

## ÎNCHEIERE

17 august 2016

mun. Chișinău

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

în componența:

Președinte, judecătorul  
Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva  
Ion Druță  
Mariana Pitic

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de către Medvedenco Olga și Fornea Igor, reprezentați de avocatul Vladimirov Natalia,

în pricina civilă la cererea de chemare în judecată a lui Fornea Igor și Medvedenco Olga împotriva lui Foltea Igor, Foltea Silvia și Întreprinderii Mixte Organizarea de Microfinanțare „Moldcredit” Societate cu Răspundere Limitată, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, Întreprinderea de Stat „Cadastru” cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, restabilirea dreptului de proprietate asupra imobilului, obligarea operării modificărilor în Registrul bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată și la cererea reconvențională înaintată de către Foltea Silvia și Foltea Igor împotriva lui Fornea Igor și Medvedenco Olga cu privire la evacuare și repararea prejudiciului material și moral,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 31 martie 2016 prin care a fost respins apelul declarat de către Medvedenco Olga și Fornea Igor și menținută hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 18 martie 2015 prin care acțiunea inițială a fost respinsă, iar acțiunea reconvențională a fost admisă parțial,

### c o n s t a ț ă :

La 24 aprilie 2014, Medvedenco Olga și Fornea Igor, reprezentați de avocatul Vladimirova Natalia au depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Foltea Igor, Foltea Silvia și ÎM OM „Moldcredit” SRL, intervenient accesoriu Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, ÎS „Cadastru” cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, restabilirea dreptului de proprietate asupra imobilului, obligarea operării modificărilor în Registrul bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reclamanții au invocat că în baza contractului de împrumut nr. 102 din 23 noiembrie 2012, ÎM OM „Moldcredit” SRL i-a acordat lui Fornea Igor un împrumut în sumă de 169 000 lei cu termen final de rambursare la data de 23 noiembrie 2014.

Întru asigurarea rambursării în termen a împrumutului acordat, Fornea Igor și Medvedenco Olga au ipotecat în favoarea ÎM OM „Moldcredit” SRL, în baza contractului de ipotecă, autentificat notarial cu nr. 6546 din 23 noiembrie 2012, bunul

imobil, apartamentul nr.49 cu suprafața totală de 44,5 m.p. din str. Lech Kaczynski, 6/2, mun. Chișinău cu nr. cadastral 0100216.107.01.049.

Menționează reclamantii că, prin ordonanța Judecătorei Grigoriopol din 17 aprilie 2013, a fost transmis silit în posesia ÎM OM „Moldcredit” SRL bunului imobil - apartamentul nr. 49 cu suprafața totală de 44,5 m.p. din str. Lech Kaczynski, 6/2, mun. Chișinău cu nr. cadastral 0100216.107.01.049 pentru a fi comercializat de către ÎM OM „Moldcredit” SRL în scopul stingerii datoriei, acumulate în baza contractului de împrumut nr. 102 din 23 noiembrie 2012.

Indică că la data de 15 martie 2013, datoria lui Fornea Igor față de ÎM OM „Moldcredit” SRL constituia 177 984,97 lei, inclusiv: soldul împrumutului – 168 666,66 lei, dobânda restantă - 4 976,47 lei, penalitatea – 3 902,44 lei și comision restant - 439,40 lei.

Iar, ulterior emiterii ordonanței, prin înțelegerea cu ÎM OM „Moldcredit” SRL, în vederea stingerii datoriei, Fornea Igor a achitat suma totală de 103 000 lei, astfel, datoria lui Fornea Igor față de ÎM OM „Moldcredit” SRL a rămas doar de 74 984,97 lei.

Susțin reclamantii că necătînd la faptul, că Fornea Igor își executa obligația de achitare a datoriei, ÎM OM „Moldcredit” SRL, fără a-l anunța pe Fornea Igor, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 13 martie 2014 a înstrăinat apartamentul nr.49 cu suprafața totală de 44,5 m.p. din str. Lech Kaczynski, 6/2, mun. Chișinău cu nr. cadastral 100216.107.01.49 Silviei Foltea la prețul de 21 500 euro, echivalentul a 402 658,45 lei, deși, conform certificatului nr. 112/02/01 din 23 aprilie 2014, eliberat de Bursa Imobiliară „LARA”, valoarea medie de piață a unui apartament cu caracteristici identice imobilului din litigiu, constituie 550 000 – 590 000 lei.

