

Dosarul nr. 2ra-1332/19

Prima instanță: Judecătoria Buiucani mun. Chișinău (jud. S. Balmuș)  
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. N. Simciuc, M. Anton, I. Cotruță)

## DECIZIE

24 decembrie 2019

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
Judecătorii

Ala Cobăneanu  
Galina Stratulat  
Victor Burduh  
Iurie Bejenaru  
Nina Vascan

examinând recursul declarat de Irina Sîrbu, reprezentată de avocatul Ivan Turceac

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Irinei Sîrbu împotriva lui Andrei Crasnostan cu privire la recunoașterea nulă a contractului de vânzare-cumpărare și

la cererea reconvențională a lui Andrei Crasnostan împotriva Irinei Sîrbu și Mihail Moșneaga, succesori în drepturi Vladimir Moșneaga și Alexandra Siutchin cu privire la recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare, repunerea părților în situația anterioară și evacuarea tuturor persoanelor și a bunurilor acestora

împotriva deciziei din 6 februarie 2019 a Curții de Apel Chișinău, prin care au fost respinse apelurile declarate de Irina Sîrbu și Mihail Moșneaga, succesori în drepturi Vladimir Moșneaga și Alexandra Siutchin și menținută hotărârea din 13 noiembrie 2014 a Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău

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 vânzare-cumpărare.

În motivarea acțiunii a invocat că la 1 martie 2007, a încheiat cu Andrei Crasnostan contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-1605 din 1 martie 2007, înregistrat la biroul notarului privat Olelg Gladîș, prin care a înstrăinat lotul pomicol cu suprafața de 0,0601 ha, trecut în Registrul cadastral al deținătorului de teren la nr. 1772 din 20 decembrie 1995 și construcția - casuță de vacanță cu suprafața de

51,3 m<sup>2</sup> de pe acest lot, din mun. XXXXX com. XXXXX extravilan ÎP „Izvoraș”, la un preț de 50523 de lei.

A precizat că contractul de vânzare-cumpărare menționat este un act juridic cu caracter fictiv, deoarece dânsa nu a avut intenția să vândă imobilul și lotul pomicol, iar pârâtul nu a avut nicio intenție să-l cumpere, la momentul încheierii tranzacției dânsa nu a primit, iar Andrei Crasnostan nu a achitat careva sume bănești, nu a fost eliberat de către ea pârâtului careva recipisă sau alt act, care ar confirma primirea banilor.

Caracterul fictiv al contractului menționat denotă și acel fapt că suma indicată în contract nu corespunde realității.

Astfel, conform raportului de evaluare a bunului imobil din 3 septembrie 2008 valoarea de piață a bunului imobil, căsuță de vacanță și teren aferent situat în mun. XXXXX com. XXXXX ÎP „Izvoraș”, la 3 septembrie 2008, constituie 730000 de lei.

A remarcat că după încheierea contractului de vânzare-cumpărare dânsa nici pentru o clipă nu a părăsit locuința menționată, pe parcursul anilor 2007-2009, a petrecut lucrări de finisare și amenajare a imobilului, a instalat geamuri de termopan, a efectuat lucrări de tencuială, fiind lipite tapete, a prelucrat, sădit și recoltat roadă de pe terenul aferent, personal a achitat și achită până în prezent serviciile pentru gaz, apă și canalizare, energie electrică și telefon, la 17 iunie 2009, a achitat un avans în sumă de 500 de lei pentru țevi de a fi uniți la conducta de apă orășenească, participă la adunările ÎP „Izvoraș”, fapt ce poate fi confirmat de toți membrii întovărășirii pomicole.

Despre aceia că pârâtul nu a avut intenția să procure acest imobil, nu a achitat careva bani și contractul de vânzare-cumpărare este unul fictiv se confirmă și prin aceia că ultimul nici nu știe unde este situat imobilul, iar de la momentul procurării și până în prezent nu a trecut cu traiul în acest imobil.

