

Dosarul nr. 2ra-51/19

Prima instanță: Judecătoria Strășeni, sediul Central (jud. T. Andronic)  
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. V. Sîrbu, V. Mihaila, A. Minciuna)

## DECIZIE

06 februarie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
Judecătorii

Oleg Sternioală  
Tamara Chișca-Doneva  
Svetlana Filincova  
Mariana Pitic  
Victor Burduh

examinând recursul declarat de Ludmila Melcanov și Evgheni Melcanov,  
reprezențați de avocatul Valentin Mocanu,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Ludmila Melcanov,  
Evgheni Melcanov împotriva lui Elcin Aliev cu privire la constatarea nulității  
contractului de vânzare-cumpărare și cererea reconvențională depusă de Elcin Aliev  
împotriva lui Evgheni Melcanov, Ludmillei Melcanov și a lui Maxim Melcanov cu  
privire la revendicarea bunului imobil aflat în posesie nelegitimă, evacuarea din  
bunul imobil fără acordarea altui spațiu locativ,

împotriva deciziei din 20 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău,

### c o n s t a ț ă:

La 28 ianuarie 2016, Ludmila Melcanov și Evgheni Melcanov au depus cerere  
de chemare în judecată împotriva lui Elcin Aliev solicitând, în temeiul art.221  
alin.(2) Cod civil, declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare  
nr.1412 din 13 martie 2013, autentificat notarial de notarul Taisia Culava și încasarea  
cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, reclamantii au invocat că sunt proprietarii apartamentului  
xxxxxx. La 12 martie 2013, fiul Maxim Melcanov a luat cu împrumut de la pârâțul  
Elcin Aliev suma de 3700 de euro, pe care s-a obligat s-o restituie până la data de 31  
decembrie 2013. În scopul garantării restituirii acestui împrumut, au încheiat la data  
de 13 martie 2013 cu pârâțul Elcin Aliev contractul de vânzare-cumpărare a  
apartamentului nr.xxxxxx. Conform pct. 6 din contract, vânzătorii și-au rezervat  
dreptul de răscumpărare până la data de 30 decembrie 2013.

Reclamantii au menționat că fiul lor Maxim Melcanov a restituit integral  
împrumutul lui Elcin Aliev, însă cu întârziere și astfel au omis termenul de  
răscumpărare a apartamentului. Deși, pârâțului i-a fost restituit împrumutul acesta,  
solicită evacuarea din apartament și fiind persoane în etate riscă să rămână în stradă.

Totodată, au indicat că este absolut nul contractul de vânzare-cumpărare nr.1412 din 13 martie 2013, deoarece la încheierea contractului nu au avut intenția a înstrăina bunul imobil, acesta fiind unica lor locuință. De altfel, din acest considerent nu au primit nici prețul de 100273 de lei, indicat conform pct. 2 din contract. La încheierea contractului, intenția a fost doar de a garanta executarea obligației lui Maxim Melcanov de a restitui împrumutul. De fapt, sub contractul de vânzare-cumpărare încheiat, a fost ascuns un contract de ipotecă.

La 03 mai 2016, Elcin Aliev a depus cerere reconvențională împotriva lui Evgheni Melcanov, Ludmillei Melcanov și a lui Maxim Melcanov solicitând revendicarea bunului imobil, apartamentul nr. xxxxxx, or. Strășeni, aflat în posesie nelegitimă, evacuarea lui Evgheni Melcanov, Ludmillei Melcanov și a lui Maxim Melcanov și a altor persoane din spațiul locativ deținut ilegal, fără acordarea altui spațiu locativ și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii reconvenționale, reclamantul a invocat că 13 martie 2013 a încheiat cu Ludmila Melcanov și Evgheni Melcanov contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului nr.xxxxxxx. Anterior, până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare nr.1412 din 13 martie 2013, a transmis lui Evgheni Melcanov suma de 100273 de lei. Conform pct. 6 din contract, vânzătorii și-au rezervat dreptul de răscumpărare până la 30 decembrie 2013. De nenumărate ori a solicitat eliberarea apartamentului, însă promiteau că în scurt timp vor răscumpăra apartamentul. În februarie s-au adresat cu cerere de chemare în judecată privind nulitatea contractului de vânzare-cumpărare.

