătrați și o verandă nefinalizată cu suprafața de 643,9 metri, care este parte componentă a întregului imobil. Veranda nu are căi de acces proprii. Bunul dat a fost transmis lui Spătaru Lidia în baza contractului de vânzare cumpărare nr.4434 din data de 20.10.2004 și actul de predare primire din data de 22.10.2004. După pronunțarea deciziei Curții Supreme de Justiție din data de 04.12.2008, Andoni Iurie, în calitate de administrator al CIC"CHRIS" a intrat în posesia bunului imobil nominalizat. În baza hotărîrii din data de 17.10.2008 a judecătoriei economice de circumscripție a fost recunoscut dreptul CIC"CHRIS" asupra încăperilor de la etajul nr.4 cu suprafața de 568,3 metri pătrați din același imobil. Prin decizia din data de 02.02.2009 a OCT mun.Chișinău a fost refuzată înregistrarea dreptului de proprietate asupra încăperilor de la etajul nr.4 din blocul nr.18, bd.Renașterii,

mun.Chișinău, dat fiind existența sechestrului asupra încăperilor date aplicat prin încheierea din data de 28.01.2009 a judecătoreiei Rîșcani, mun.Chișinău și interdicției aplicate prin încheierea din data de 29.01.2009 a Curții Supreme de Justiție. Ulterior, bunul dat a fost înregistrat la OCT mun.Chișinău, atrinuindu-i-se număr cadastral 0100419.019.01.001. La data de 01.10.2009, imobilul dat a fost înstrăinat în baza contractului de vânzare cumpărare nr.4842, încheiat între Andoni Iurie și Pșederschi Vasile. La data de 23.10.2009, imobilul dat a fost înstrăinat în baza contractului de vânzare cumpărare nr.5157 încheiat între Pșederschi Vasile și Zlati Anastasia, Zlati Vitalie. La data de 05.11.2009, imobilul dat a mai fost înstrăinat o dată în baza contractului de vânzare cumpărare nr.5352 încheiat între Zlati Anastasia, Zlati Vitalie și Slobodeniuc Constantin. Prin încheierea din data de 03.06.2010 a judecătoreiei economice de circumscripție, a fost admisă cererea de revizuire a hotărîrii din data de 17.12.2008 a judecătoreiei economice de circumscripție, cu casarea acesteia și s-a dispus întoarcerea executării, ÎS”Cadastru” fiind obligat să radieze din Registrul bunurilor imobile încăperile situate la etajul nr.4, din blocul nr.18, bd.Renașterii, mun.Chișinău înscrise după CIC”CHRIS”. Au mai indicat reclamanții că contractele de vânzare cumpărare indicate supra sunt nule invocînd în acest sens mai multe argumente după cum urmează. Conform art.61, alin.(1) Cod civil, persoana juridică își exercită drepturile și își execută obligațiile de la momentul constituirii ei prin administrator. Prin încheierea din data de 03.06.2010 s-a constatat că Andoni Iurie, din data de 07.12.2006 pînă la data de 30.10.2009 a deținut ilegal funcția de administrator al CIC”CHRIS” SRL în temeiul unei hotărîri judecătorești, emise contrar hotărîrii Curții Europene a Drepturilor Omului și care ulterior a fost casată. Astfel, actele de administrare și reprezentare efectuate de Andoni Iurie în numele CIC”CHRIS”SRL nu au putere legală. Iar, contractul de vânzare cumpărare nr.4842 din data de 01.10.2009 este nul fiind încheiat de o persoană fără capacitate de exercițiu. La fel au mai indicat reclamanții în cererea de chemare în judecată că adunarea generală a asociaților CIC”CHRIS”SRL din data de 04.09.2009, la care s-a hotărît aprobarea vânzării încăperilor de la etajul nr.4 a imobilului situat pe bd.Renașterii 18, mun.Chișinău, este adoptată cu încălcarea art.art.42-62 al Legii nr.135 din data de 14.06.2007 privind societățile cu răspundere limitată, deoarece Andoni Iurie și Andoni Sofia nu sunt asociați ai CIC”CHRIS” SRL.