Ținând cont de faptul că pârâtul refuză benevol rezilierea contractului de vânzare-cumpărare din 1 martie 2007, dânsa este impusă de a se adresa în instanța de judecată.

Și-a întemeiat pretențiile în baza dispozițiilor art. 217, 221 Cod civil, art. 166-168 CPC.

A solicitat admiterea acțiunii și recunoașterea nulă a contractului de vânzare-cumpărare a lotului pomicol și a căsuței de vacanță situate în mun. XXXXX com. XXXXX extravilan ÎP „Izvoraș”, aducând părțile la poziția inițială.

Prin hotărârea din 21 ianuarie 2010 a Judecătoria Buiucani mun. Chișinău, a fost admisă acțiunea integral.

A fost anulat contractul de vânzare-cumpărare a lotului pomicol cu suprafața de 0,0601 ha, trecut în Registrul cadastral al deținătorului de teren la nr. 1772 din 20 decembrie 1995 și construcția - căsuță de vacanță cu suprafața de 51,3 m<sup>2</sup>, cu dependențele amplasate pe acest lot, situate în mun. XXXXX com. XXXXX extravilan ÎP „Izvoraș”, încheiat între Irina Sîrbu și Andrei Crasnostan, autentificat de notarul Oleg Gladîș cu nr. 1-1606 la 1 martie 2007, înregistrat la OCT Chișinău

la 1 martie 2007 cu nr. cadastral XXXXX și XXXXX și aduse părțile în poziția inițială.

Prin decizia din 11 octombrie 2012 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de Andrei Crasnoștan, casată hotărârea din 21 ianuarie 2010 a Judecătorei Buiucani mun. Chișinău și remisă cauza la rejudecare în prima instanță în alt complet de judecată.

La 2 iulie 2013, Andrei Crasnoștan a depus cerere reconvențională împotriva Irinei Sîrbu și Mihail Moșneaga cu privire la recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare, repunerea părților în situația anterioară și evacuarea tuturilor persoanelor și a bunurilor acestora.

În motivarea acțiunii reconvenționale a invocat că la 1 martie 2007, a fost semnat contractul de vânzare-cumpărare, prin care dânsul a procurat de la Irina Sîrbu lotul pomicol cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 0,0601 ha și construcția - căsuță de vacanță, cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 51,3 m<sup>2</sup>, cu dependențe verandă, balcon, pridvor, veceu, poartă, gard toate amplasate pe acest lot, situate în mun. XXXXX com. XXXXX extravilan IP „Izvoaraș”.

Prețul în mărime de 50523 de lei a fost achitat vânzătorului integral, în aceeași zi până la semnarea contractului (fapt confirmat prin mențiunile de la pct. 2 din contract).

Contractul de vânzare-cumpărare menționat a fost autentificat de către notarul Oleg Gladîș sub nr. 1-1605 și la aceeași dată în Registrul bunurilor imobile a fost înregistrat dreptul lui de proprietate asupra imobilelor.

A precizat că a avut o înțelegere verbală cu Irina Sîrbu precum că aceasta va utiliza temporar bunurile procurate, până când dânsul nu va dori să înstrăineze altei persoane aceste imobile.

Ulterior, a aflat că Irina Sîrbu l-a acționat în judecată și a solicitat recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare din 1 martie 2007.

Cauza a fost examinată fără știrea lui, iar dreptul lui de proprietate asupra imobilului procurat a fost stins în baza hotărârii din 21 ianuarie 2010 a Judecătorei Buiucani mun. Chișinău, care a admis pretențiile înaintate de Irina Sîrbu și tot, în baza acestei hotărâri la 10 martie 2010, ultima a devenit proprietarul bunului litigios, care la 19 martie 2010, a încheiat contractul de vânzare-cumpărare cu Mihail Moșneaga și i-a înstrăinat imobilul, iar ultimul și-a înregistrat dreptul de proprietate în Registrul bunurilor imobile la 23 martie 2010.