Totodată, a afirmat că a fost încheiat un contract de vânzare- cumpărare și reclamanții au fost în drept să pretindă răscumpărarea bunului imobil până la 30 decembrie 2013, însă contrar prevederilor art. 786 Cod civil, pârâții nu au declarat intenția de răscumpărare a bunului imobil.

Reclamantul a declarat că până în prezent de apartamentul nr.xxxxxx, se folosesc pârâții, care îi creează obstacole în folosirea spațiului locativ.

Prin încheierea din 03 mai 2016 a Judecătorei Strășeni s-a acceptat spre examinare cererea reconvențională depusă de Elcin Aliev.

Prin hotărârea din 30 noiembrie 2017 a Judecătorei Strășeni, sediul Central, s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Ludmila Melcanov și Evgheni Melcanov și s-a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului nr.3 cu număr cadastral xxxxxxx, din xxxxxxx, nr. 1412 încheiat la 13 martie 2013 între Ludmila Melcanov și Evgheni Melcanov, în calitate de vânzători și Elcin Aliev, în calitate de cumpărător; s-a respins ca neîntemeiată cererea reconvențională depusă de Elcin Aliev împotriva lui Evgheni Melcanov, Ludmillei Melcanov și a lui Maxim Melcanov cu privire la evacuarea din apartamentul nr.3 cu număr cadastral xxxxxxx, situat în xxxxxxx, fără acordarea altui spațiu locativ; s-a încasat de la Elcin Aliev în beneficiul Ludmillei Melcanov cheltuielile suportate în legătură cu plata taxei de stat în sumă de 104, 00 de lei.

Prin decizia din 20 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău s-a admis apelul declarat de Elcin Aliev; s-a casat hotărârea din 30 noiembrie 2017 a Judecătorei Strășeni, sediul Central și s-a emis o hotărâre nouă prin care s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Ludmila Melcanov și

Evgheni Melcanov împotriva lui Elcin Aliev cu privire la declararea nulității contractului de vânzare - cumpărare nr.1412 din 13 martie 2013; s-a admis cererea reconvențională depusă de Elcin Aliev și s-a dispus evacuarea lui Evgheni Melcanov, Ludmillei Melcanov și lui Maxim Melcanov din apartamentul nr. xxxx, număr cadastral xxxxxxx, situat în orașul xxxxxx, fără acordarea altui spațiu locativ.

Concomitent în prezenta cauză în ordine de apel, în temeiul art. 48 alin.(2) Cod de procedură civilă, a fost emisă opinie separată.

La 01 octombrie 2018, Ludmila Melcanov și Evgheni Melcanov, reprezentați de avocatul Valentin Mocanu, au declarat recurs împotriva deciziei din 20 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului s-a invocat că instanța de apel nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, a interpretat în mod eronat legea, a dat o apreciere arbitrară probelor și erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Totodată, au indicat că în cadrul procesului de judecată în prima instanță au prezentat suficiente probe admisibile și pertinente care dovedesc cu certitudine că la încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1412 din 13 martie 2013 părțile nu au avut intenția de încheia un contract de vânzare-cumpărare, însă un contract prin care s-ar garanta obligația de restituire a împrumutului acordat fiului Maxim Melcanov de către Elcin Aliev. Deși, prima instanța a reținut aceste probe, instanța de apel le-a respins fără a motiva.

