

prima instanță Sv. Balmuș  
instanța de apel N. Budăi, I. Muruianu, N. Cernat

## DE C I Z I E

23 septembrie 2015

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele ședinței,  
Judecători

Svetlana Filincova  
Maria Ghervas  
Sveatoslav Moldovan  
Elena Covalenco  
Dumitru Mardari

examinînd recursurile declarate de către Mihail Moșneaga și Irina Sîrbu,  
în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Irina Sîrbu  
împotriva lui Andrei Crasnostan cu privire la recunoașterea nulă a contractului de  
vînzare-cumpărare și cererea reconvențională depusă de Andrei Crasnostan împotriva  
Irinei Sîrbu și Mihail Moșneaga cu privire la recunoașterea nulității contractului de  
vînzare-cumpărare și evacuare,  
împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 09 aprilie 2015, prin care au  
fost respinse apelurile declarate de Mihail Moșneaga și Irina Sîrbu și menținută  
hotărîrea Judecătoriei Buiucani municipiul Chișinău din 13 noiembrie 2014.

constată

La 21 septembrie 2009, Irina Sîrbu a depus cerere de chemare în judecată  
împotriva lui Andrei Crasnostan cu privire la recunoașterea nulă a contractului de  
vînzare-cumpărare.

În motivarea acțiunii, Irina Sîrbu a menționat că la 01 martie 2007 a încheiat cu  
Andrei Crasnostan contractul de vînzare-cumpărare a lotului pomicol cu suprafața de  
0,0601 ha și construcția căsuță de vacanță cu suprafața de 51,3 m<sup>2</sup>, amplasată pe acest  
lot, situată în municipiul Chișinău, comuna Trușeni, extravilanul ÎP "Izvoraș".

Reclamanta menționează că contractul în cauză este unul fictiv, deoarece nu a  
avut intenția să-l înstrăineze, iar pîrîtul nu a avut intenția să-l cumpere.

Astfel, faptul că suma de 50523 lei indicată în contractul de vînzare-cumpărare,  
denotă faptul că acesta este fictiv. Conform raportului de evaluare a bunului imobil  
din 03 septembrie 2008, valoarea de piață a bunului imobil în litigiu constituie 730000  
lei.

La fel, reiterează că fictivitatea acestui contract este vădită prin aceea că după  
încheierea contractului, nu a părăsit căsuța de vacanță.

Pe parcursul anilor 2007-2009 a petrecut lucrări de finisare și amenajare a

imobilului, a instalat geamuri termopan, a efectuat lucrări de tencuială, au fost lipite tapete, a prelucrat, sădit și recoltat roada de pe terenul aferent. De asemenea, a achitat și achită pînă în prezent serviciile pentru gaz, apă și canalizare, energie electrică și telefon, iar la 17 iunie 2009 a achitat un avans în sumă de 500 lei pentru țevile de unire la conducta de apă orășenească.

Cu atît mai mult, că pîrîtul nici nu știe unde este amplasat imobilul, iar de la momentul cumpărării și pînă în prezent, nu a trecut cu traiul în acest imobil.

Irina Sîrbu solicită recunoașterea nulă a contractului de vînzare-cumpărare a lotului pomicol și căsuței de vacanță situate în municipiul Chișinău, comuna Trușeni, extravilanul ÎP "Izvoraș", cu aducerea părților la poziția inițială.

Prin hotărîrea Judecătoriei Buiucani municipiul Chișinău din 21 ianuarie 2010, acțiunea a fost admisă și s-a anulat contractul de vînzare-cumpărare a lotului pomicol cu suprafața de 0,601 ha și căsuța de vacanță cu suprafața de 51,3 m<sup>2</sup>, amplasate în municipiul Chișinău, comuna Trușeni, extravilanul ÎP "Izvoraș", cu aducerea părților la poziția inițială (f.d. 60 Vol. I).

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 11 octombrie 2012, a fost admis apelul declarat de Andrei Crasnostan, casată hotărîrea Judecătoriei Buiucani municipiul Chișinău din 21 ianuarie 2010, cauza fiind restituită spre rejudecare în prima instanță (f.d. 85-88 Vol. I).