Prin urmare, susțin reclamantii că prețul cu care IM OM „Moldcredit” SRL a vîndut apartamentul în litigiu nu reprezintă un preț rațional și rezonabil comercial, cu atît mai mult că datoria împrumutului practic a fost achitată, iar suma restantă fiind doar de 74 984,97 lei.

Astfel, consideră că prin acțiunile întreprinse ÎM OM „Moldcredir” SRL le-a încălcat esențial drepturile și le-a cauzat un prejudiciu considerabil.

Totodată, invocă reclamantii că din momentul emiterii ordonanței din 17 aprilie 2013 și pînă la încheierea contractului de vânzare-cumpărare la data de 13 martie 2014, ÎM OM „Moldcredit” SRL a avut posibilitatea reală de a înstrăina bunul ipotecat în vederea stingerii datoriilor pecuniare, însă a preferat să-l păstreze și să primească sumele bănești de la Fornea Igor în vederea stingerii datoriei, însă în final a vîndut apartamentul la un preț simbolic.

Sunt de părerea că acțiunile abuzive ale ÎM OM „Moldcredit” SRL denotă o intenție meschină de îmbogățire fără justă cauză.

La fel, relatează reclamantii că ÎM OM „Moldcredit” SRL nu le-a comunicat despre faptul încheierii contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil - apartamentul nr. 49 cu suprafața totală de 44,5 m.p. din str. Lech Kaczynski 6/2, mun. Chișinău cu nr. cadastral 0100216.107.01.049, dînșii aflînd despre acest fapt în luna aprilie 2014, cînd administratorul ÎM OM „Moldcredit” SRL - Gheorghe Nicolae Ursu, printr-un sms-mesaj le-a cerut eliberarea apartamentului.

Respectiv, insistă că contractul de vânzare-cumpărare nr. 1086 din 13 martie 2014 încheiat în privința apartamentului nr. 49 cu suprafața totală de 44,5 m.p. din str. Lech Kaczynski 6/2, mun. Chișinău cu nr. cadastral 0100216.107.01.049 a fost

întocmit fără respectarea condițiilor de valabilitate ale actului juridic, prevăzute de art. 220 alin. (1) Cod civil.

În drept își întemeiază cerințele în baza art. art.220 493, 494, Cod civil, art. 34 al Legii cu privire la ipotecă nr. 142 din 26 iunie 2008.

Solicită declararea nulității a contractul de vânzare-cumpărare nr. 1086 din 13 martie 2014 a bunului imobil - apartamentul nr.49 cu suprafața totală de 44,5 m.p. din str. Lech Kaczynski 6/2, mun. Chișinău cu nr. cadastral 0100216.107.01.049 cu restabilirea dreptului de proprietate asupra imobilului respectiv, obligarea OCT Chișinău să opereze modificările respective în Registrul Bunurilor Imobile și încasarea cheltuielilor de judecată.

În cadrul dezbaterilor judiciare Foltea Silvia și Foltea Igor au depus cerere reconvențională împotriva lui Fornea Igor și Medvedenco Olga cu privire la evacuare și repararea prejudiciului material și moral.

În motivarea cererii reconvenționale au invocat că la 13 martie 2014 au procurat apartamentul nr. 49 din str. Lech Kaczynski 6/2, mun. Chișinău cu nr. cadastral 0100216.107.01.049 de la ÎM OM „Moldcredit” SRL, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.1086, autentificat la notarul public Nicolaescu Cristina, contractul de vânzare-cumpărare fiind înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău în aceeași zi.

Indică că despre apartamentul respectiv au aflat de pe site-ul publicitar www.999.md, în care a fost expus anunțul despre vânzarea acestuia la prețul de 28 000 euro, ulterior însă, prețul de vânzare a apartamentului a scăzut pînă la 21 500 euro.

Menționează că în ziua când a apărut anunțul cu prețul de 21 500 euro, s-au prezentat la bancă și au dat acordul la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, fiind asigurați de bancă că apartamentul este liber și lipsit de orice vicii juridice, astfel, la 25 martie 2014, au perfectat cartea de imobil.