Astfel, indică reclamanții în cererea de chemare în judecată că la întocmirea actelor contestate nu au fost respectate prevederile legale, ceea ce duce la nulitatea lor. Mai mult că dreptul de proprietate a CIC”CHRIS”SRL asupra încăperilor de la etajul 4, bd.Renașterii 18, mun.Chișinpu a fost anulat prin încheierea din data de 03.06.2010. S-a solicitat în cererea de chemare în judecată declararea nulității contractului de vânzare cumpărare încheiat la data de 01.10.2009, nr.4842 între Andoni Iurie și Pșederschi Vasile; contractului de vânzare cumpărare din data de 23.10.2009, nr.5157 încheiat între Pșederschi Vasile și Zlati Anastasia, Zlati Vitalie; contractului de vânzare cumpărare din data de 05.11.2009, nr.5352 încheiat între Zlati Anastasia, Slati Vitalie și Slobodeniuc Constantin.

Prin hotărîrea din data de 24.12.2012 și hotărîrea suplimentară din data de 12.03.2013 a judecătoreiei Rîșcani, mun.Chișinău, cererea a fost admisă.

Prin decizia din data de 04.12.2013 a Curții de Apel Chișinău, cererea de apel a Ruslanei Pșederschi și cererile de alăturare la apel a lui Constantin Slobodeniuc și Vitalie Zlati au fost admise, a fost casată hotărîrea din data de 24.12.2012 și hotărîrea suplimentară din 12 martie 2013 a judecătorei Rîșcani mun. Chișinău și pronunțată o nouă hotărîre prin care s-a respins integral acțiunea CIC „CHRIS” SRL și Lidia Spătaru împotriva lui Vasile Pșederschi, Ruslana Pșederschi, Anastasia Zlati, Vitalie Zlati, Constantin Slobodeniuc, Victoria Slobodeniuc, intervenientul accesoriu notarul privat Aureliu Șindrilă cu privire la declararea nulității actelor juridice ca neîntemeiată.

La data de 14.02.2014, CIC”CHRIS”SRL, Spătaru Lidia au depus recurs împotriva deciziei din data de 04.12.2013 a Curții de Apel Chișinău. În motivarea recursului s-a indicat că decizia recurată este ilegală.

Astfel, indică recurenții că la pag. 9, alin. 4 și 5 a deciziei motivate a Curții de Apel Chișinău din 04 decembrie 2013 instanța de apel menționează că nu există identitate de obiect între imobilul proprietatea Lidiei Spătaru cu suprafața de 1344,9 m<sup>2</sup> amplasat pe bd. Renașterii, 18, mun. Chișinău, identificat prin nr. cadastral 0100419.019.01 și imobilul în litigiu, etajul 4 cu suprafața de 568,3 m<sup>2</sup> amplasat pe bd. Renașterii, 18, mun. Chișinău, identificat prin nr. cadastral 0100419.019.01.001 și din aceste împrejurări Colegiul civil al Curții de Apel Chișinău respinge acțiunea în raport cu Lidia Spătaru ca neîntemeiată, întrucât Spătaru Lidia nu este subiect al raportului material litigios, nefiind nici parte a actelor juridice anulabile și nici proprietar sau titular al altui drept real sau de creanță asupra imobilului în litigiu. Menționează recurenții că Lidia Spătaru a obținut dreptul de proprietate asupra bunului imobil situat mun. Chișinău, bd. Renașterii 18 în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 20 octombrie 2004 și a actului de predare-primire din 22 octombrie 2004 în baza căruia a fost transmis în posesie și folosință inclusiv și mansarda situată sub acoperișul et.4 cu suprafața 568,3 m<sup>2</sup>, iar bunul imobil identificat prin nr. cadastral 0100419.019.01.001 a apărut în temeiul hotărârii judecătorei economice de circumscripție Chișinău din 17 decembrie 2008, ulterior casate, adică în perioada când Lidia Spătaru deținea acest bun imobil.