A evidențiat că din momentul încheierii și până în prezent contractul de vânzare-cumpărare din 1 martie 2007 este unul perfect legal și nu există motiv de a fi considerat că este lovit de nulitate în temeiul art.221 alin. (1) Cod civil, așa cum solicită Irina Sîrbu, care nu a prezentat careva probe, ce ar confirma ficitivitatea acestui contract.

Cu referire la prevederile art. 198 alin. (3), 217 alin. (1), 220 alin. (1), 315 alin. (1) Cod civil și având în vedere că Irina Sîrbu și-a reînregistrat dreptul de proprietate asupra imobilelor litigioase în baza unei hotărâri judecătorești (din 21 ianuarie 2010), care ulterior a fost casată ca ilegală, rezultă că aceasta a înstrăinat

bunurile imobile lui Mihail Moșneaga, în mod fraudulos, deoarece hotărârea anulată încetează a produce efecte juridice în mod retroactiv și astfel, este evident că Irina Sîrbu a dispus de aceste bunuri, fără ca în realitate să posede în mod legal dreptul de proprietate și atributul de dispoziție asupra acestui bun.

A considerat că contractul de vânzare-cumpărare nr. 2834 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 din 21 ianuarie 2010 a Judecătorei Buiucani mun. Chișinău, care a fost anulată și nu produce efecte juridice deoarece a fost anulată prin decizia din 11 octombrie 2012 a Curții de Apel Chișinău, iar anularea acesteia atrage și anularea actului juridic următor, adică a contractului încheiat între Irina Sîrbu și Mihail Moșneaga.

Și-a întemeiat pretențiile în baza dispozițiilor art. art. 198 alin. (3), 217 alin. (1), 220 alin. (1), 315 alin. (1) Cod civil, art. 172 CPC.

A solicitat admiterea acțiunii reconvenționale, recunoașterea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 2834 din 19 martie 2010, încheiat între Irina Sîrbu și Mihail Moșneaga, prin care a fost înstrăinat lotul de teren cu nr. cadastral XXXXX și construcțiile amplasate pe el, casuță de vacanță cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 51,3 m<sup>2</sup>, cu dependențe verandă, balcon, pridvor, veceu, poartă, gard situate în mun. XXXXX com. XXXXX extravilan ÎP „Izvoraș”, repunerea părților în situația anterioară, cu indicarea în dispozitivul hotărârii adoptate că aceasta servește drept temei pentru restabilirea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile, deținut de către ÎS „Cadastrul” filiala OCT Chișinău, în privința dreptului lui de proprietate asupra lotul de teren cu nr. cadastral XXXXX și a construcțiilor amplasate pe el situate în mun. XXXXX com. XXXXX extravilan ÎP „Izvoraș”, precum și evacuarea tuturor persoanelor și a bunurilor acestora de pe lotul de teren cu nr. cadastral XXXXX și din construcțiile amplasate pe el care se află în mun. XXXXX com. XXXXX extravilan ÎP „Izvoraș”.

La 21 martie 2014, Irina Sîrbu, reprezentată de avocatul Serghei Ciolacu a depus cerere de concretizare a motivelor indicate în cererea de chemare în judecată, precizând că încheierea fictivă a contractului de vânzare-cumpărare din 1 martie 2007 a fost generată de o situație financiară dificilă în care dânsa se afla în acea perioadă.

Astfel, a comunicat că avea o datorie în mărime de 15000 de euro care a ajuns la scadență și pe care urma să o restituie la 1 martie 2007 Ludmillei Sudeva.

Dat fiind faptul că la 1 martie 2007, dânsa nu dispunea de suma necesară de bani, s-a adresat lui Andrei Crasnostan să o consulte din punct de vedere juridic ce acțiuni să întreprindă ca să mai negocieze cu Ludmila Sudeva referitor la stabilirea unui noi termen.

Ca urmare, Andrei Crasnostan a atenționat-o precum că dânsa riscă să rămână fără casă dacă nu o va înregistra imediat pe alt cineva și i-a propus să încheie formal la notar un contract de vânzare-cumpărare a casei și a terenului aferent pentru ca să nu mai figureze pe numele ei.