Recurenții au afirmat că în calitate de probe în prima instanță au fost administrate însăși declarațiile Ludmillei Melcanov, din care rezultă că este unica locuință, în care locuiesc împreună cu mama, fiind în vârstă înaintată și nu au avut intenția de înstrăinare a locuinței. Or, scopul încheierii contractului a fost garantarea restituirii împrumutului, însă nu a primit bani în temeiul contractului de vânzare-cumpărare, deoarece nu a vândut imobilul. Anterior, prin aceeași metodă a garantat restituirea unui împrumut primit de Maxim Melcanov de la Grigore Calmîș. La fel, au invocat declarațiile lui Maxim Melcanov, care a confirmat că părinții au semnat contractul de vânzare-cumpărare la rugămintea sa pentru a garanta restituirea împrumutului, specificând că părinții săi nu au avut intenția de a transmite dreptul de proprietate asupra apartamentului lui Elcin Aliev. Or, în acest fel a garantat și restituirea împrumutului lui Grigore Calmîș. De asemenea, au fost invocate declarațiile lui Grigore Calmîș care a confirmat garantarea restituirii împrumutului acordat lui Maxim Melcanov prin semnarea unui contract de vânzare-cumpărare, însă intenția nu a fost de a transmite dreptul de proprietate asupra apartamentului. Totodată, a declarat că părinții lui Maxim Melcanov nu au avut intenția de a vinde apartamentul lui Elcin Aliev, însă doar să garanteze restituirea împrumutului. Cu titlu de probă, a fost prezentat și contractul de vânzare-cumpărare din 06 septembrie 2012 încheiat între Ludmila Melcanov și Evgheni Melcanov, pe de o parte și Grigore Calmîș, pe de altă parte, ceea ce denotă că așa înțelegeau părțile garantarea obligației de restituire a împrumutului. Deși, Elcin Aliev a declarat că a avut intenția de a procura un apartament în xxxxx și precum că este real caracterul contractului de vânzare-cumpărare și faptul că ar fi transmis suma de 100273 de lei, aceste declarații

au fost combătute prin alte probe administrate în cadrul procesului de judecată. Or, însuși Elcin Aliev se contrazice prin explicațiile sale în cadrul procesului desfășurat la Judecătoria Chișinău, sediul Botanica, în care a solicitat restituirea împrumutului. De altfel, conform înregistrărilor audio pârâtul s-a referit la procesul desfășurat la Judecătoria Strășeni și precum că mama lui Maxim Melcanov i-a lăsat un apartament ca garanție pentru restituirea împrumutului. Astfel, concluzia precum că nu au fost confirmate pretențiile este neîntemeiată și arbitrară și respectiv urmează a fi casată decizia instanței de apel.

Recurenții au opinat că instanța de apel a interpretat greșit prevederile art. 221 alin.(2) Cod civil, adăugând la acesta un alt sens decât cel legal. Or, raționamentul instanței de apel precum că reclamanții urmau să modifice la notar pct. 2 din contract precum că nu au primit suma de 100273 de lei, este eronat, deoarece la încheierea unui contract simulat părțile urmăresc scopul de a simula. De altfel, probele administrate dovedesc faptul că contractul de vânzare-cumpărare a fost încheiat în scopul garantării restituirii împrumutului.

În conformitate cu prevederile art. 434 alin.(1) Cod de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Decizia instanței de apel a fost adoptată la 20 iunie 2018, iar Ludmila Melcanov și Evgheni Melcanov, reprezentați de avocatul Valentin Mocanu, au declarat recurs la 01 octombrie 2018.

Materialele cauzei atestă că decizia în copie a fost expediată participanților la proces la 23 iulie 2018, conform scrisorii de însoțire (Vol. I, f.d.220), însă lipsesc date despre recepționarea acesteia. Astfel, recursul declarat este în termen.

În conformitate cu art. 441 Cod de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

Prin încheierea din 23 ianuarie 2019 a Curții Supreme de Justiție completul din 3 judecători a considerat recursul admisibil și a decis examinarea acestuia în fond de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 442 alin. (1) Cod de procedură civilă, judecând recursul declarat împotriva deciziei date în apel, instanța verifică, în limitele invocate în recurs și în baza referinței depuse de către intimat, legalitatea hotărârii atacate, fără a administra noi dovezi.