De asemenea au indicat recurenții că decizia instanței de apel este arbitrară și nu coroborează cu probele din dosar, care la rândul lor demonstrează cu certitudine că Lidia Spătaru a fost lipsită de proprietate într-un concurs de împrejurări create artificial de către instanțele judecătorești și organele administrative ale statului prin pronunțarea unor hotărîri și decizii ulterior casate.

Astfel indică recurenții că instanța de apel nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată și anume prevederile art. art. 305-307 Cod civil.

La fel, indică recurenții că la pag. 9, alin. 6, 7, 8 a deciziei motivate a Curții de Apel Chișinău din 04 decembrie instanța de apel constată că prima instanță a aplicat în mod eronat prevederile art. 222 Cod civil. Această concluzie a instanței de apel este de asemenea eronată, deoarece nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată și anume nu a aplicat prevederile art. 61 Cod civil, capacitatea *de exercițiu a persoanei juridice*, dar a aplicat legea care nu trebuia să fie aplicată și anume *a aplicat art. 19 Cod civil, capacitatea de exercițiu a persoanei fizice, care nu a* fost invocat de reclamant în cererea de chemare în judecată.

Mai indică recurenții că este greșită și concluzia instanței de apel care subliniază că prevederile art. 222, al. 1) Cod civil nu pot fi aplicate la soluționarea litigiului dat. Ori, 222. al. 1) Cod civil dispune, că actul juridic încheiat de o persoană fără capacitate de exercițiu este nul. Anume lipsa capacității de exercițiu a CIC „CHRIS” SRL administrată ilegal de către Andoni Iurie, confirmată prin încheierea judecătoreiei de circumscripție Chișinău din 03 iunie 2010 și hotărârea Plenului Curții de Justiție din 20 decembrie 2010, care a dispus că actele de administrare, de reprezentare, de dispoziție, de asigurare efectuate de către Andoni Iurie, Andoni Sofia, CIC”CHRIS”SRL în temeiul hotărârii Plenului Curții Supreme de Justiție din 27 noiembrie 2006 nu au putere legală, sunt nule și fără consecințe juridice din momentul adoptării, conduce la nulitatea absolută a contractelor contestate.

Totodată, indică recurenții că procesul-verbal nr.3 al Adunării Generale extraordinare a asociaților CIC”CHRIS” din 04 septembrie 2009, prin care s-a aprobat vânzarea încăperilor et.4 la suma de 169 000 lei, întocmit de soții Andoni nu are valoare juridică dat fiind că Andoni Iurie, Andoni Sofia, prin hotărârea judecătorească irevocabilă nu sunt asociați ai CIC „CHRIS”. Procesul verbal nr. 3 a Adunării Generale extraordinare a asociaților CIC „CHRIS” din 04.09.2009 contravine art.42-62 a Legii nr.135 din 14 iunie 2007 privind societățile cu răspundere limitată și demonstrează că bunul imobil nominalizat a fost înstrăinat de persoane care nu erau în drept să-l înstrăineze. Nerespectarea Legii la întocmirea actelor juridice conduce la nulitatea absolută a acestora în temeiul art. 220 , alin.(1) Cod civil.

Mai mult ca atât, indică recurenții că bunul imobil identificat prin nr.cadastral 0100419.019.01.001 înscris inițial în Registrul bunurilor imobile în temeiul hotărârii judecătoreiei economice de circumscripție Chișinău din 17 decembrie 2008, ulterior casate, a apărut drept urmare a cererii de chemare în judecată depuse de către Andoni Iurie, care nu era în drept să administreze CIC “CHRIS” SRL și deci, să depună cerere către Î.S. “CADASTRU”.

