

Dosarul nr. 2ra-2221/18

prima instanță, Jud. Strășeni, sediul Călărași: V. Negurița  
instanța de apel, Curtea de Apel Chișinău: N. Simciuc, I. Țurcan, Iu. Cotruță

## ÎNCHEIERE

21 noiembrie 2018

mun. Chișinău

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

în componență:

Președintele completului, judecătorul  
Judecătorii

Iulia Sîrcu  
Galina Stratulat, Victor Burduh

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de Balmuș Adrian, reprezentat de avocatul Mihaila Constantin,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Balmuș Veaceslav împotriva lui Balmuș Adrian cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare,

și la cererea reconvențională a lui Balmuș Adrian împotriva lui Balmuș Veaceslav cu privire la înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate,

împotriva deciziei din 04 iulie 2018 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Balmuș Adrian și menținută hotărârea din 14 decembrie 2017 a Judecătoriei Strășeni, sediul Călărași,

### c o n s t a t ă:

La 19 aprilie 2016, Balmuș Veaceslav a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Balmuș Adrian cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, la 14 iulie 2012 între dânsul și Balmuș Adrian a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 7833 a bunurilor imobile: teren cu destinație agricolă cu suprafața de 0,317 ha, număr cadastral XXXXX; teren cu destinație agricolă cu suprafața de 0,59 ha, număr cadastral XXXXX; teren cu destinație agricolă cu suprafața de 0,3 ha, număr cadastral XXXXX; teren cu destinație agricolă cu suprafața de 0,6001 ha, număr cadastral XXXXX; teren cu destinație agricolă cu suprafața de 0,3025 ha, număr cadastral XXXXX; teren cu destinație agricolă cu suprafața de 0,6164 ha, număr cadastral XXXXX; teren cu destinație agricolă cu suprafața de 0,2963 ha, număr cadastral XXXXX; teren cu destinație agricolă cu suprafața de 0,5963 ha, număr cadastral XXXXX; teren cu destinație agricolă cu suprafața de 0,602 ha, număr cadastral XXXXX; teren cu destinație agricolă cu suprafața de 0,6003 ha, număr cadastral XXXXX; teren cu destinație agricolă cu suprafața de 0,295 ha, număr cadastral XXXXX; teren cu destinație agricolă cu suprafața de 0,6168 ha, număr cadastral XXXXX; teren cu destinație agricolă cu suprafața de 0,6001 ha, număr cadastral XXXXX, situate în extravilanul s. Bravicea, r-

nul Călărași.

Contractul menționat, autentificat notarial, a fost înregistrat de către pârâtul Balmuș Adrian la Oficiul Cadastral Teritorial Călărași la data de 09 aprilie 2015 sub nr. 25131001054.

A susținut reclamantul Balmuș Veaceslav că, contractul de vânzare-cumpărare nr. 7833 din 14 iulie 2012 a fost încheiat fără a produce careva efecte juridice.

Astfel, a susținut, că, în anul 2012, în perioada lunilor iulie-august dânsul a solicitat de la Balmuș Adrian un împrumut în mărime 10 000 euro, iar ca garanție pentru executarea obligației asumate a perfectat pe numele pârâtului un contract de vânzare-cumpărare a terenurilor din extravilanul s. Bravicea, r-nul Călărași, pe care era plantată o livadă de prune. Din anul 2012 până în luna aprilie 2015 dânsul a restituit suma de bani în mărime de 10 000 euro. Tot atunci s-a adresat pârâtului pentru rezilierea contractului și să-i fie restituite loturile de teren, însă pârâtul i-a comunicat că mai are să-i restituie încă 9500 euro, deoarece suma de 10 000 euro a reprezentat doar dobânda care a crescut în perioada celor 3 ani.

Reclamantul a mai indicat că, la 03 martie 2015 a depus o plîngere la organele de drept pentru atragerea la răspunderea penală a pârâtului pentru dobândirea ilicită a bunurilor altei persoane prin înșelăciune sau abuz de încredere.

Prin prezenta cerere de chemare în judecată, Balmuș Veaceslav solicită declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile încheiat cu Balmuș Adrian la 14 iulie 2012, autentificat notarial nr. 7833 și înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Călărași la 09 aprilie 2015 sub nr. 25131001054 cu aducerea părților la poziția inițială.

La 20 martie 2017, Balmuș Adrian a depus o acțiune reconvențională împotriva lui Balmuș Veaceslav, prin care a solicitat interzicerea creării obstacolelor în posesia și folosința terenurilor proprietate privată.

