

Dosarul nr. 2ra-1951/19
2ra-15/20

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Ciocana (jud. S. Daguța)
Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. L. Bulgac, A. Panov, Gr. Dașchevici)

DECIZIE

19 februarie 2020

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Svetlana Filincova
Dumitru Mardari
Nicolae Craiu
Iurie Bejenaru
Galina Stratulat

examinând recursul declarat de Maxim Bordan,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Maxim Bordan împotriva lui Victor Tulbure, Tatianeii Tulbure, Societății cu Răspundere Limitată „Supersonic”-în proces de insolabilitate și Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 328 cu privire la constatarea nulității contractelor de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiții a capitalului în construcții, a actului de predare-primire în proprietate, a certificatului cu privire la acordul înregistrării dreptului de proprietate și încasarea cheltuielilor de judecată, împotriva deciziei din 11 aprilie 2019 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă:

La 01 aprilie 2016, Maxim Bordan a depus o cerere de chemare în judecată împotriva lui Victor Tulbure, Tatianeii Tulbure, SRL „Supersonic”, în proces de insolabilitate, solicitând recunoașterea ca fiind nul contractul nr. 54 de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiție a capitalului în construcție, încheiat la 02 martie 2010 între Tatiana Tulbure și SRL „Supersonic” din data încheierii contractului, 02 martie 2010, recunoașterea ca fiind nul contractul privind investițiile în construcții nr.54 din 02 martie 2008, încheiat între Tatiana Tulbure și SRL „Supersonic”, recunoașterea ca fiind nul actul de transmitere-primire nr. 128 din 02 iulie 2015, recunoașterea ca fiind nul certificatul nr. 127 din 02 iulie 2015, eliberat de Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 328, compensarea cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea protocolară din 30 noiembrie 2016 a Judecătoriei Ciocana, mun.Chișinău, s-a atras în calitate de intervenient accesoriu de partea părților Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 328.

La 15 martie 2017, Maxim Bordan, a depus cerere de chemare în judecată concretizată, formulând pretenții față de Tatiana Tulbure, Victor Tulbure, SRL „Supersonic”, în proces de insolabilitate și Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 328, solicitând recunoașterea ca fiind nul contractul nr. 54 de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiție a capitalului

în construcție, încheiat la 02 martie 2010 între Tatiana Tulbure, în calitate de cumpărător și SRL „Supersonic”, în calitate de vânzător, din data încheierii contractului, 02 martie 2010, recunoașterea ca fiind nul contractul privind investițiile în construcții nr.54 din 02 martie 2008 încheiat între Tatiana Tulbure, în calitate de cumpărător și SRL „Supersonic”, în calitate de vânzător, recunoașterea ca fiind nul actul de transmitere-primire nr. 128 din 02 iulie 2015, recunoașterea ca fiind nul certificatul nr. 127 din 02 iulie 2015, eliberat de Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 328, compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii, ulterior concretizată, reclamantul a invocat că la 23 august 2007 în calitate de cumpărător a încheiat cu SRL „Supersonic”, în calitate de vânzător, contractul nr.33 de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiție a capitalului în construcție. Conform contractului vânzătorul s-a obligat să construiască imobilul și anume apartamentul XXXXX, cu transmiterea lui ulterior, iar la rândul său a fost obligat să achite prețul apartamentului. În baza pct. 4.3 din contract, prețul imobilului în sumă de 27000 de urma a fi achitat în ziua semnării contractului. Conform chitanței la dispoziția de încasare nr. 142 din 30 octombrie 2007, a achitat prețul integral al apartamentului în sumă de 447068,70 de lei, ce constituia suma de 27000 de euro.

Ulterior, la 02 martie 2010 între Tatiana Tulbure și SRL „Supersonic” a fost încheiat contractul nr.54 de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiție a capitalului în construcție, în baza căruia SRL „Supersonic” s-a obligat să construiască imobilul și anume apartamentul XXXXX, cu transmiterea ulterioară dobânditorului, iar acesta s-a obligat să achite prețul apartamentului. Astfel, conform certificatului din Registrul bunurilor imobile din 14 septembrie 2015, pârâții Tatiana Tulbure și Victor Tulbure la 15 iulie 2015 au înregistrat dreptul de proprietate asupra locuinței menționate în baza actului de transmitere-primire nr.128 din 02 iulie 2015, certificatul nr. 127 din 02 iulie 2015, eliberat de Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 328; contractul privind investițiile în construcții nr.54 din 02 martie 2008.