De asemenea, indică recurenții că la pronunțarea deciziei Curții de Apel Chișinău din 04 decembrie 2013 au fost încălcate normele de drept procedural pricina fiind judecată de un complet de judecători care nu aveau dreptul să participe la judecarea ei. Astfel, judecătorul Guzun Maria a participat la judecarea unei cauze conexe cu implicarea acelorași părți - CIC „CHRIS” SRL, Eugenia Duca, Andoni Iurie, privind recunoașterea dreptului de proprietate după Andoni Iurie asupra bunului imobil situat pe aceeași adresă - bd Renașterii (actual Grigore Vieru), 18, expunându-și opinia asupra prezentului litigiu în decizia Curții de Apel Chișinău din 01 martie 2012, ulterior casată prin Decizia Curții Supreme de Justiție din 31 ianuarie 2013. Judecătorii Cimpoi Iulia și Cernat Nina, fiind anterior în funcția de Judecători la Curtea Supremă de Justiție au participat la judecarea unei alte cauze conexe cu implicarea acelorași părți - CIC „CHRIS” SRL, Eugenia Duca, Andoni Iurie în ședința Plenului Curții Supreme de Justiție din 27 noiembrie 2006.

La data de 3 martie 2009, CEDO a condamnat Republica Moldova pe cauza Duca vs. Moldova (cererea nr. 75/07), constatând violarea art. 6 § 1 - dreptul la un proces echitabil și a art.1 al Protocolului nr.1 la Convenție - dreptul la protecția proprietății private. În hotărârea adoptată cu o unanimitate de voturi, CEDO a

calificat drept “șocantă” hotărârea Plenului CSJ din 27 noiembrie 2006, prin care și-a permis anularea unei hotărâri judecătorești definitive, intrată în vigoare de mai bine 5 ani, încălcând astfel principiul securității raporturilor juridice.

Au mai indicat recurenții că cererea de recuzare a judecătorilor Guzun Maria, Cimpoi Iulia și Cernat Nina a fost respinsă nefondat, fiind pronunțată o încheiere contrar prevederilor legii.

La fel indică recurenții că aprecierea arbitrară a probelor de către instanța de apel au condus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale Lidiei Spătaru, care a fost lipsită prin decizia instanței de apel din 04 decembrie 2013 de dreptul de posesie și folosință asupra construcției neautorizate, situată sub acoperișul et.4 a imobilului din bd. Renașterii, 18 cu fata de 568,3 m<sup>2</sup> și de dreptul de a o legaliza ulterior, care l-a dobândit în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 20 octombrie 2004 și a actului de predare-primire 21 octombrie 2004.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 04 decembrie 2013, indică recurenții că s-a creat artificial, cu concursul instanțelor judecătorești, o nouă verigă de escaladare a conflictului în privința imobilului din bd. Grigore Vieru, 16, 18 și 20 generat de către Andoni Iurie, continuu din 1998 și care abia a fost aplanat recent prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 18 decembrie 2013 emisă la examinarea în ordine de recurs a cauzei la cererea lui Iurie Andoni și Sofia Andoni împotriva CIC „CHRIS” SRL, Duca Eugenia, Duca Doina, Spătaru Lidia, Savin Valeriu, Cotruță Ghenadie, Codruță Maria, ÎS “Cadastru” privind recunoașterea dreptului de proprietate asupra cotei- părți ideale din bunurile imobile și declararea nulității contractelor de vânzare - cumpărare a bunurilor imobile.

Intimații au depus la data de 18.04.2014 referință la cererea de recurs și au solicitat respingerea recursului.

Studiind materialele dosarului, recursul înaintat, instanța de recurs va admite recursul va casa decizia instanței de apel și va menține hotărârea primei instanțe din următoarele considerente.

În conformitate cu art.445, alin.(1), lit.f)CPC, instanța, după ce judecă recursul este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

Conform art.216 alin.1 Cod civil, actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).

Conform art.217 Cod civil, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată o invocă din oficiu. Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părți a actului lovit de nulitate. Acțiunea în constatare a nulității absolute este imprescriptibilă.

Conform art.220 Cod civil, actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sînt nule dacă legea nu prevede altfel. Actul juridic sau clauza care contravin ordinii publice sau bunelor moravuri sînt nule. Nulitatea clauzei nu atrage nulitatea întregului act juridic dacă se poate presupune că acesta ar fi fost încheiat și în lipsa clauzei declarate nulă.