Totodată, susțin Foltea Silvia și Foltea Igor că în temeiul contractului de vânzare-cumpărare au încheiat contractul privind furnizarea energiei electrice nr.40301140259 din 23 martie 2014, iar la finele lunii martie 2014, dîșii au fost rugați de reprezentantul băncii să permită accesul foștilor stăpâni pentru a și ridica lucrurile personale din apartament.

Astfel, au dat acordul și au lăsat cheile reprezentantului băncii, însă pârâții după ce au luat cheile cu reaua-credință au intrat în apartament și au schimbat lacătul de la ușă, instalând alt set de chei, împiedicându-le astfel, accesul în apartament.

Drept urmare, au fost nevoiți să sisteze serviciile de furnizare a energiei electrice, însă cu toate acestea, pîrîții au deteriorat sigiliile și ilegal se folosesc în continuare de energie electrică și locuiesc în apartamentul ce nu le mai aparține, în timp ce dîșii, deși, sunt proprietarii apartamentului sunt nevoiți să locuiască în chirie suportând cheltuieli suplimentare în sumă de 150 euro lunar.

Mai menționează Foltea Silvia și Foltea Igor că acțiunea înaintată de Fornea Igor și Medvedenco Olga, nu este întemeiată din punct de vedere a normelor dreptului material, întrucît în susținerea cerințelor înaintate nu a fost invocat nici un temei viabil pentru declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, totodată, temeiurile invocat nu au fost probate, la fel, nefiind probate corespunzător nici invocările privind încălcarea condițiilor de valabilitate a actului juridic.

Prin urmare, la caz nu există nici un temei legal care ar permite declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr.1086 din 13 martie 2014.

Concomitent susțin reclamantii Foltea Silvia și Foltea Igor că apartamentul nr. 49 din str. Lech Kaczynski 6/2, mun. Chișinău cu nr. cadastral 0100216.107.01.049 a fost transmis în posesia ÎM OM „Moldcredit” SRL prin ordonanța judecătorească nr.2PO-206/13 din 17 aprilie 2013, iar Fornea Igor și Medvedenco Olga nu au contestat ordonanța judecătorească în modul stabilit de lege, astfel, fiind de acord cu transmiterea apartamentului în posesia ÎM OM „Moldcredit” SRL.

Or, în temeiul ordonanței judecătorești Fornea Igor și Medvedenco Olga urmau să elibereze benevol bunul în litigiu, iar ÎM MO ”Moldcredit” SRL a devenit posesor de bună-credință a apartamentului 49 din str. Lech Kaczynski 6/2, inclusiv, în baza legii cu privire la ipotecă, în temeiul căreia și-a realizat dreptul de înstrăinare a bunului ipotecat.

Solicită evacuarea lui Fornea Igor și Medvedenco Olga din apartamentul 49 din str. Lech Kaczynski 6/2, mun. Chișinău cu numărul cadastral 0100216.107.01.049 și repararea prejudiciului moral în mărime de 10 000 lei.

Prin hotărârea Judecătoriei Centru mun. Chișinău din 18 martie 2015, acțiunea inițială a fost respinsă ca neîntemeiată, fiind încasat de la Medvendenco Olga și Fornea Igor în beneficiul statului taxa de stat (diferența taxei de stat neachitate la depunerea cererii de chemare în judecată) în mărime de 11 929 lei, iar acțiunea reconvențională a fost admisă parțial fiind evacuați Medvedenco Olga și Fornea Igor din apartamentul 49 din str. Lech Kaczynski 6/2, mun. Chișinău cu numărul cadastral 0100216.107.01.049, în rest acțiunea reconvențională a fost respinsă.

La 16 aprilie 2016, Medvedenco Olga și Fornea Igor, reprezentați de avocatul Vladimirov Natalia au declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe.

În cadrul dezbaterilor judiciare în instanța de apel reprezentantul apelanților Medvedenco Olga și Fornea Igor, avocatul Vladimirov Natalia a înaintat un demers prin care a solicitat numirea unei expertize de evaluare a apartamentului nr. 49 cu suprafața de 44,5 m.p. din str. Lech Kaczynski 6/2, mun. Chișinău cu nr. cadastral 0100216.107.01.049.

Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 31 martie 2016 a fost respins ca neîntemeiat demersul reprezentantului apelanților Medvedenco Olga și Fornea Igor, avocatului Vladimirov Natalia cu privire la numirea unei expertize de evaluare a imobilului.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 31 martie 2016, a fost respins apelul declarat de Medvedenco Olga și Fornea Igor și menținută hotărârea primei instanțe.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a reținut ordonanța judecătorească nr.2po- 206/13 din 17 aprilie 2013, prin care s-a dispus transmiterea silită în posesia ÎM OM „Moldcredit” SRL a bunului imobil-apartamentul nr.49 cu suprafața totală de 44,5 m.p. din str. Lech Kaczynski 6/2, mun. Chișinău cu nr. cadastral 0100216.107.01.049 pentru a fi comercializat în scopul stingerii datoriei acumulate în baza contractului de împrumut nr.102 din 23 noiembrie 2012, încheiat cu Fornea Igor și dispusă evacuarea proprietarilor - a locatarilor și a bunurilor acestora din bunul imobil menționat supra și stabilit că la 18 iulie 2013, executorul judecătoresc a executat ordonanța judecătorească și a evacuat proprietarii și bunurile acestora din apartamentul ipotecat.

În context instanța de apel a considerat corectă concluzia primei instanțe privind netemeinicia acțiunii inițiale și a conchis că deși, Medvedenco Olga și Fornea Igor în calitate de temei de nulitate a contractului de vânzare-cumpărare, au invocat prevederile art. 220 alin.(1) Cod civil, potrivit căruia actul juridic sau clauza care

contravine normelor imperative sînt nule dacă legea nu prevede altfel, reclamantii nu au prezentat nici o probă care să confirme că contractul de vânzare-cumpărare contravine normelor imperative.

Mai mult, instanța de apel a remarcat că nu există nici un temei de nulitate a contract de vânzare-cumpărare nr.1086 din 13 martie 2014 , concluzionnd că acesta nu poate fi declarat nul în temeiul art.220 alin.(1) Cod civil, potrivit căruia sînt lovite de nulitate absolută actele juridice, care contravin normelor imperative, adică acelor norme care prescriu în mod expres o conduită obligatorie, o obligaie de la care subiectul nu se poate sustrage sau n-o poate ocoli (norme onerative), sau care, prin dispoziia lor, interzic svrirea unor acțiuni (norme prohibitive), ntruct, reclamantii nu au indicat care normă imperativă nu a fost respectată sau de la care normă s-au abătut prtii la încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr.1086 din 13 martie 2014.

Totodată, instanța de apel stabilind că potrivit extrasului din Registrul bunurilor imobile 0100216107, proprietarii apartamentului nr.49 cu suprafața totală de 44,5 m.p. din str. Lech Kaczynski 6/2, mun. Chișinău, cu nr. cadastral 0100216.107.01.049, sunt Foltea Silvia i Foltea Igor, care dein 1.0 cotă-parte în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.1086 din 13 martie 2014, înregistrat la 13 martie 2014, a considerat că prima instan justificat a retinut temeinicia aciunii reconvenționale în partea evacuării lui Fornea Igor i Medvedenco Olga din spaiul locativ, menionnd că în luna martie 2014, Fornea Igor i Medvedenco Olga cu re-credin au intrat în apartamentul în litigiu i au schimbat lacătul la u, mpiedicnd accesul Silviei Foltea i lui Foltea Igor în apartament.

La 04 mai 2016 Medvedenco Olga i Fornea Igor, reprezentați de avocatul Vladimirov Natalia au declarat recurs împotriva încheierii i deciziei instanțe de apel, solicitnd admiterea acestuia, casarea încheierii i deciziei instanței de apel i hotărârii primei cu remiterea pricinii spre rejudecare în instanța de apel.

n motivarea recursului a invocat că instanța de fond i instanța de apel au interpretat în mod eronat norma legală, nu au aplicat legea care trebuie să fie aplicată, aplicnd eronat prevederile art. 220 Codului civil i eronat nu au aplicat prevederile articolului 34 alin. (2) al Legii cu privire la ipotecă.

Totodată, au indicat că instanțele ierarhic inferioare au apreciat în mod arbitrar probele ce se conin la dosar, prin ce i-a defavorizat fa de celelalte pri i le-a încălcat drepturile i libertile fundamentale.