Neavând o altă ieșire din situația creată, dânsa a acceptat propunerea lui Andrei Crasnoștan de a încheia formal un contract de vânzare-cumpărare cu condiția ca după restituirea integrală a datoriei deținută față de Ludmila Sudeva, contractul va fi reziliat.

Fiindu-i acordat un termen suplimentar de către Ludmila Sudeva în vederea restituirii împrumutului, la 10 august 2009, acumulând suma datorată, dânsa a restituit împrumutul.

A menționat că după ce a restituit împrumutul Ludmillei Sudeva, a contactat pârâtul și a solicitat rezilierea contractului de vânzare-cumpărare din 1 martie 2007, la care ultimul i-a zis că este foarte ocupat și nu dispune de timp ca să se prezinte la notar, iar ulterior nu a mai răspuns la apelurile telefonice.

Prin hotărârea din 13 noiembrie 2014 a Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău, a fost respinsă acțiunea Irinei Sîrbu ca neîntemeiată.

A fost admisă cererea reconvențională depusă de Andrei Crasnoștan.

A fost declarat nul contractul de vânzare-cumpărare nr. 2834 din 19 martie 2010 încheiat între Irina Sîrbu și Mihail Moșneaga privind vânzare-cumpărarea terenului cu nr. cadastral XXXXX și a construcțiilor amplasate pe el, căsuța de vacanță cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 51,3 m<sup>2</sup>, cu dependențe verandă, balcon etc., situate în mun. XXXXX com. XXXXX extravelan ÎP „Izvoraș”, cu repunerea părților în situația după 1 martie 2007.

A fost obligat OCT Chișinău să radieze din Registrul bunurilor imobile înscrierea efectuată în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 2834 din 19 martie 2010, cu aducerea înscrierilor la poziția inițială, anterior încheierii contractului menționat, cu restabilirea înscrierilor efectuate la 1 martie 2007 potrivit contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-1605 din 1 martie 2007.

A fost dispusă evacuarea, din imobilul cu nr. cadastral XXXXX și din construcțiile amplasate pe el, căsuța de vacanță cu nr. cadastral XXXXX, amplasat în extravilanul com. XXXXX mun. XXXXX ÎP „Izvoraș”, a tuturor persoanelor domiciliat cu bunurile ce le aparțin, fără acordarea altui spațiu.

Prin decizia din 9 aprilie 2015 a Curții de Apel Chișinău, au fost respinse apelurile declarate de Mihail Moșneaga și Irina Sîrbu și menținută hotărârea din 13 noiembrie 2014 a Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău.

Prin decizia din 23 septembrie 2015 a Curții Supreme de Justiție, au fost admise recursurile declarate de Irina Sîrbu și Mihail Moșneaga, casată integral decizia din 9 aprilie 2015 a Curții de Apel Chișinău, cu restituirea pricinii spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecători.

Prin încheierea din 23 mai 2018 a Curții de Apel Chișinău, a fost înlocuit apelantul Mihail Moșneaga cu succesorii săi în drepturi Vladimir Moșneaga și Alexandra Siutchin.

Prin decizia din 6 februarie 2019 a Curții de Apel Chișinău, au fost respinse apelurile declarate de Irina Sîrbu și Mihail Moșneaga, succesori în drepturi Vladimir Moșneaga și Alexandra Siutchin și menținută hotărârea primei instanțe.

La 7 mai 2019, Irina Sîrbu, reprezentată de avocatul Ivan Turceac a declarat recurs împotriva deciziei din 6 februarie 2019 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii primei instanțe și a deciziei instanței de apel, cu restituirea cauzei spre rejudecare în prima instanță, în alt complet de judecată.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu actele judecătorești recurate, considerându-le neîntemeiate și care urmează a fi casate, deoarece au fost emise cu încălcarea atât a normelor de drept material, cât și a normelor de drept procesual.