Reclamantul a declarat că prin scrisoarea nr. 0100/15/152166 din 25 septembrie 2015, ÎS „Cadastru”, Oficiul Cadastral Teritorial nr. 1, a informat că adresa bunului imobil din bd. Mircea cel Bătrîn, nr. 26/6, mun. Chișinău, a fost modificată conform certificatului privind conferirea adresei bunului imobil din 15 decembrie 2014.

Reclamantul cu referire la prevederile art. 195, art. 196 alin.(3), art.216 alin.(1), art.220 alin.(1) Cod civil, a opinat că contractul nr.54 de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiție a capitalului în construcție din 02 martie 2010 este nul, deoarece contravine normelor imperative. La fel, citând prevederile art. 208 alin. (1), (2), art.212, art.213 alin.(1) Cod civil, art. 51¹ al Legii cu privire la notariat, art.40⁶ al Legii cadastrului bunurilor imobile, precum și prin prisma art. 6 alin.(1), (2) Cod civil, începând cu 29 iulie 2008, contractele prin care o parte se obligă să asigure construcția unui mobil cu transmiterea ulterior persoanei fizice, ca urmare a achitării prețului, anterior predării, se încheie în formă autentică cu înscrierea în registrul bunurilor imobile, în caz contrar sunt nule. Respectiv contractul nr.54 de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiție a capitalului în construcție din 02 martie 2010 este nul, deoarece nu a fost înregistrat corespunzător. Iar cu referire la prevederile art. 220 alin.(2) Cod civil, a pretins că acest contract contravine bunurilor moravuri.

Reclamantul a indicat că în cadrul examinării cauzei penale în privința

conducătorului SRL „Supersonic”, Vladimir Balaur, care a fost condamnat pentru infracțiunea comisă, a fost audiat martorul Ion Tulbure, feciorul lui Victor Tulbure, care a declarat că, în anul 2012 în luna noiembrie, conducătorul SRL „Supersonic” Vladimir Balaur a contactat-o pe Tatiana Tulbure și în urma întrevederii la propunerea conducătorului SRL „Supersonic” a fost semnat un alt contract de investiții între aceleași părți, cu același număr de înregistrare (nr. 54), din aceeași dată (02 martie), dar cu specificarea anului 2008, precum că contractul a fost încheiat în 2008, obiect al contractului respectiv, fiind același imobil - apartamentul nr. XXXXX.

În acest context, reclamantul a susținut că contractul nr. 54 din 02 martie 2008 de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiție în construcție a fost încheiat între părțile SRL „Supersonic” și Tatiana Tulbure, Victor Tulbure, cu intenția de a ascunde contractul născut și anume contractul nr. 54 din 02 martie 2010, pentru a evita prevederile legislației în vigoare, care la data de 02 martie 2010 în mod obligatoriu, sub sancțiunea nulității, prevedea înregistrarea contractului la oficiul cadastral, ceea ce nu a fost făcut. Contractul nr.54 din 02 martie 2008 de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiție în construcție, încheiat între părțile SRL „Supersonic” și Tatiana Tulbure, Victor Tulbure, prin prisma art. 221 alin.(2) Cod civil este nul, din motiv că este un act juridic simulat, încheiat cu intenția de a ascunde un alt act juridic nul.

La 20 septembrie 2017, în cadrul ședinței de judecată, Maxim Bordan, prin cerere, suplimentar a solicitat radierea din Registrul bunurilor imobile înscrierea privind dreptul de proprietate a lui Victor Tulbure și Tatiana Tulbure asupra apartamentului litigios, invocând că actele ce au servit ca temelie de înregistrare a dreptului de proprietate sunt nule.