În motivarea cererii reconvenționale a indicat că, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile nr. 7833 din 14 iulie 2012, a procurat de la Balmuș Veaceslav 13 parcele de terenuri cu destinație agricolă, situate în extravilanul s. Bravicea, r-nul Călărași, indicate și în planurile cadastrale identificate: - teren cu destinație agricolă cu suprafața de 0,317 ha, număr cadastral XXXXX; - teren cu destinație agricolă cu suprafața de 0,59 ha, număr cadastral XXXXX; - teren cu destinație agricolă cu suprafața de 0,3 ha, număr cadastral XXXXX; - teren cu destinație agricolă cu suprafața de 0,6001 ha, număr cadastral XXXXX; - teren cu destinație agricolă cu suprafața de 0,3025 ha, număr cadastral XXXXX; - teren cu destinație agricolă cu suprafața de 0,6164 ha, număr cadastral XXXXX; - teren cu destinație agricolă cu suprafața de 0,2963 ha, număr cadastral XXXXX; - teren cu destinație agricolă cu suprafața de 0,5963 ha, număr cadastral XXXXX; - teren cu destinație agricolă cu suprafața de 0,602 ha, număr cadastral XXXXX; - teren cu destinație agricolă cu suprafața de 0,6003 ha, număr cadastral XXXXX; - teren cu destinație agricolă cu suprafața de 0,295 ha, număr cadastral XXXXX; - teren cu destinație agricolă cu suprafața de 0,6168 ha, număr cadastral XXXXX; - teren cu destinație agricolă cu suprafața de 0,6001 ha, număr cadastral XXXXX.

Acest contract a fost semnat personal de Balmuș Veaceslav în fața notarului, astfel, exprimându-și intenția de a vinde bunurile imobile.

A menționat Balmuș Adrian că, începând cu anul 2015, a constatat că Balmuș Veaceslav îi sustrăgea roada de pe terenuri. Astfel, acesta îl ajuta cu tehnica la prelucrarea pământului și când livada a început a da roadă mai mare, Balmuș Veaceslav a declarat că își vrea livada înapoi.

A susținut, că Balmuș Veaceslav, fiind fost polițist, prin diverse metode și cu rea credință a început să-i încalce dreptul de proprietate la unele terenuri ale lui care sunt vecine, intra pe terenul lui fără acordul său.

A menționat că s-a adresat de nenumărate ori la organele de poliție, însă i se refuza din motivul că este un litigiu civil și nu este de competența lor.

Prin somația din 29 martie 2016 adresată lui Balmuș Veaceslav, i-a solicitat să nu mai treacă hotarul pe terenurile sale și să nu mai efectueze careva acțiuni pe aceste terenuri, prezentându-i planurile cadastrale a terenurilor nominalizate.

Despre această problemă a înștiințat și Primăria s. Bravicea și le-a solicitat să se deplaseze cu inginerul cadastral care să măsoare terenurile conform planurilor cadastrale și să stabilească hotarele în natură, pentru a-i dovedi lui Balmuș Veaceslav că îi încalcă dreptul de proprietate.

Ulterior, i-a mai adresat o scrisoare, prin care a solicitat în mod repetat să nu treacă pe terenurile sale, însă în luna septembrie Balmuș Veaceslav i-a cules prunele fără acordul său, provocându-i astfel un prejudiciu în mărime de 240 000 lei.

Prin cererea reconvențională, Balmuș Adrian a solicitat interzicerea lui Balmuș Veaceslav de a crea careva obstacole în posesia și folosința terenurilor, inclusiv trecerea prin terenurile ce-i aparțin cu drept de proprietate.

Prin hotărârea din 14 decembrie 2017 a Judecătoriei Strășeni, sediul Călărași, acțiunea inițială a fost admisă, fiind declarat nul contractul de vânzare-cumpărare nr. 7833 din 14 iulie 2012 încheiat între Balmuș Veaceslav și Balmuș Adrian, autentificat de notarul Boldurescu Valentina, cu repunerea părților pe poziție inițială. Acțiunea reconvențională depusă de către Balmuș Adrian privind interzicerea creării obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate a fost respinsă.

Prin decizia din 04 iulie 2018 a Curții de Apel Chișinău, apelul declarat de către Balmuș Adrian a fost respins și menținută hotărârea din 14 decembrie 2017 a Judecătoriei Strășeni, sediul Călărași.

Atât instanța de fond, cât și instanța de apel au constatat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 7833 din 14 iulie 2012, fiind unul simulat, încheiat cu scopul de a garanta executarea unui împrumut de 10 000 euro, luați cu împrumut de către Balmuș Veaceslav de la Balmuș Adrian. Existența datoriei de 10 000 euro, a fost recunoscută de către Balmuș Adrian în referința depusă la cererea de chemare în judecată, precum și în declarațiile date organului de urmărire penală, confirmate prin ordonanța procurorului din 15 septembrie 2015, unde a susținut, în prezența avocatului, că a acordat un împrumut lui Balmuș Veaceslav în sumă de 10 000 euro în anul 2012, cu 2-3 săptămâni înainte de încheierea contractului de vânzare-cumpărare a loturilor de pământ.