Conform art.222 Cod civil, actul juridic încheiat de o persoană fără capacitate de exercițiu este nul. Persoana cu capacitate de exercițiu deplină este obligată să

repare prejudiciul cauzat celeilalte părți prin încheierea actului juridic nul dacă se demonstrează că a știut sau trebuia să știe că cealaltă parte nu are capacitate de exercițiu.

Conform materialelor dosarului s-a stabilit că prin hotărîrea din 17.12.2008 a judecătoreiei economice de circumscripție a fost admisă cererea de chemare în judecată depusă de SRL"CHRIS" și a fost recunoscut după SRL" CHRIS" dreptul asupra încăperilor situate la etajului 4 cu suprafața de 568,3 metri pătrați al imobilului din bd.Renașterii 18, mun.Chișinău, nr.cadastral 0100419.019.01.001, fiind obligat ÎS "Cadastru" să înscrie în Registrul bunurilor imobile încăperile date cu drept de proprietate după SRL" CHRIS".(f.d.47-48)

Conform extrasului din 25.08.2009 din Registrul bunurilor imobile, imobilul-încăpere nelocativă, cu suprafața de 568,3 mp, amplasat în mun.Chișinău, bd.Renașterii 18, nr.cadastral 0100419.019.01.001 a fost înregistrat Registrul bunurilor imobile la 13.04.2009 în temeiul hotărîrii din 17.12.2008 a judecătoreiei economice de circumscripție.(f.d.45)

Conform extrasului din procesul-verbal nr.3 din 04.09.2009 a Adunării Generale extraordinare repetate a asociațiilor SRL"CHRIS" s-a aprobat vânzarea încăperilor etajului 4 cu suprafața de 568,3 metri pătrați din bd.Renașterii 18 cu nr.cadastral 0100419.019.01.001 la prețul de 169 000 lei și directorul societății - Andoni Iurie a fost împuternicit cu dreptul de a negocia și încheia acte necesare întru înstrăinarea bunului.(f.d. 11)

Conform contractului de vânzare-cumpărare nr.4842 din 01.10.2009, SRL" CHRIS", reprezentată de Andoni Iurie în calitate de administrator, a vîndut lui Pșederschi Vasile imobilul- încăpere nelocativă, cu suprafața de 568,3 metri pătrați amplasat în mun.Chișinău, bd.Renașterii 18, nr.cadastral 0100419.019.01.001 la prețul de 169 000 lei, valoarea de piață estimată fiind de 570 000 lei.(f.d.12-13, 43-44)

Conform contractului de vânzare-cumpărare nr.5157 din 23.10.2009, Pșederschi Vasile și Pșederschi Ruslana au vîndut lui Zlati Anastasia imobilul-încăpere nelocativă, cu suprafața de 568,3 mp, amplasat în mun.Chișinău bd.Renașterii, 18, nr.cadastral 0100419.019.01.001 la prețul de 500 000 lei.(f.d.60-61)

Conform contractului de vânzare-cumpărare nr.5352 din 05.11.2009, Zlati Anastasia și Zlati Vitalie au vîndut lui Slobodeniuc Constantin imobilul-încăpere nelocativă, cu suprafața de 568,3 mp, amplasat în mun.Chișinău bd.Renașterii, 18, nr.cadastral 0100419.019.01.001 la prețul de 600 000 lei (f.d.14-15)

Conform încheierii din data de 03.06.2010 a judecătoreiei economice de circumscripție a fost admisă cererea de revizuire declarată împotriva hotărîrii din 17.12.2008 a judecătoreiei economice de circumscripție și a fost casată integral hotărîrea și s-a dispus întoarcerea executării prin obligarea ÎS"Cadastru" să radieze din Registrul bunurilor imobile a încăperilor etajului IV cu suprafața de 568,3 metri pătrați, a imobilului din bd.Renașterii 18, cu nr.cadastral 0100419.019.01.001, înscrise în temeiul hotărîrii din 17.12.2008 a judecătoreiei economice de circumscripție după SRL "CHRIS" cu sediul în bd.Renașterii, 18.(f.d.16-17)