La 02 iulie 2013, Andrei Crasnostan a depus cerere reconvențională împotriva Irinei Sîrbu și Mihail Moșneaga cu privire la recunoașterea nulității contractului de vînzare-cumpărare și evacuare (f.d. 108-110 Vol. I).

În motivarea cererii reconvenționale, Andrei Crasnostan a menționat că la 01 martie 2007 a încheiat cu Irina Sîrbu contractul de vînzare-cumpărare a lotului pomicol cu nr. cadastral 8039323041 cu suprafața de 0,0601 ha și construcția – căsuță de vacanță cu nr. cadastral 8039323041.01 cu suprafața de 51,3 m<sup>2</sup>, cu dependente verandă, balcon, pridvor, veceu, poartă, gard, amplasate în municipiul Chișinău, comuna Trușeni, extravilanul ÎP "Izvoraș".

Prețul în sumă de 50523 lei a fost achitat vînzătorului integral, în aceeași zi pînă la semnarea contractului, fapt conformat prin pct. 2 din contract.

Contractul de vînzare-cumpărare a fost trecut în aceeași zi în Registrul bunurilor imobile.

De asemenea, a menționat că a avut o înțelegere verbală cu Irina Sîrbu că aceasta va utiliza temporar bunurile procurate.

Ulterior, a aflat despre faptul că Irina Sîrbu l-a acționat în judecată și a solicitat recunoașterea nulității contractului de vînzare-cumpărare din 01 martie 2007, cauza fiind examinată în absența sa, iar dreptul său de proprietate asupra imobilului procurat a fost stins prin hotărîrea Judecătoriei Buiucani municipiul Chișinău din 21 ianuarie 2010.

Totodată, a relatat că la 19 martie 2010, Irina Sîrbu a încheiat cu Mihail Moșneaga contract de vînzare-cumpărare a bunului imobil, iar ultimul și-a înregistrat dreptul de proprietate la 23 martie 2010.

Consideră că Irina Sîrbu nu a prezentat probe privind fictivitatea contractului de vînzare-cumpărare din 01 martie 2007, din care considerente nu există motive de a fi lovit de nulitate.

Astfel a fost expropriat de bunul imobil care-i aparține în mod legal.

De asemenea, consideră că contractul de vânzare-cumpărare din 19 martie 2010 este lovit de nulitate absolută și în virtutea faptului că este un act juridic care reiese și a fost încheiat numai datorită existenței hotărârii Judecătoriei Buiucani municipiul Chișinău din 21 ianuarie 2010, care ulterior a fost anulată și nu produce efecte juridice, iar anularea acesteia atrage și anularea actului juridic ulterior, adică a contractului de vânzare-cumpărare încheiat între Irina Sîrbu și Mihail Moșneaga.

Andrei Crasnostan solicită recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare din 19 martie 2010, încheiat între Irina Sîrbu și Mihail Moșneaga, repunerea părților în situația anterioară și evacuarea tuturor persoanelor și a bunurilor acestora de pe lotul de teren și construcțiile amplasate pe el, situate în municipiul Chișinău, comuna Trușeni, extravilanul ÎP "Izvoraș".

La 21 martie 2014, Irina Sîrbu a depus cerere de concretizare a cererii de chemare în judecată (f.d. 128-129 Vol. I).

În motivarea cererii de concretizare, Irina Sîrbu a menționat că încheierea fictivă a contractului de vânzare-cumpărare din 01 martie 2007 a fost generată de o situație financiară dificilă în care se afla în acea perioadă, la momentul încheierii contractului, avînd o datorie de 15000 EURO, care ajunseră la scadență.

Astfel, pîrîtul i-a propus să încheie formal la notar un contract de vânzare-cumpărare a casei și terenului aferent pentru ca aceste bunuri să nu figureze pe numele ei.

De asemenea, pîrîtul i-a promis cu titlu de garanție că vor introduce în contract o sumă simbolică.

După ce a restituit datoria, a contactat pîrîtul și a solicitat rezilierea contractului de vânzare-cumpărare și deoarece ultimul nu răspundea la apelurile telefonice, s-a adresat în instanța de judecată.

Totodată, a menționat că Andrei Crasnostan nu și-a manifestat pe parcursul a mai mult de 6 ani intenția de a intra în posesia bunurilor menționate în contractul de vânzare-cumpărare.