În conformitate cu art. 444 Cod de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Verificând legalitatea actului de dispoziție contestat, prin prisma argumentelor invocate și a materialelor din dosar, coroborat cu normele de drept material și procedural aplicabile la soluționarea speței date, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție va admite recursul declarat de Ludmila Melcanov și Evgheni Melcanov, reprezentați de avocatul Valentin Mocanu și va casa decizia instanței de apel și va menține hotărârea primei instanțe, din următoarele considerente.

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

În conformitate cu art. 432 alin. (2) 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; c) a interpretat în mod eronat legea.

În conformitate cu art. 432 alin. (4) Cod de procedură civilă, 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.

Colegiul relevă că prima instanță prin aplicarea și interpretarea corectă a normelor de drept pertinente litigiului dedus judecării corect a constatat temeinicia acțiunii inițiale și respectiv netemeinicia cererii reconvenționale, însă instanța de apel ca urmare a aplicării și interpretării eronate a normelor de drept material a respins acțiunea inițială și a admis cererea reconvențională.

Colegiul precizează că Ludmila Melcanov și Evgheni Melcanov, prin cererea de chemare depusă împotriva lui Elcin Aliev au solicitat în temeiul art. 221 alin. (2) Cod civil declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1412 din 13 martie 2013 (Vol.I, f.d.1-2).

Prin cererea reconvențională depusă împotriva lui Evgheni Melcanov, Ludmillei Melcanov și a lui Maxim Melcanov, Elcin Aliev a solicitat revendicarea bunului imobil, apartamentul nr. xxxxx, aflat în posesie nelegitimă, evacuarea lui Evgheni Melcanov, Ludmillei Melcanov și a lui Maxim Melcanov și a altor persoane din spațiul locativ deținut ilegal, fără acordarea altui spațiu locativ (Vol.I, f.d.20-21).

Conform materialelor cauzei, fapt constatat, în esență, de prima instanță, Ludmila Melcanov și Evgheni Melcanov, în baza contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată nr.1-3554 din 07 octombrie 1994 (8751/03), au devenit proprietarii apartamentului nr. xxxxxx (Vol.I, f.d.34).

Aici Colegiul precizează că Maxim Melcanov la acel moment era minor.

Colegiul reliefă că în cadrul examinării litigiului a fost stabilit cu certitudine faptul primirii cu titlu de împrumut de către Maxim Melcanov de la Elcin Aliev a sumei de 3700 de euro la 12 martie 2013, obligându-se Maxim Melcanov de a-l restitui până la 31 decembrie 2013.

Concomitent în data de 13 martie 2013 între Ludmila Melcanov și Evgheni Melcanov, în calitate de vânzători și Elcin Aliev, în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. xxxxxx, autentificat notarial sub nr. 1412 (Vol.I, f.d.7-8).

Conform pct. 6 al contractului, vânzătorii și-au rezervat dreptul de răscumpărare a imobilului până la data de 30 decembrie 2013 (Vol.I, f.d.7 verso).

Colegiul reiterează că reclamantii Ludmila Melcanov și Evgheni Melcanov pretind nulitatea contractului în temeiul art. 221 alin. (2) Cod civil, ca fiind un contract simulat, or, prin semnarea contractului de vânzare-cumpărare reclamantii au intenționat doar garantarea restituirii împrumutului primit de către fiul lor Maxim Melcanov de la Elcin Aliev.

Conform art. 221 alin. (2) Cod civil, actul juridic încheiat cu intenția de a ascunde un alt act juridic (actul juridic simulat) este nul. Referitor la actul juridic avut în vedere de părți se aplică regulile respective.

În acest sens, Colegiul învederează că actul juridic simulat implică existența de fapt a două acte, dintre care unul este aparent și nu este menit să producă nici un efect, iar altul este secret, care diferă de cel aparent privitor la natura, părțile sau conținutul operației juridice. În speță, fiind o simulație obiectivă, deoarece se referă la natura actului juridic.

Sub acest aspect, Colegiul apreciază ca fiind relevante argumentele recurenților precum că prin semnarea contractului de vânzare-cumpărare s-a intenționat garantarea restituirii împrumutului primit de către fiul lor Maxim Melcanov de la Elcin Aliev.