La fel conform materialelor dosarului s-a stabilit că prin încheierea din 03.06.2010 a judecătoriei economice de circumscripție s-a constatat că Andoni Iurie din data de 07.12.2006 pînă la 30.10.2009 a deținut ilegal funcția de administrator al SRL” CHRIS” în temeiul unei hotărâri judecătorești emise contrar Convenției Europene a Drepturilor Omului, ulterior casată, iar actele de administrare și reprezentare efectuate în numele” CHRIS ”SRL de către Andoni Iurie nu au nici o putere legală și nu pot avea careva efecte juridice.(f.d.17)

Astfel instanța de recurs reține că instanța de fond corect a apreciat că deoarece actul juridic în temeiul căruia dreptul de proprietate asupra imobilul-încăpere nelocativă, cu suprafața de cu suprafața de 568,3 mp, amplasat în mun.Chișinău bd.Renașterii, 18, nr.cadastral 0100419.019.01.001, a fost anulat, imobilul a fost ilegal inclus în circuitul civil.

Mai mult decît atît Colegiul reiterează că instanța de fond corect a stabilit că la momentul încheierii actelor juridice contestate, SRL ”CHRIS”, era reprezentat de către Andoni Iurie, care, prin hotărîre judecătorească s-a stabilit că în acea perioadă nu dispunea de împuterniciri din partea persoanei juridice, ceea ce denotă ilegalitatea actului juridic dat se răsfrînge și asupra contractelor încheiate ulterior.

De asemenea, Colegiul reține hotărîrea din data de 20.12.2010 a Plenului Curții Supreme de Justiție adoptată la demersul Mariei Caduc, Oficiului de executare Rîșcani, mun.Chișinău privind explicarea dispozitivului hotărîrii Plenului Curții Supreme de Justiție din data de 19.04.2010, conform căreia ”toate actele de administrare, de reprezentare, de dispoziție, de asigurare efectuate de către Iurie Andoni, Sofia Andoni, Centrul de Comerț Internațional al Investitorilor și Exportatorilor ”Chris”SRL , în temeiul hotărîrii Plenului Curții Supreme de Justiție din data de 27.11.2006, nu au putere legală, sunt nule și fără consecințe juridice din momentul adoptării.”

Astfel, în baza celor indicate *supra* și a hotărîrilor judecătorești definitive și irevocabile s-a stabilit cu certitudine că *”toate actele de administrare, de reprezentare, de dispoziție, de asigurare efectuate de către Iurie Andoni, Sofia Andoni, Centrul de Comerț Internațional al Investitorilor și Exportatorilor ”Chris”SRL , în temeiul hotărîrii Plenului Curții Supreme de Justiție din data de 27.11.2006, nu au putere legală, sunt nule și fără consecințe juridice din momentul adoptării”*, adică actele încheiate de Iurie Andoni, Sofia Andon și Centrul de Comerț Internațional al Investitorilor și Exportatorilor ”Chris”SRL sunt nule și fără consecințe juridice din momentul încheierii lor.

De aici reiese că nul este actul – contractul de vânzare-cumpărare nr.4842 din 01.10.2009, prin care SRL” CHRIS”, reprezentat de Andoni Iurie în calitate de administrator, a vîndut lui Pșederschi Vasile imobilul - încăpere nelocativă, cu suprafața de 568,3 metri pătrați amplasat în mun.Chișinău, bd.Renașterii 18, nr.cadastral 0100419.019.01.001 la prețul de 169 000 lei, valoarea de piață estimată fiind de 570 000 lei.(f.d.12-13, 43-44)

După cum s-a menționat, contractul de vânzare cumpărare din 01.10.2009 este lovit de nulitate absolută și respectiv actele juridice încheiate ulterior, de asemenea urmează a fi constatate ca fiind nule, chiar dacă se invocă nulitatea

relativă a acestora, deoarece este nul actul care este subsecvent actului lovit de nulitate absolută.

Ori, nulitatea absolută este cu efect retroactiv și nu poate produce efecte contractul lovit de o astfel de nulitate, și nici nu poate servi ca temei sau justificare de încheiere ulterioară a unor alte acte juridice.