Prin hotărârea din 28 martie 2018 a Judecătoria Chișinău, sediul Ciocana, s-a admis cererea de chemare în judecată depusă de Maxim Bordan și s-a constatat nulitatea contractului de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiție a capitalului în construcție nr.54 din 02 martie 2010 încheiat între SRL „Supersonic” și Tatiana Tulbure, obiectul căruia este apartamentul XXXXX, cu readucerea părților contractului în poziția inițială de până la încheierea contractului respectiv; s-a constatat nulitatea contractului de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiție a capitalului în construcție nr.54 din 02 martie 2008 încheiat între SRL „Supersonic” și Tatiana Tulbure, obiectul căruia este apartamentul XXXXX, cu readucerea părților contractului în poziția inițială de până la încheierea contractului respectiv; s-a constatat nulitatea actului de transmitere-primire nr.128 din 02 iulie 2015, încheiat între Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr.328 și Tatiana Tulbure ce are ca obiect apartamentul XXXXX; s-a constatat nulitatea certificatului eliberat de Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr.328 la data de 02 iulie 2015 cu nr. 127 cu privire la acordul înregistrării dreptului de proprietate a Tatianeii Tulbure asupra apartamentului nr.XXXXX; totodată, s-a indicat că hotărârea servește temei pentru modificarea Registrului bunurilor imobile în ceea ce privește radierea intabulării dreptului de proprietate a Tatianeii Tulbure și a lui Victor Tulbure asupra apartamentului XXXXX, efectuată în temeiul actelor juridice constatate nule prin prezenta hotărâre; s-au aplicat măsuri de asigurare a executării hotărârii prin aplicarea sechestrului pe bunul imobil menționat, cât și s-a interzis părților Tatiana Tulbure și Victor Tulbure încheierea actelor juridice referitor la bunul imobil ce reprezintă apartamentul nr.XXXXX, până la devenirea

hotărârii judecătorești definitive; s-a încasat de la Tatiana Tulbure, Victor Tulbure și SRL „Supersonic”, în proces de insolvență, în mod solidar în beneficiul lui Maxim Bordan taxa de stat achitată la depunerea cererii de chemare în judecată în sumă de 1150 de lei, s-a încasat de la Tatiana Tulbure, Victor Tulbure și SRL „Supersonic”, în proces de insolvență și de la Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr.328, în mod solidar, în beneficiul statului taxa de stat în suma de 20862 de lei.

Prin decizia din 11 aprilie 2019 a Curții de Apel Chișinău s-a admis cererea de apel depusă de Tatiana Tulbure și Victor Tulbure, reprezentați de avocatul Olga Lozovanu; s-a casat integral hotărârea din 28 martie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Ciocana și s-a adoptat o nouă hotărâre prin care s-a respins ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Maxim Bordan împotriva lui Victor Tulbure, Tatiane Tulbure, SRL „Supersonic”, în proces de insolvență și Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 328 cu privire la constatarea nulității contractului de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiție a capitalului în construcție nr.54 din 02 martie 2010, încheiat între SRL „Supersonic” și Tatiana Tulbure, constatarea nulității contractului de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiție a capitalului în construcție nr.54 din 02 martie 2008, încheiat între SRL „Supersonic” și Tatiana Tulbure, constatarea nulității actului nr.128 din 02 iulie 2015 de predare-primire în proprietate privată a bunului imobil, apartamentul XXXXX, încheiat între Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 328 și Tatiana Tulbure, constatarea nulității certificatului eliberat de Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 328 sub nr. 127 din 02 iulie 2015 cu privire la acordul înregistrării dreptului de proprietate ce vizează bunul imobil, apartamentul XXXXX.

La 26 iunie 2019, Maxim Bordan a declarat recurs împotriva deciziei din 11 aprilie 2019 a Curții de Apel Chișinău solicitând admiterea recursului, casarea integrală a deciziei instanței de apel cu menținerea hotărârii primei instanțe.