Totodată, instanțele de judecată au constatat că, contractul de vânzare-cumpărare nr. 7833 din 14 iulie 2012 nu a fost înregistrat de către Balmuș Adrian până în anul 2015, când a apărut neînțelegerile între ei. La fel, s-a constatat și faptul că impozitul pentru terenurile în cauză, au fost achitate de către Balmuș Veaceslav, precum și faptul că aceste bunuri imobile, care constituie obiectul contractului de vânzare-cumpărare nu au fost predate de facto cumpărătorului, ci au rămas în folosința lui Balmuș Veaceslav. Au mai reținut și un alt element care demonstrează nulitatea contractului de vânzare-cumpărare, și anume prețul acestuia de 7 000 lei, care este unul subestimat în raport cu valoarea de piață a bunurilor ce constituie obiectul contractului.

În același timp, instanțele ierarhic inferioare, constatând nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 7833 din 14 iulie 2012, a considerat neîntemeiată acțiunea reconvențională privind înlăturarea obstacolelor în exercitarea dreptului de proprietate.

La 24 august 2018, Balmuș Adrian, reprezentat de avocatul Mihaila Constantin, a declarat recurs, iar la 12 noiembrie 2018 – recurs suplimentar împotriva deciziei instanței de apel, cerând admiterea acestuia, casarea deciziei din 04 iulie 2018 a Curții de Apel Chișinău și hotărârii din 14 decembrie 2017 a Judecătorei Strășeni, sediul Călărași, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere integrală a acțiunii inițiale și admiterea integrală a acțiunii reconvenționale.

În susținerea recursului, Balmuș Adrian a invocat ilegalitatea și netemeinicia hotărârilor instanțelor de judecată ierarhic inferioare.

A indicat că, instanțele neîntemeiat au acceptat proba cu martori din partea intimatului Balmuș Veaceslav, având în vedere faptul că nu era necesitatea audierii lor în cadrul examinării cauzei, în condițiile în care contractul de vânzare-cumpărare a fost întocmit în formă scrisă, autentificat notarial. Mai mult ca atât, în declarațiile martorilor audiați pe parcursul judecării litigiului, sunt contraziceri, astfel acestea nici într-un mod nu puteau fi puse la baza emiterii hotărârii judecătorești.

De asemenea, a mai susținut, în cadrul examinării cauzei nu a fost dovedit actul juridic ascuns al contractului de vânzare-cumpărare, acesta din urmă fiind încheiat fără un scop de înșelare a terților.

La 02 octombrie 2018, în adresa intimatului Balmuș Veaceslav a fost expediată copia recursului declarat de către Balmuș Adrian, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței.

La 31 octombrie 2018, și, ulterior, la 13 noiembrie 2018, Balmuș Veaceslav a depus referință la recursul declarat de către Balmuș Adrian, în care a invocat caracterul neîntemeiat și abuziv al acestuia și a solicitat respingerea lui ca fiind inadmisibil.

Examinând temeiurile recursului în raport cu materialele cauzei civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către Balmuș Adrian, reprezentat de avocatul Mihaila Constantin este inadmisibil, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 433 lit. a) Cod de procedură civilă, 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).

Conform prevederilor art. 432 alin. (2), (3) și (4) Cod de procedură civilă, se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească:

- a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată;
- b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată;
- b<sup>1</sup>) a aplicat o lege care a fost declarată neconstituțională;
- c) a interpretat în mod eronat legea;
- d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care:

- a) cauza a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei;
- b) cauza a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată;
- c) în judecarea cauzei au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului;
- d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces;
- e) în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată;
- f) hotărîrea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

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 cauzei 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.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de către Balmuş Adrian, reprezentat de avocatul Mihaila Constantin, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

Or, argumentele invocate în recurs sunt similare celor indicate pe parcursul examinării cauzei în prima instanță și instanța de apel, în privința cărora s-au expus instanțele ierarhic inferioare.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție accentuează că recursul exercitat conform Secțiunii a II-a din Cod de procedură civilă are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material, de drept procedural, verificându-se exclusiv legalitatea deciziei adoptate, dar nu și temeinicia în fapt a acesteia.

Distinct de cele relatate, se reiterează că conform jurisprudenței degajate de Curtea Europeană a Drepturilor Omului, recursurile trebuie să fie efective, adică să dispună de puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (speța Purcell c. Irlandei, decizia cu privire la admisibilitate din 16 aprilie 1991), însă motivele recursului invocate în speță sunt similare celor indicate în procesul judecării pricinii, asupra cărora instanțele de judecată ierarhic inferioare s-au pronunțat deja în modul corespunzător.

Astfel, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de către Balmuș Adrian, reprezentat de avocatul Mihaila Constantin ca inadmisibil.

În conformitate cu prevederile art. art. 269-270, art. 431 alin. alin. (1) și (2), art. 433 lit. a) și art. 440, Cod de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție,

d i s p u n e:

Recursul declarat de către Balmuș Adrian, reprezentat de avocatul Mihaila Constantin se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului, judecătorul

Iulia Sîrcu

Judecătorii

Galina Stratulat

Victor Burduh