Astfel, instanța de fond corect a stabilit că este întemeiată pretenția privind declararea nulității contractul de vânzare-cumpărare nr.4842 din 01.10.2009, încheiat între SRL"CHRIS" și Pșederschi Vasile privind vânzarea- cumpărarea imobilului-încăpere nelocativă cu suprafața de 568,3 mp, amplasat în mun.Chișinău bd.Renașterii, 18, nr.cadastral 0100419.019.01.001; a contractul de vânzare-cumpărare nr.5157 din 23.10.2009, încheiat între Pșederschi Vasile, Pșederschi Ruslana și Zlati Anastasia; Zlati Vitalie; a contractului de vânzare-cumpărare nr.5352 din 05.11.2009, încheiat între Zlati Anastasia; Zlati Vitalie și Slobodeniuc Constantin, Slobodeniuc Victoria privind vânzarea-cumpărarea imobilului nominalizat.

Conform art.219 Cod civil, actul juridic nul încetează cu efect retroactiv din momentul încheierii. Dacă din conținutul său rezultă că poate înceta numai pentru viitor, actul juridic nu va produce efecte pentru viitor. Fiecare parte trebuie să restituie tot ceea ce a primit în baza actului juridic nul, iar în cazul imposibilității de restituire, este obligată să plătească contravaloarea prestației. Partea și terții de bună-credință au dreptul la repararea prejudiciului cauzat prin actul juridic nul.

În baza normei citate instanța de recurs reține corectitudinea soluției instanței de fond că părțile urmează a fi aduse la poziția inițială prin obligarea SRL" CHRIS" să restituie lui Pșederschi Vasile și Pșederschi Ruslana mijloacele financiare primite în rezultatul vânzării imobilului - încăpere nelocativă cu suprafața de 568,3 mp, amplasat în mun.Chișinău bd.Renașterii 18, nr.cadastral 0100419.019.01.001 în mărime de 169 000 lei; Pșederschi Vasile și Pșederschi Ruslana să restituie lui Zlati Anastasia și Zlati Vitalie mijloacele financiare primite în rezultatul vânzării imobilului-încăpere nelocativă cu suprafața de 568,3 mp, amplasat în mun.Chișinău bd.Renașterii 18, nr.cadastral 0100419.019.01.001 în mărime de 500 000 lei; Zlati Anastasia și Zlati Vitalie să restituie lui Slobodeniuc Constantin și Slobodeniuc Victoria mijloacele financiare primite în rezultatul vânzării imobilului-încăpere nelocativă cu suprafața de 568,3 mp, amplasat în mun.Chișinău bd.Renașterii, 18, nr.cadastral în mărime de 600 000 lei; iar Slobodeniuc Constantin și Slobodeniuc Victoria să restituie SRL" CHRIS" imobilul-încăpere nelocativă cu suprafața de 568,3 mp, amplasat în mun.Chișinău bd.Renașterii, 18, nr.cadastral 0100419.019.01.001.

Ori, efectele nulității actului juridic presupune consecințele juridice ale aplicării sancțiunii nulității actului juridic. Nulitatea are menirea să restabilească, pe cât este posibil, situația juridică a părților și a terților existentă la momentul încheierii actului. De aceea, nulitatea operează nu numai pentru viitor, ci și pentru trecut, cu efect retroactiv și presupune înlăturarea efectelor actului juridic care s-au produs între momentul încheierii actului și acel al desființării lui.

Referitor la buna credință a lui Slobodeniuc C., instanța de recurs remarcă că aceasta nu se poate reține, deoarece Slobodeniuc C. cunoștea despre litigiile

existente în interiorul SRL”Chris” privind dreptul de proprietate asupra bunurilor în litigiu.

La fel, efectele nulității actului juridic mai presupune și repunerea părților în situația anterioară – *restitutio in integrum*, ceea ce implică restituirea reciprocă a prestațiilor, astfel încât părțile actului juridic să ajungă în situația care exista înaintea încheierii actului. Restituirea prestațiilor trebuie să fie efectuată corespunzătoare prestației primite. Mai mult decât atât, anularea actului inițial atrage și nulitatea actului subsecvent.