A atenționat asupra faptului că, pe parcursul examinării cauzei, a decedat Mihail Moșneaga care avea calitatea procesuală de pârât în acțiunea reconvențională înaintată de Andrei Crasnostan, ulterior, fiind atrași în proces succesorii acestuia Vladimir Moșneaga și Alexandra Siutchin, care însă nu au fost citați legal de către instanța de apel, cauza fiind examinată în lipsa acestora.

A considerat eronată concluzia instanțelor de judecată ierarhic inferioare, precum că contractul de vânzare-cumpărare întrunește toate condițiile de valabilitate, deoarece în textul acestuia este indicat că intimatul Andrei Crasnostan a achitat prețul bunului procurat și și-a înregistrat dreptul de proprietate în Registrul bunurilor imobile, fapt care demonstrează că contractul nu are un caracter fictiv.

Or, dânsa nu neagă faptul că contractul de vânzare-cumpărare contestat a fost încheiat cu respectarea formalităților cerute de lege, dar aceasta nu demonstrează manifestarea de voință a părților și respectiv, nici caracterul real al tranzacției, fictivitatea acestuia rezultând din comportamentul părților până la și mai cu seamă, după semnarea acestui contract.

Cu referire la ilegalitatea soluției instanțelor de judecată ierarhic inferioare pe marginea acțiunii reconvenționale înaintate de Andrei Crasnostan, a evidențiat că ultimul a solicitat declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 2834 din 19 martie 2010, încheiat între ea și Mihail Moșneaga, invocând în drept prevederile art.220 alin. (1) Cod civil (în redacția Legii din 2003), normă, care este una de trimitere (sau, după caz, de blanchetă), obligă partea care invocă acest temei de nulitate să indice explicit căror norme imperative contravine actul juridic, nulitatea căruia se solicită.

Intimatul nu a respectat această condiție, invocând declarativ dispoziția art. 220 alin. (1) Cod civil (în redacția Legii din 2003), iar ca circumstanțe de fapt a indicat că dânsa și-a înregistrat dreptul de proprietate asupra imobilelor litigioase în baza unei hotărâri judecătorești, care ulterior a fost casată, temei reținut și de către instanța de apel.

A obiectat că concluzia instanței de apel este una greu de înțeles și nu este clar în ce constă eroarea considerabilă și care este realitatea care nu a fost cunoscută la momentul semnării contractului, or, la 19 martie 2010, hotărârea Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău din 21 ianuarie 2010, prin care dânsa și-a redobândit dreptul de proprietate, avea putere juridică, fiind casată tocmai peste 2 ani - prin decizia Curții de Apel Chișinău din 11 octombrie 2012.

Mai mult ca atât, această concluzie a instanței de apel a fost dedusă în contextul art. 227 Cod civil (în redacția Legii din 2002), normă care nu a fost

invocată de Andrei Crasnostan în acțiunea sa reconvențională ca temei pentru declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 2834 din 19 martie 2010.

A subliniat că nulitatea actului juridic afectat de eroare (art. 227 Cod civil), este una relativă, ea nu este imprescriptibilă și nici nu poate fi invocată din oficiu de către instanța de judecată, fapt care demonstrează indubitabil că instanța de apel a aplicat o normă legală care nu trebuia aplicată.

Tot prin prisma art. 227 Cod civil, instanța de apel a analizat și a respins argumentele ei privind omiterea de către intimat a termenului prescripției extinctive la înaintarea acțiunii reconvenționale.

În acest context, a învederat că dreptul subiectiv al intimatului la înaintarea acțiunii reconvenționale și respectiv, începutul curgerii termenului de prescripție, urmează a fi calculat din 11 octombrie 2012, când hotărârea Judecătorei Buiucani mun. Chișinău din 21 ianuarie 2010 a fost casată prin decizia Curții de Apel Chișinău.

Astfel, din 11 octombrie 2012 și până la 2 iulie 2013, când a fost înaintată acțiunea reconvențională s-au scurs aproape 9 luni, fiind astfel omis termenul de prescripție de 6 luni prevăzut la art. 233 alin. (1) Cod civil, .