În confirmarea poziției date, Colegiul reține și înscrisul întocmit la 12 martie 2013, contrasemnat atât de Maxim Melcanov, cât și Elcin Aliev, care atestă existența între Maxim Melcanov și Elcin Aliev a raporturilor de împrumut pe suma de 3700 de euro cu restituirea acesteia până la data de 31 decembrie 2013. Drept garanție al executării obligației asumate, s-a prezentat apartamentul nr. xxxxx, în baza contractului de vânzare-cumpărare cu dreptul de răscumpărare până la data de 31 decembrie 2013 (Vol.I, f.d.87).

Aici Colegiul consideră necesar a cita prevederile art. 207 alin. (1) Cod civil, actul juridic civil încheiat fără cauză ori fondat pe o cauză falsă sau ilicită nu poate avea nici un efect. Or, anume cauza (scopul) este obiectivul urmărit la încheierea actului juridic civil, este acel interes pe care autorul (părțile) actului juridic caută să-l satisfacă. Dealtfel, aceasta este o condiție de valabilitate a actului juridic.

Astfel, este irelevantă constatarea instanței de apel precum că nu i-au fost prezentate/explicate motivele de ce nu au încheiat un contract de gaj sau de fidejusiune, contracte ce garantează executarea obligațiilor, în condițiile în care din textul înscrisului se denotă că apartamentul a fost prezentat cu titlu de garanție întru executarea obligației asumate.

În această ordine de idei, Colegiul accentuează că reclamanții nu au intenționat înstrăinarea bunului imobil, apartamentul nr. xxxxxx, or. Strășeni, fiind doar dispuși de a garanta restituirea sumei împrumutului.

La acest capitol, Colegiul constată relevanța raționamentelor primei instanțe privind caracterul actului juridic simulat pornind de la declarațiile martorului Grigore Calmîș și înregistrările audio a procesului judiciar desfășurat în cadrul Judecătoriei Chișinău, sediul Botanica, conform cărora Elcin Aliev a recunoscut că Ludmila Melcanov i-a lăsat apartamentul ca garanție întru restituirea împrumutului transmis lui Maxim Melcanov.

Subsidiar Colegiul notează că între Ludmila Melcanov, Evgheni Melcanov, Maxim Melcanov și Grigore Calmîș, la fel, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. xxxxxx, autentificat notarial sub nr. 4485 la 07 septembrie 2012 (Vol.I, f.d.40-41). Or, părțile s-au referit la existența anterior a unor raporturi de împrumut între Maxim Melcanov și Grigore Calmîș, iar apartamentul fiind o garanție întru restituirea împrumutului.

În atare situație, este cert faptul că Ludmila Melcanov și Evgheni Melcanov nu au intenționat înstrăinarea apartamentului. Dealtfel, însuși Elcin Aliev, deși, a invocat că a avut intenția de a procura un apartament în xxxxxx, pentru ce i-a transmis Ludmillei Melcanov suma de 100273 de lei, de fapt, acești bani nu au fost transmiși. Or, Elcin Aliev a recunoscut că apartamentul litigios i-a fost transmis cu titlu de garanție întru restituirea împrumutului acordat lui Maxim Melcanov, circumstanță reținută de prima instanță.

Mai mult decât atât, existența unor raporturi de împrumut între Elcin Aliev și Maxim Melcanov se confirmă și prin contractul de împrumut din 12 ianuarie 2013 (Vol.I, f.d.86).

Colegiul evidențiază că prezintă importanță și clauza contractuală reflectată în pct. 6 din contractul de vânzare-cumpărare referitor la dreptul de răscumpărare, or, în cazul când ar fi fost existat intenția încheierii anume a unui contract de vânzare-cumpărare în sensul acesteia, nu ar fi fost inclusă o astfel de clauză. Chiar și în condițiile în care legislația în vigoare prevede posibilitatea includerii unei astfel de clauze, relevant este că la încheierea acestui contract nu s-a urmărit ieșirea din patrimoniu a dreptului reclamanților asupra apartamentului în litigiu. De altfel, este alogică introducerea unei clauze de răscumpărare în cazul intenției de înstrăinare a bunului imobil. Această împrejurare confirmă suplimentar caracterul simulat al tranzacției, care este sancționată cu nulitate absolută de Codul Civil.