În motivarea recursului s-a invocat încălcarea normelor de drept material și procedural de către instanța de apel și anume nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată, a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată, a interpretat în mod eronat legea, instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces. Totodată, a menționat despre dreptul la un proces echitabil, garantat de art. 6 din Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, care prezumă dreptul la o hotărâre și decizie motivată. Prin prisma art. 432 alin.(4) Cod de procedură civilă, a afirmat că în temeiul art. 17 art. 17 CEDO nici o dispoziție din prezenta Convenție nu poate fi interpretată ca autorizând unui stat, unui grup sau unui individ, un drept oarecare de a desfășura o activitate sau de a îndeplini un act ce urmărește distrugerea drepturilor sau libertăților recunoscute de prezenta Convenție, sau de a aduce limitări acestor drepturi și libertăți, decât cele prevăzute de această Convenție. În speță, a opinat că a fost lipsit cu desăvârșire de dreptul la un proces de judecată echitabil, recurs efectiv și la o instanță imparțială, deoarece hotărârea contestată nu a dat și nu a oferit nici un răspuns și motivare la casarea unei hotărâri legale și întemeiate.

Cu referire nemijlocită la erorile instanței de apel, recurentul a declarat că motivarea instanței precum că „bani achitați de către Maxim Bordan în baza contractului nr. 33 din 23 august 2007 nu ar fi ajuns la SRL „Supersonic” dar la administratorul acesteia Vladimir Balaur, de aici rezultând că acesta nu ar putea

înainta față de SRL „Supersonic” pretenții patrimoniale”, lucru total inadmisibil și bazat pe o interpretare total eronată a prevederilor legale, precum și neaplicare a legii care urma a fi aplicată. Citând în acest sens prevederile art. 61 alin.(1), (2) Cod civil, capacitatea de exercițiu a persoanei juridice, precum și prevederile art. 242 alin.(1), (2), (3) Cod civil, reprezentarea, a evidențiat că se confirmă faptul că la data de 23 august 2007 Vladimir Balaur a încheiat contractul de înstrăinare a bunului imobil în numele și interesul SRL „Supersonic”, la fel, a încasat suma contractului în valoare totală de 27000 de euro, precum și a eliberat ordin de încasare a numerarului din numele SRL „Supersonic”. Totodată, faptul invocat de către instanța de apel precum că ar exista o sentința penală de condamnare a lui Vladimir Balaur nu poate exonera SRL „Supersonic” de la executarea obligațiilor asumate în baza contractului nr. 33 din 23 octombrie 2007. Inclusiv în această situație raporturile litigioase pot fi doar între Vladimir Balaur și SRL „Supersonic”, prin acțiune de regres, de reparare a prejudiciului cauzat și alte modalități.

Cu referire la invocarea de către instanță a faptului „neînregistrarea contractului nr. 33 din 23 august 2007 în Registrul Bunurilor imobile” fapt ce l-ar decădea din dreptul de proprietate și s-ar anula contractul respectiv, a afirmat că este total ilegal și inadmisibil. Or, contractual nr. 33 din 23 august 2007 nu se referă la vânzarea-cumpărarea bunului imobil și prin urmare instanța nu urma a aplica prevederile art. 214 Cod Civil, însă este un contract privind investiția în construcția unui apartament. La data încheierii contractului respectiv nu se impunea și nici nu era reglementată înregistrarea în Registrul bunurilor imobile. Astfel, posibilitatea înregistrării unor astfel de contracte a survenit abia la data de 01 august 2008, prin Legea nr. 163 din 09 iulie 2008 pentru modificarea și completarea unor acte legislative, fiind introdus art. 40⁵ în Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, înregistrarea dreptului asupra construcțiilor viitoare, la fel, a fost introdus art. 40⁶-înregistrarea contractelor privind investițiile în construcții. Prin Legea nr. 279 din 07 decembrie 2012 pentru completarea unor acte legislative, a fost completat art. 40⁶ cu alineatul (1¹), conform căruia partea care asigură construcția bunului imobil este obligată să înregistreze contractele privind investițiile în construcții la oficiile cadastrale teritoriale în termen de 15 zile calendaristice din data autentificării notariale a acestora. Astfel, motivarea instanței de apel cu privire la faptul neînregistrării contractului de investiții nr. 33 din 23 august 2007 în registrul bunurilor imobile îl face inopozabil față de terți este total ilegală. Or, la data încheierii acestuia, la astfel de contracte nu era prevăzută procedura înregistrării lor, iar ulterior prin modificările operate în legislație această obligație a fost pusă în sarcina exclusivă a părții care asigură construcția imobilului, chiar s-a impus obligația neperceperii de către constructori a banilor până la înregistrarea contractului de investiții în Registrul bunurilor imobile. Prin urmare în cazul în care chiar dacă se constată că în situația respectivă se atestă unele neconcordanțe, culpa este exclusivă a constructorului SRL „Supersonic”, fapt care nu poate afecta dreptul său de proprietate sub nici o formă. Or, s-a confirmat că a acționat cu bună-credință și a achitat integral costul construcției apartamentului.