Totodată, reieșind din faptul că sînt declarate nule contractele privind vânzarea- cumpărarea imobilului în litigiul, urmează a fi radiate și înscrisurile din Registrul bunurilor imobile privind dreptul de proprietate a lui Pșederschi Vasile și Pșederschi Ruslana; Zlati Anastasia și Zlati Vitalie; Slobodeniuc Constantin și Slobodeniuc Victoria asupra imobilul-încăpere nelocativă cu suprafața de 568,3 mp, amplasat în mun.Chișinău bd.Renașterii, 18, nr.cadastral 0100419.019.01.001, executate în temeiul contractelor enunțate, declarate nule, însă deoarece instanța nu s-a pronunțat asupra acestei chestiuni la pronunțarea hotărîrii, urmează a fi pronunțată o hotărîre suplimentară în acest sens.

Astfel, în baza celor indicate *supra* Colegiul reține că la momentul înstrăinării imobilului litigios, acesta se afla ilegal în circuitul civil, iar Andoni Iurie nu avea împuterniciri de reprezentare a persoanei juridice – SRL”CHRIS”, fapt confirmat printr-o hotărîre judecătorească - încheierea din data de 03.06.2010 a judecătoriei economice de circumscripție, și, care urmează a fi apreciat conform art.123 CPC. Din aceste considerente actele juridice – contractele sunt nule și instanța de fond corect a apreciat această circumstanță și a emis soluția.

Argumentele instanței de apel privind aplicarea incorectă a prevederilor legii materiale la judecarea pricinii de către instanța de fond, sunt neîntemeiate.

Într-adevăr, în cererea de chemare în judecată și pe parcursul judecării cauzei reclamanții au făcut referință la prevederile art.222 Cod civil, care prevăd lipsa capacității de exercițiu a persoanei fizice, însă Colegiul relevă că nu partea implicată în proces, ci instanța de judecată determină legea aplicabilă soluționării litigiului. Reclamanții, de fapt, pe parcursul judecării cauzei, chiar dacă, au indicat greșit norma legală, au făcut referință la circumstanțele de drept dintr-o altă normă și anume art.226 Cod civil.

Mai mult ca atât, instanța a constatat nulitatea absolută a actelor contestate fapt ce scutește partea de a invoca nulitatea în baza art.222 sau art.226 Cod civil.

În aceste împrejurări, Colegiul reține că instanța de fond corect a identificat natura relațiilor dintre părți și hotărîrea din data de 24.12.2012 a judecătoriei Rîșcani, mun.Chișinău este legală, fiind adoptată cu aplicarea corectă a normelor de drept material și cu respectarea normelor de drept procedural, și urmează a fi menținută, iar decizia din data de 04.12.2013 a Curții de Apel Chișinău urmează a fi anulată.

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

d e c i d e:

Se admite recursul declarat de CIC”CHRIS”SRL, Spătaru Lidia împotriva deciziei din data de 04.12.2013 a Curții de Apel Chișinău.

Se casează decizia din data de 04.12.2013 a Curții de Apel Chișinău, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a CIC”CHRIS”SRL, Spătaru Lidia împotriva lui Slobodeniuc Constantin, Slobodeniuc Victoria, Pșederschi Vasile, Pșederschi Ruslana, Zlati Anastasia, Zlati Vitalie, intervenient notarul privat Aureliu Șindrilă privind declararea nulității actului juridic.

Se menține hotărârea din data de 24.12.2012 și hotărârea suplimentară din data de 12.03.2013 a judecătoriei Rîșcani, mun.Chișinău în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a CIC”CHRIS”SRL, Spătaru Lidia împotriva lui Slobodeniuc Constantin, Slobodeniuc Victoria, Pșederschi Vasile, Pșederschi Ruslana, Zlati Anastasia, Zlati Vitalie, intervenient notarul privat Aureliu Șindrilă privind declararea nulității actului juridic.

Decizia este irevocabilă.

Președinte de ședință

Iuliana Oprea

Judecători:

Dumitru Mardari

Ion Corolevschi

Tamara Chișca-Doneva

Oleg Sternioală