Nulitatea este mijlocul prevăzut de lege pentru a asigura respectarea condițiilor de valabilitate a actului juridic.

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

În temeiul art. 217 alin. (1) 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.

Art. 219 alin. (1) Cod civil statuează expres că 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.

Colegiul consideră important de a accentua că, nulitatea absolută nu poate fi acoperită prin confirmare, în speță, prin semnarea în fața notarului a unui contract simulat. Inadmisibilitatea confirmării actului lovit de nulitate absolută este necesară pentru a se realiza finalitatea dispoziției legii încălcate la încheierea acestui act juridic, ocrotindu-se un interes general, obștesc.

În corolar, Colegiul apreciază ca fiind întemeiată constatarea primei instanțe precum că la încheierea actului juridic, părțile au simulat vânzarea-cumpărarea apartamentului nr. xxxxx, deoarece în circumstanțele detaliate anterior este evident că Ludmila Melcanov și Evgheni Melcanov nu au avut intenția înstrăinării bunului imobil prin încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Or, prin respingerea acțiunii reclamanților Ludmila Melcanov și Evgheni Melcanov, instanța de apel i-a lipsit pe reclamanți de proprietatea lor, care este un drept garantat atât de legislația națională, cât și internațională.

Conform art. 46 alin. (1), (2) din Constituția Republicii Moldova, dreptul la proprietate privată, precum și creanțele asupra statului, sunt garantate. Nimeni nu

poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire.

Art. 1 al Protocolului adițional nr. 1 la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și libertăților fundamentale statuează expres că orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru o cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

În ceea ce privește acțiunea reconvențională, Colegiul reține ca fiind justă concluzia primei instanțe privind respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată, or, admiterea acțiunii inițiale și constatarea nulității actului juridic exclude admiterea acțiunii reconvenționale.

În acest context, luând în considerare natura litigiului și marja de apreciere a instanței de judecată, Colegiul opinează că a examinat principalele întrebări juridice puse în prezenta cerere și nu este necesar să se pronunțe separat în privința motivelor invocate referitor la fondul cauzei civile pe marginea cererii reconvenționale. De fapt, în cazul depunerii acțiunii inițiale și a cererii reconvenționale și respectiv examinarea acestora într-o procedură admiterea uneia exclude admiterea alteia integral sau parțial.

Colegiul consideră eronată concluzia instanței de apel precum că prin faptul că Ludmila Melcanov și Evgheni Melcanov nu și-au exercitat dreptul de răscumpărare în termenul stabilit până la 30 decembrie 2013, Elcin Aliev a devenit proprietarul de drept al bunului imobil și respectiv ar fi în drept să-și revendice bunul aflat în posesie nelegitimă, cu evacuarea Ludmillei Melcanov și Evgheni Melcanov din bunul imobil.

Or, în condițiile în care Ludmila Melcanov și Evgheni Melcanov, de fapt, intenționau înstrăinarea bunului imobil, bunul urma a fi predat și respectiv preluat.

În acest sens sunt pertinente și prevederile art. 753 alin. (1), (2) Cod civil, conform cărora prin contractul de vânzare-cumpărare, o parte (vânzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părți (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul și să plătească prețul convenit. Vânzătorul se obligă să remită, concomitent cu predarea bunului, documentele referitoare la bun, prevăzute de lege, dacă în contractul de vânzare-cumpărare nu este prevăzut altfel.

Însăși tranzacția de vânzare-cumpărare în sine sa nu s-a realizat, deoarece, de fapt, vânzătorii nu au predat apartamentul, iar vânzătorul nu a achitat costul/prețul apartamentului.