De asemenea, recurentul a invocat interpretarea total eronată a circumstanțelor cu privire la încheierea contractelor nr. 54 din 02 martie 2008 și contractul nr. 54 din 02 martie 2010 între SRL „Supersonic”, în persoana administratorului Vladimir Balaur și Tatiana Tulbure și Victor Tulbure. Instanța de apel absolut ilegal a constatat că aceste două contracte nu sunt distincte, dar unul și același contract, iar

În exemplarul prezentat oficiului cadastral este o eroare de redactare, fapt absolut inadmisibil, deoarece în cadrul examinării cauzei s-a stabilit că un astfel de contract nu a fost încheiat la data indicată și nici fizic nu putea fi încheiat. Mai mult, înșiși pârâții Tatiana Tulbure și Victor Tulbure au confirmat acest lucru și se confirmă cu certitudine că contractul nr. 54 din 02 martie 2008 este un contract simulat și cade sub incidența nulității absolute. Precum și faptul prezentării ambelor contracte de către pârâți atestă că nu poate fi vorba de nici o eroare de redactare cum a menționat instanța de apel, dar sunt două contracte distincte. Or, în cazul în care era o eroare se efectua un acord de modificare/corectare, dar nu se întocmea un contract nou cu dată falsă. Sub pretextul posibilității înregistrării la oficiul cadastral a contractului din 2010 au perfectat contractul din 2008 cu conținut identic.

Având în vedere că toate aceste aspecte au fost corect apreciate și motivate de către instanța de fond, dar nejustificat și ilegal respinse de către instanța de apel, de altfel nefiind adus nici un argument în partea respingerii celor deja constatate de instanța de fond, precum și admiterea de către instanța de apel a mai multor erori de drept la examinarea cauzei în ordine de apel, recurentul a solicitat casarea integrală a deciziei instanței de apel cu menținerea hotărârii instanței de fond.

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.

Instanța de apel a pronunțat decizia contestată la data de 11 aprilie 2019, iar Maxim Bordan a declarat recurs la 26 iunie 2019.

Materialele cauzei atestă că decizia instanței de apel în copie a fost expediată participanților la proces la data de 15 mai 2019, conform scrisorii de însoțire (Vol.II, f.d.140). Din textul recursului rezultă că recurentul a luat cunoștință de decizie la 17 mai 2019, când i-a fost expediată pe poșta electronică. Astfel, recursul declarat la 26 iunie 2019, 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 18 decembrie 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 litigiului dedus judecătii, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție va respinge recursul declarat de Maxim Bordan și va menține decizia instanței de apel, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. a) Cod de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să respingă recursul și să mențină decizia instanței de apel și, după caz, hotărârea primei instanțe, precum și încheierile atacate cu recurs.

Art. 432 alin. (1) Cod de procedură civilă prevede că 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.

Materialele cauzei denotă, circumstanțe reținute, în esență, și de instanțele inferioare, precum că la 23 august 2007 între SRL „Supersonic”, în calitate de vânzător și Maxim Bordan, în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul nr. 33 de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiție a capitalului în construcție și anume: apartamentul XXXXX (Vol.I, f.d.10-14). Conform acestui contract, vânzătorul s-a obligat la construcția imobilului cu transmiterea ulterioara cumpărătorului, iar cumpărătorul s-a obligat să achite prețul imobilului la ziua semnării contractului, pct.4.3 lit.a), care a fost stabilit de 27000 de euro, pct. 4.1 din contract (Vol.I, f.d.11).

Totodată, la materialele dosarului este anexată chitanța la dispoziția de încasare nr. 142, conform căreia la 30 octombrie 2007, Maxim Bordan a achitat suma de 447068, 70 de lei-investiție în apartament (Vol.I, f.d.46).