Prin hotărîrea Judecătoriei Buiucani municipiul Chișinău din 13 noiembrie 2014, cererea de chemare în judecată depusă de Irina Sîrbu a fost respinsă.

Cererea reconvențională depusă de Andrei Crasnostan a fost admisă și s-a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare din 19 martie 2010 încheiat între Irina Sîrbu și Mihail Moșneaga privind vânzarea-cumpărarea terenului cu nr. cadastral 8039323041 și a construcțiilor amplasate pe el, căsuța de vacanță cu nr. cadastral 8039323041.01 cu suprafața de 51,3 m<sup>2</sup>, cu dependențe verandă, balcon, situate în municipiul Chișinău, comuna Trușeni, extravilanul ÎP "Izvoraș".

Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău a fost obligat să radieze din Registrul bunurilor imobile înscrierea efectuată în baza contractului de vânzare-cumpărare din 19 martie 2010, cu aducerea părților la poziția inițială anterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare din 01 martie 2007.

De asemenea, s-a dispus evacuarea din imobilul cu nr. cadastral 8039323041 și a construcțiilor amplasate pe el, căsuța de vacanță cu nr. cadastral 8039323041.01, amplasat în extravilanul comunei Trușeni, municipiul Chișinău, ÎP "Izvoraș", toate persoanele domiciliat cu bunurile ce le aparțin, fără acordarea altui spațiu locativ

(f.d. 170, 179-186 Vol. I).

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 09 aprilie 2015, au fost respinse apelurile declarate de Mihail Moșneaga și Irina Sîrbu și menținută hotărîrea Judecătoriei Buiucani municipiul Chișinău din 13 noiembrie 2014.

La 02 iunie 2015, Mihail Moșneaga a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitînd admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și hotărîrii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărîri, prin care acțiunea depusă să fie admisă și respinsă cererea reconvențională depusă de Andrei Crasnostan.

Recurentul Mihail Moșneaga, în motivarea recursului a menționat că la examinarea cauzei au fost aplicate eronat normele de drept material, precum și faptul că instanța a apreciat probele în mod arbitrar.

Astfel, a menționat că prin intermediul avocatului său a solicitat respingerea cererii reconvenționale ca fiind tardivă și neîntemeiată. În decizia sa, instanța de apel s-a expus evaziv asupra unor argumente invocate și nu s-a expus în nici un fel asupra celor mai importante argumente invocate în cererea de apel.

Astfel, consideră că i-a fost încălcat dreptul la un proces echitabil.

De asemenea, a relatat că prima instanță a respins argumentele sale precum că cererea reconvențională înaintată de Andrei Crasnostan este tardivă și neîntemeiată. Mai mult, nici nu a indicat în hotărîrea sa argumentul invocat privind tardivitatea cererii reconvenționale. Nici Curtea de Apel Chișinău nu s-a expus asupra acestui argument al cererii de apel, omițînd să-l indice în decizie.

La fel, menționează că instanța de apel și-a motivat concluziile sale pe faptul că prin decizia Curții de Apel Chișinău din 11 octombrie 2012, a fost casată hotărîrea Judecătoriei Buiucani municipiul Chișinău din 21 ianuarie 2010.

Însă, Mihail Moșneaga consideră că la data de 19 martie 2010, nu cunoștea și nici nu putea să cunoască faptul că la data de 11 octombrie 2012 Curtea de Apel Chișinău v-a dispune anularea hotărîrei Judecătoriei Buiucani municipiul Chișinău din 21 ianuarie 2010. Or, conform art. 497 Cod civil, înscrierile făcute în Registrul bunurilor imobile se prezumă autentice și complete pînă la proba contrară.

Deci, avînd informația din Registrul bunurilor imobile că în calitate de proprietar al imobilului în litigiu este înregistrată Irina Sîrbu, nefiind notate careva acțiuni, contestații, a avut toate temeiurile să considere autentice informațiile din Registrul bunurilor imobile și a încheiat legal acest contract și deci fiind cumpărător de bună-credință.

Totodată, instanța de apel a invocat că contractul din 19 martie 2010 reprezintă în sine un contract lovit de nulitate, însă nu a indicat în baza cărui temei legal este nul acest contract, deci instanța de apel nu a aplicat legea care trebuia aplicată.