Dealtfel, pârâțul Elcin Aliev nu a combătut circumstanțele invocate de Ludmila Melcanov și Evgheni Melcanov, or, în condițiile în care se intenționa preluarea bunului imobil procurat în baza contractului de vânzare-cumpărare, Elcin Aliev nu a prezentat probe care să ateste că a încercat să preia bunul imobil imediat după expirarea termenului de răscumpărare, însă i-ar fi fost refuzat. Astfel, inacțiunile lui Elcin Aliev de a-și prelua bunul imobil după expirarea termenului de răscumpărare, de a intra în posesia acesteia, nu duc decât la fortificarea poziției reclamanților Ludmila Melcanov și Evgheni Melcanov precum că prin semnarea contractului de vânzare-cumpărare doar s-a garantat restituirea împrumutului, însă nu s-a intenționat transmiterea bunului imobil. Or, apartamentul în litigiu fiind unicul bun imobil al reclamanților Ludmila Melcanov și Evgheni Melcanov unde locuiesc.

Colegiul relevă că pârâtul Elcin Aliev a intervenit cu cererea de revendicare a bunului imobil abia la 03 mai 2016, după depunerea acțiunii privind nulitatea actului juridic de către Ludmila Melcanov și Evgheni Melcanov.

Aceste circumstanțe denotă suplimentar caracterul simulat al contractului de vânzare-cumpărare și respectiv prima instanță corect a constatat nulitatea acestuia.

Alegația instanței de apel precum că dacă reclamanții Ludmila Melcanov și Evgheni Melcanov nu au primit suma de 100273 de lei, indicată ca fiind costul apartamentului, urmau să solicite la notar modificarea pct. 2 din contract, nu poate fi reținută, deoarece nu a fost confirmată însăși transmiterea și primirea sumei conform contractului de vânzare-cumpărare prin anumite înscrisuri. Dealtfel, contractul de vânzare-cumpărare a fost unul standardizat și s-a urmărit scopul de a fi simulată încheierea tranzacției, argument invocat și de recurenți și care nu a fost combătut de partea oponentă. Instanța de apel în ipotezele sale nu a justificat normele de drept material invocate în raport cu circumstanțele cauzei, probele administrate, ce-i acordă dreptul lui Elcin Aliev de a pretinde revendicarea bunului imobil.

Colegiul precizează că nu doar norma de drept material poate fi reținută în sensul confirmării pretențiilor, urmează ca situația de fapt să fie confirmată de probele administrate în cauză.

Referitor la cheltuielile de judecată pretinse conform acțiunii inițiale înaintate de către Ludmila Melcanov și Evgheni Melcanov, pornind de la prevederile art. 94 alin.(1) Cod de procedură civilă, prima instanță corect le-a pus pe seama pârâtului Elcin Aliev.

Din considerentele expuse *supra* și având în vedere că decizia instanței de apel a fost adoptată cu aplicarea și interpretarea eronată a normelor de drept material în raport cu circumstanțele cauzei, iar prima instanță prin aplicarea corectă a normelor de drept pertinente litigiului dedus judecării a constatat temeinicia acțiunii inițiale și netemeinicia acțiunii reconvenționale, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție va admite recursul declarat, va casa decizia instanței de apel și va menține hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu art.442, art.444, art. 445 alin.(1) lit. f), alin.(3) Cod de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e:

Se admite recursul declarat de Ludmila Melcanov și Evgheni Melcanov, reprezentați de avocatul Valentin Mocanu.

Se casează decizia din 20 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Ludmila Melcanov, Evgheni Melcanov împotriva lui Elcin Aliev cu privire la constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare și cererea reconvențională depusă de Elcin Aliev împotriva lui Evgheni Melcanov, Ludmillei Melcanov și a lui Maxim Melcanov cu privire la revendicarea bunului imobil aflat în posesie nelegitimă, evacuarea din bunul imobil fără acordarea altui spațiu locativ.

Se menține hotărârea din 30 noiembrie 2017 a Judecătoriei Strășeni, sediul Central.

Decizia este irevocabilă.  
Președintele ședinței,  
Judecătorul

Judecătorii

Oleg Sternioală

Tamara Chișca-Doneva

Svetlana Filincova

Mariana Pitic

Victor Burduh