Mai mult ca atât, Mihail Moșneaga ori succesorii săi în drept nu au fost și nici nu sunt pârâți în acțiunea inițială, fapt ce demonstrează odată în plus că acțiunea reconvențională a fost admisă spre examinare cu încălcarea normelor materiale.

La 28 iunie 2019, Andrei Crasnostan a depus referință la recursul declarat de Irina Sîrbu, solicitând considerarea acestuia 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, dacă legea nu prevede altfel.

Din materialele dosarului rezultă că copia deciziei recurate a fost expediată în adresa părților la 11 martie 2019, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire (f. d. 161 vol. II), însă careva date care ar confirma cu certitudine data de recepționare a acesteia de către recurentă la materialele dosarului lipsesc.

Astfel, se constată că recurenta s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 7 mai 2019 în termenul legal.

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul, de a casa decizia instanței de apel cu remiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (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 cauza spre rejudecare în instanța de apel o singură dată dacă eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

În conformitate cu art. 432 alin. (4) CPC, 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.

Actele cauzei denotă că Irina Sîrbu înaintând acțiunea în judecată împotriva lui Andrei Crasnostan, a solicitat recunoașterea nulă a contractului de vânzare-cumpărare a lotului pomicol și a căsuței de vacanță situate în mun. Chișinău com. Trușeni extravilan ÎP „Izvoraș”, încheiat între Irina Sîrbu și Andrei Crasnostan, la data de 1 martie 2007, aducând părțile la poziția inițială.

La rândul său, Andrei Crasnostan înaintând acțiune reconvențională împotriva Irinei Sîrbu și lui Mihail Moșneaga, a solicitat recunoașterea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 2834 din 19 martie 2010, încheiat între Irina Sîrbu și Mihail Moșneaga, prin care a fost înstrăinat lotul de teren cu nr. cadastral XXXXX și construcțiile amplasate pe el, căsuță de vacanță cu nr. cadastral XXXXX, cu suprafața de 51,3 m<sup>2</sup>, cu dependente verandă, balcon, pridvor, veceu, poartă, gard situate în mun. XXXXX com. XXXXX extravilan ÎP „Izvoraș”, repunerea părților în situația anterioară, precum și evacuarea tuturor persoanelor și a bunurilor acestora de pe lotul de teren cu nr. cadastral XXXXX și din construcțiile amplasate pe el care se află în mun. XXXXX com. XXXXX extravilan ÎP „Izvoraș”.

Fiind investită cu judecarea cauzei, prima instanță prin hotărârea din 13 noiembrie 2014 a Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău, a respins acțiunea Irinei Sîrbu ca neîntemeiată, a admis cererea reconvențională depusă de Andrei Crasnostan, a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare nr. 2834 din 19 martie 2010 încheiat între Irina Sîrbu și Mihail Moșneaga privind vânzare-cumpărarea terenului cu nr. cadastral XXXXX și a construcțiilor amplasate pe el, căsuța de vacanță cu nr. cadastral XXXXX cu suprafața de 51,3 m<sup>2</sup>, cu dependente verandă, balcon etc., situate în mun. XXXXX com. XXXXX extravelan ÎP „Izvoraș”, cu repunerea părților în situația după 1 martie 2007.

A fost obligat OCT Chișinău să radieze din Registrul bunurilor imobile înscrierea efectuată în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 2834 din 19 martie 2010, cu aducerea înscrierilor la poziția inițială, anterior încheierii contractului menționat, cu restabilirea înscrierilor efectuate la 1 martie 2007 potrivit contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-1605 din 1 martie 2007.

A fost dispusă evacuarea, din imobilul cu nr. cadastral XXXXX și din construcțiile amplasate pe el, căsuța de vacanță cu nr. cadastral XXXXX, amplasat în extravilanul com. XXXXX mun. XXXXX ÎP „Izvoraș”, a tuturor persoanelor domiciliante cu bunurile ce le aparțin, fără acordarea altui spațiu.