De asemenea, menționează că instanța de apel a respins acțiunea depusă de Irina Sîrbu, motivîndu-și soluția prin faptul că nu a fost probat că părțile la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, au avut ca scop înstrăinarea bunului imobil, instanța de apel menținînd această motivare.

Consideră argumentul instanțelor în acest sens neîntemeiat, or însăși comportamentul lui Andrei Crasnostan și pînă la încheierea contractului de vânzare-cumpărare și după încheierea lui, denotă faptul că nu a avut scopul de a intra în

posesia acestui bun. Acest fapt în cumul cu probele prezentate de Irina Sîrbu dovedesc lipsa intenției lui Andrei Crasnostan de a deveni proprietarul acestui bun.

La 02 iunie 2015, Irina Sîrbu a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitînd admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și hotărîrii primei instanțe cu emiterea unei noi hotărîri, prin care acțiunea depusă să fie admisă și respinsă cererea reconvențională depusă de Andrei Crasnostan.

Recurenta Irina Sîrbu, în motivarea recursului, a menționat că la examinarea cauzei au fost aplicate eronat normele de drept material, precum și faptul că instanța a apreciat probele în mod arbitrar.

Menționează că decizia instanței de apel contravine prevederilor legale privitor la motivarea hotărîrii, deoarece în decizia sa, Curtea de Apel Chișinău evaziv s-a expus asupra unor argumente invocate și nu s-a expus în nici un fel asupra celor mai importante argumente invocate în cererea de apel, astfel, fiindu-i încălcat dreptul la un proces echitabil.

De asemenea, a relatat că instanța de apel nu s-a expus în nici un fel referitor la argumentul precum că Andrei Crasnostan nici nu a văzut bunul imobil ”procurat”, mai mult că nici nu a achitat careva impozite și plăți și nu a cunoscut despre faptul că în acest bun imobil se făc reparații.

La fel, invocă faptul că instanța de apel nu s-a expus asupra argumentului invocat de Mihail Moșneaga precum că cererea reconvențională înaintată de Andrei Crasnostan este tardivă și neîntemeiată.

La fel, menționează că instanța de apel și-a motivat concluziile sale pe faptul că prin decizia Curții de Apel Chișinău din 11 octombrie 2012, a fost casată hotărîrea Judecătoriei Buiucani municipiul Chișinău din 21 ianuarie 2010. Însă, Mihail Moșneaga la data de 19 martie 2010, nu cunoștea și nici nu putea să cunoască faptul că la data de 11 octombrie 2012 Curtea de Apel Chișinău v-a dispune anularea hotărîrii Judecătoriei Buiucani municipiul Chișinău din 21 ianuarie 2010. Or, conform art. 497 Cod civil, înscrierile făcute în Registrul bunurilor imobile se prezumă autentice și complete pînă la proba contrară.

Deci, fiind înregistrată în Registrul bunurilor imobile în calitate de proprietar al acestui bun imobil, consideră că în mod legal a înstrăinat acest bun.

Totodată, instanța de apel a invocat că contractul din 19 martie 2010 reprezintă în sine un contract lovit de nulitate, însă nu a indicat în baza cărui temei legal este nul acest contract, deci instanța de apel nu a aplicat legea care trebuia aplicată.

În conformitate cu art. 434 Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărîrii sau deciziei integrale.

Decizia instanței de apel a fost pronunțată la 09 aprilie 2015, prin urmare, recursurile declarate de Irina Sîrbu și Mihail Moșneaga la 02 iunie 2015, se consideră depuse în termen.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursurile întemeiate și care urmează a fi admise, cu casarea integrală a deciziei instanței de apel și restituirea pricinii spre rejudecare în instanța de apel din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 al. (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.

S-a constatat că Irina Sîrbu a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Andrei Crasnostan cu privire la recunoașterea nulă a contractului de vânzare-cumpărare.

Prin hotărîrea Judecătoriei Buiucani municipiul Chișinău din 21 ianuarie 2010, acțiunea a fost admisă și s-a anulat contractul de vânzare-cumpărare a lotului pomicol cu suprafața de 0,601 ha și căsuța de vacanță cu suprafața de 51,3 m<sup>2</sup>, amplasate în municipiul Chișinău, comuna Trușeni, extravilanul ÎP "Izvoaraș", cu aducerea părților la poziția inițială.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 11 octombrie 2012, a fost admis apelul declarat de Andrei Crasnostan, casată hotărîrea Judecătoriei Buiucani municipiul Chișinău din 21 ianuarie 2010, cauza fiind restituită spre rejudecare în prima instanță.