La fel, consideră recurenții că prima instan a examinat pricina cu încălcarea normelor procedurale, fapt care a adus la aprecierea arbitrară a probelor i soluționarea greit a pricinii, iar erorile comise au dus la încălcarea drepturilor i libertăților fundamentale ale omului.

Astfel, indică recurenții că instanțele judecătorești au lăsat fără apreciere faptul că la data de 15 martie 2013 datoria lui Fornea Igor fa M MO „Moldtcredit” SRL constituia suma de 177 984,97 lei, iar ordonanța irevocabilă din 17 aprilie 2013 constata rezilierea unilaterală a contractului de împrumut, la notificarea M MO „Moldtcredit" SRL.

Ca urmare, insistă că din momentul rezilierii contractului nu pot fi calculate careva penaliti sau dobânzi ce vizează contractul de împrumut din 23 noiembrie 2012, respectiv suma datoriei pretinsă de creditor (la calculul creditorului) i fiind constatată prin act judecătoresc irevocabil, nu mai poate constitui obiect al altui litigiu, nu mai poate fi contestată, pusă la dubiu sau probată.

Menționează că instanțele au lăsat fără apreciere și faptul că de la momentul emiterii ordonanței din 17 aprilie 2013, ÎM MO „Moldcredit” SRL a avut posibilitatea reală de a înstrăina imediat bunul gajat/ipotecat în vederea stingerii obligațiilor pecuniare, însă acesta din urmă a preferat să le păstreze și să calculeze debitorului în mod ilegal alte plăți aferente, acțiuni abuzive ale ÎM MO „Moldcredit” SRL denotă o intenție meschină de îmbogățire fără justă cauză.

Iar, în context, indicând circumstanțe similare celor invocate în cererea de chemare în judecată, insistă că contractul de vânzare-cumpărare nr. 1086 din 13 martie 2014 a fost întocmit fără respectarea condițiilor de valabilitate ale actului juridic prevăzute de art. 220 alin. (1) Cod civil.

La 15 august 2016, ÎM OM „Moldcredit” SRL, prin intermediul reprezentantului-avocatul Barbăscumpă Dumitru, a depus referință la recursul declarat, în care a invocat caracterul neîntemeiat și abuziv al acestuia și a solicitat respingerea lui ca fiind inadmisibil.

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.

Astfel, instanța de recurs consideră că recurenții s-au conformat prevederilor legale și au declarat recursul la 04 mai 2016 împotriva deciziei instanței de apel din 31 martie 2016, în termen.

Examinând temeiurile recursului, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către Medvedenco Olga și Fornea Igor, reprezentați de avocatul Vladimirov Natalia este inadmisibil din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) CPC, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Alineatele (2) și (3) aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat, iar alin.(4) stabilește că săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin.(3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a pricinii sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Conform prevederilor art. 433 lit. a) CPC, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art.432 alin. (2), (3) și (4).

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către Medvedenco Olga și Fornea Igor, reprezentați de avocatul Vladimirov Natalia nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432, alin.(2), (3) și (4) CPC, or recurenții nu au invocat nici un temei care ar indica la ilegalitatea deciziei instanței de apel.

Mai mult, argumentele invocate în recurs se axează asupra fondului cauzei, constituind o reproducere a celor aduse în cererea de apel.

Prin urmare, argumentele recursului nu indică la încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural de către instanța de apel, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Or, recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează și faptul că procedura admisibilității constă în verificarea faptului, dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. art. 432, alin.(2), (3) și (4) CPC.

Aici, completul Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ține să menționeze că conform jurisprudenței CEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Purcell contra Irlandei, 16 aprilie 1991), pe când în recursul declarat de către Medvedenco Olga și Fornea Igor, reprezentați de avocatul Vladimirov Natalia asemenea aspecte nu se regăsesc.

Distinct de cele relatate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de către Medvedenco Olga și Fornea Igor, reprezentați de avocatul Vladimirov Natalia ca inadmisibil.

În conformitate cu art. art. 270, 431 alin. (2), art. 433 lit. a), art. 440 CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

#### d i s p u n e :

Recursul declarat de către Medvedenco Olga și Fornea Igor, reprezentați de avocatul Vladimirov Natalia se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președinte, judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

Judecătorii

Ion Druță

Mariana Pitic