Judecând apelurile declarate de către Irina Sîrbu și Mihail Moșneaga, succesori în drepturi Vladimir Moșneaga și Alexandra Siutchin, instanța de apel prin decizia din 6 februarie 2019 a Curții de Apel Chișinău, a respins apelurile și a menținut hotărârea primei instanțe.

Este cert și faptul că la 7 mai 2019, Irina Sîrbu, reprezentată de avocatul Ivan Turceac a contestat cu recurs decizia din 6 februarie 2019 a Curții de Apel Chișinău.

La 22 iulie 2019, Irina Sîrbu și Andrei Crasnostan au depus în instanța de recurs o tranzacție de împăcare încheiată între Irina Sîrbu și Andrei Crasnostan la 22 iulie 2019.

La 10 octombrie 2019, Irina Sîrbu și Andrei Crasnostan au mai depus în instanța de recurs o tranzacție de împăcare încheiată între Irina Sîrbu și Andrei Crasnostan la 10 octombrie 2019.

Și tot la 10 octombrie 2019, Irina Sîrbu a depus în instanța de recurs o cerere, prin care a solicitat încetarea procedurii de recurs în legătură cu renunțarea la cererea de recurs din 7 mai 2019 declarată împotriva deciziei din 6 februarie 2019 a Curții de Apel Chișinău.

Iar la 5 decembrie 2019, Irina Sîrbu a depus în instanța de recurs o cerere prin care a renunțat la tranzacția de împăcare și și-a retras cererea de retragere a recursului depusă la 10 octombrie 2019, solicitând examinarea în fond a recursului declarat împotriva deciziei din 6 februarie 2019 a Curții de Apel Chișinău.

Verificând legalitatea deciziei contestate în raport cu prevederile aplicabile la caz și criticile aduse în recurs, instanța de recurs conchide, însă, că concluzia instanței de apel este una pripită, fapt ce rezultă din nedeterminarea exactă a naturii juridice a litigiului, criteriu, care presupune prin sine lămurirea completă și certă a situației de fapt sub toate aspectele.

În conformitate cu art. 373 alin. (1) CPC, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță.

Reieșind din limitele judecării apelului consfințite în norma enunțată și din specificul obiectului acțiunii în cauză, instanța de recurs reține că contrar acestor prevederi legale, instanța de apel judecând apelul Irinei Sîrbu a trecut în mod superficial asupra argumentelor acestuia și cadrului legal invocat, fără a da o apreciere cuvenită pretențiilor formulate în prezentul litigiu în raport cu materialul probator și normele de drept ce reglementează acest aspect.

Astfel, se constată că, instanța de apel la adoptarea soluției sale de menținere a hotărârii primei instanțe, a reținut în linii generale ca temei de respingere a acțiunii inițiale înaintată de către Irina Sîrbu, faptul că părțile contractului de vânzare-cumpărare a imobilului nr. 1-1605 din 1 martie 2007, și anume Irina Sîrbu în calitate de vânzător și Andrei Crasnostan în calitate de cumpărător, au respectat dispozițiile generale cu privire la actul juridic, condițiile de valabilitate și procedura prestabilită.

În același timp, se atestă că ajungând la o astfel de concluzie, instanța de apel a trecut cu vederea și nu a elucidat argumentul Irinei Sîrbu, din cererea de apel precum că în cererea de chemare în judecată dânsa nu a invocat faptul că la încheierea acestui contract au fost încălcate careva proceduri, dar a invocat faptul că contractul este fictiv prin prisma prevederilor art. 221 Cod civil, deoarece niciuna dintre părți nu a avut intenția reală de a înstrăina/cumpăra acest bun (f. d. 203 vol. I).

Instanța de apel, însă, fără a supune verificării argumentul dat în raport cu prevederile legale sub imperiul cărora urma a fi judecat prezentul litigiu, s-a limitat

doar la expunerea concluziilor reținute de prima instanță, constatând că părțile contractului de vânzare-cumpărare a imobilului nr. 1-1605 din 1 martie 2007 și-au manifestat acordul de voință în vederea încheierii contractului de vânzare-cumpărare, condițiile de valabilitate a actului juridic fiind respectate.