La 02 iulie 2013, Andrei Crasnostan a depus cerere reconvențională împotriva Irinei Sîrbu și Mihail Moșneaga cu privire la recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare și evacuare (f.d. 108-110 Vol. I).

Prin referința depusă, reprezentantul lui Mihail Moșneaga, a solicitat respingerea cererii reconvenționale depusă de Andrei Crasnostan ca fiind neîntemeiată și tardivă (f.d. 125-126 Vol. I).

În conformitate cu art. 241 al. (1) și (5) CPC, instanța judecătorească adoptă hotărîrea în numele legii. În motivare se indică: circumstanțele pricinii, constatate de instanță, probele pe care se întemeiază concluziile ei privitoare la aceste circumstanțe, argumentele invocate de instanță la respingerea unor probe, legile de care s-a călăuzit instanța.

Prima instanță, examinînd pricina, a respins acțiunea inițială și a admis acțiunea reconvențională, fiind declarat nul contractul de vânzare-cumpărare din 19 martie 2010 încheiat între Irina Sîrbu și Mihail Moșneaga privind vânzarea-cumpărarea terenului cu nr. cadastral 8039323041 și a construcțiilor amplasate pe el, căsuța de vacanță cu nr. cadastral 8039323041.01 cu suprafața de 51,3 m<sup>2</sup>, cu dependențe verandă, balcon, situate în municipiul Chișinău, comuna Trușeni, extravilanul ÎP "Izvoaraș".

Însă, prima instanță ajungînd la această concluzie, nu s-a pronunțat asupra argumentului invocat de reprezentantul lui Mihail Moșneaga, precum că cererea reconvențională a fost depusă de Andrei Crasnostan tardiv.

Ulterior, instanța de apel examinînd apelurile declarate de Mihail Moșneaga și Irina Sîrbu, a dispus respingerea apelurilor cu menținerea hotărîrii primei instanțe ca fiind întemeiată și legală.

În conformitate cu art. 373 al. (5) CPC, instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

După cum rezultă din materialele cauzei, în cererea de apel, Mihail Moșneaga a solicitat respingerea cererii reconvenționale depusă de Andrei Crasnostan și ca fiind tardivă (f.d. 125-126, 204, 229 Vol. I).

Însă, nici instanța de apel, contrar prevederilor legale menționate, nu s-a pronunțat asupra acestui argument.

Deci, argumentul lui Mihail Moșneaga invocate în cererea de apel privitor la depunerea de către Andrei Crasnostan a cererii reconvenționale cu omiterea termenului de prescripție, a rămas fără examinare.

Astfel, instanța de apel a examinat cauza pripit, decizia emisă nefiind motivată după cum prevede legea.

Prin urmare, decizia atacată cu recurs este una incompletă, iar nemotivarea unei hotărâri judecătorești încalcă dreptul părților la un proces echitabil, garantat de art. 6 § 1 al Convenției Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale.

Această circumstanță este apreciată de către Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție drept o eroare judiciară, care nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

Astfel, din considerentele menționate și avînd în vedere faptul că eroarea nu poate fi corectată de către instanța de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursurile, de a casa integral decizia instanței de apel și de a restitui pricina spre rejudecare în instanța de apel în alt complet de judecători.

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

#### d e c i d e:

Se admit recursurile declarate de către Irina Sîrbu și Mihail Moșneaga.

Se casează integral decizia Curții de Apel Chișinău din 09 aprilie 2015, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Irina Sîrbu împotriva lui Andrei Crasnostan cu privire la recunoașterea nulă a contractului de vânzare-cumpărare și cererea reconvențională depusă de Andrei Crasnostan împotriva Irinei Sîrbu și Mihail Moșneaga cu privire la recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare și evacuare, cu restituirea pricinii spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecători.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței,

Svetlana Filincova

Judecători

Maria Ghervas

Sveatoslav Moldovan

Elena Covalenco

Dumitru Mardari