Or, întru stabilirea temeiniciei sau netemeiniciei acțiunii înaintate de către Irina Sîrbu, instanța de apel indispensabil de cele constatate, era obligată să se expună și să dea apreciere cerințelor Irinei Sîrbu prin prisma prevederilor art. 221 Cod civil, invocate de către reclamantă în acțiune, care reglementează nulitatea actului juridic fictiv.

De altfel, la caz, este de principiu și faptul că, Andrei Crasnostan prin cererea reconvențională pretinde la recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare a lotului de pământ nr. 2834 din 19 martie 2010, încheiat între Irina Sîrbu și Mihail Moșneaga, evacuarea persoanelor și a bunurilor acestora de pe lotul de teren din mun. XXXXX com. XXXXX, extravilan, întemeindu-și în acest sens pretențiile în baza dispozițiilor art. 217 alin. (1), 219, 220 alin. (1), 315 alin. (1), 198 alin. (3) Cod civil, în vigoare la acel moment (f. d. 108-110 vol. I).

Cu toate acestea, judecând cauza și constatând temeinicia acțiunii reconvenționale înaintate de către Andrei Crasnostan, atât prima instanță, cât și instanța de apel, trecând cu vederea circumstanțele de drept pe care reclamantul Andrei Crasnostan și-a întemeiat pretențiile, într-un mod neînțeles au reținut la caz, prevederilor art. 227 alin. (1) și (2) Cod civil, în vigoare la acel moment, potrivit cărora actul juridic încheiat în baza unei erori considerabile poate fi declarat nul de instanța de judecată Eroarea este considerabilă dacă la încheiere a existat o falsă reprezentare referitor la: a) natura actului juridic; b) calitățile substanțiale ale obiectului actului juridic; c) părțile actului juridic (partenerul sau beneficiarul), în cazul în care identitatea acestora este motivul determinant al încheierii actului juridic.

Ca consecință, este indubitabil că instanțele de judecată ierarhic inferioare, contrar prevederilor art. 240 alin. (3) CPC, eronat au reținut la caz, prevederile art. 227 alin. (1) și (2) Cod civil, în vigoare la acel moment, ce reglementează nulitatea actului juridic afectat de eroare și se atribuie la categoria nulității relative a actelor juridice, care nu poate fi invocată de instanța de judecată din oficiu, și nu s-au expus asupra pretențiilor formulate în prezentul litigiu în raport cu normele de drept invocate în acțiunea reconvențională de către Andrei Crasnostan.

Distinct de cele menționate mai sus, se constată că instanțele de judecată ierarhic inferioare nu au calificat corect din punct de vedere juridic acțiunea cu care au fost investite, prin prisma cadrului legal invocat de către Irina Sîrbu și Andrei Crasnostan în cererile de chemare în judecată, susținute în cadrul examinării cauzei în fond, fapt ce a dus la emiterea unei soluții greșite.

Față de cele ce preced, având în vedere că eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că decizia instanței de apel urmează a fi casată cu remiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel.

La rejudecarea cauzei instanța de apel urmează să țină cont de cele menționate și rejudecând cauza, să emită o hotărâre întemeiată și legală.

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

decide:

Se admite recursul declarat de Irina Sîrbu, reprezentată de avocatul Ivan Turceac.

Se casează integral decizia din 6 februarie 2019 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a Irinei Sîrbu împotriva lui Andrei Crasnostan cu privire la recunoașterea nulă a contractului de vânzare-cumpărare și la cererea reconvențională a lui Andrei Crasnostan împotriva Irinei Sîrbu și Mihail Moșneaga, succesori în drepturi Vladimir Moșneaga și Alexandra Siutchin cu privire la recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare, repunerea părților în situația anterioară și evacuarea tuturor persoanelor și a bunurilor acestora, cu remiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, de un alt complet de judecată.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,  
judecătorul  
Judecătorii

Ala Cobăneanu

Galina Stratulat

Victor Burduh

Iurie Bejenaru

Nina Vascan