La 02 martie 2010 între SRL „Supersonic”, în calitate de vânzător și Tatiana Tulbure, în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul nr. 54 de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiție a capitalului în construcție și anume: apartamentul XXXXX (Vol.I, f.d.18-22). Conform acestui contract, vânzătorul s-a obligat la construcția imobilului cu transmiterea ulterioara cumpărătorului, iar cumpărătorul s-a obligat să achite prețul imobilului în două tranșe: a) 90%-suma de 295656,00 euro până la 31 martie 2010; b) 10%-suma de 3285,00 de euro până la darea în exploatare, pct.4.3, care a fost stabilit de 32850,00 de euro, pct. 4.1 din contract (Vol.I, f.d.19). În acest sens, la 02 martie 2010, Tatiana Tulbure a achitat în contul SRL „Supersonic” suma de 339858, 12 lei conform ordinului de plată nr. 3348205 (Vol.I, f.d.24), iar la 03 martie 2010, Tatiana Tulbure a achitat suma de 51784,25 de lei în baza ordinului de plată nr.9878815 (Vol.I, f.d.26). La 03 martie 2010, Tatiana Tulbure a achitat suma de 7066, 00 de lei, iar la 20 iunie 2011, a achitat suma de 163313,00 de lei, conform chitanțelor și bonurilor fiscale eliberate de SRL „Supersonic” (Vol.I, f.d.26).

Aici este de remarcat că adresa bunului imobil cu număr cadastral 010031131301 din bd. Mircea cel Bătrîn, nr. 26/6, mun.Chișinău a fost modificată în baza certificatului privind conferirea adresei bunului imobil din 15 decembrie 2014 (Vol.I, f.d.28, 31).

Prin contractul de cesiune încheiat la 22 ianuarie 2014 între SRL „Supersonic”, în calitate de cedent și Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr.328, în calitate de cesionar, s-a cedat cesionar drepturile și obligațiile ce rezultă din contractele de investiții încheiate de către cedentul SRL „Supersonic” cu investitorii și notificate în Registrul bunurilor imobile la ziua cesionării, în scopul executării lucrărilor de construcție, finisare și dare în exploatare a blocului-construcție capitală nefinisată „Bloc locativ în complex cu club sportiv” din mun.XXXXX, în conformitate cu proiectul de execuție (Vol.I, f.d.126-129).

Aici este de menționat că Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 328, înregistrată la 27 decembrie 2013 la Camera Înregistrării de Stat, a fost constituită ca urmare a emiterii deciziei Consiliului municipal Chișinău nr.9/75 la 18 decembrie 2013 prin care s-a dispus înființarea unei cooperative de construcție a locuințelor

pentru finalizarea și darea în exploatare a imobilului din bd. Mircea cel Bătrîn, nr. 26/3.

Procesul-verbal din 27 ianuarie 2014 de predare-primire a blocului locativ nefinisat în complex cu club sportiv din XXXXX, a documentației de proiect, avizele cât și compartimentele rețelelor ingineresti, parte componentă a proiectului executat de SRL „Supersonic” și transmis către Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr.328, înregistrată la Camera Înregistrării de Stat la 27 decembrie 2013, care reprezintă Anexa nr. 1 la contractul de cesiune din 22 ianuarie 2014, atestă că SRL „Supersonic” a cedat și Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr.328 a primit blocul locativ nefinisat în complex cu club sportiv din bd. XXXXX, cât și a documentației aferente (Vol.I, f.d. 130-135).

Prin hotărârea din 22 aprilie 2015 a Curții de Apel Chișinău a fost constatată insolvabilitatea debitorului SRL „Supersonic”, fiind intentat procesul de insolvabilitate în privința SRL „Supersonic”, iar în funcția de administrator al insolvabilității a fost desemnat Adrian Panciuc (Vol.I, f.d.40).

Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr.328 a eliberat Tatianeii Tulbure certificatul nr. 127 din 02 iulie 2015, pentru a fi prezentat ÎS „Cadastru” OCT Chișinău pentru a înregistra dreptul de proprietate privată asupra apartamentului XXXXX (Vol.I, f.d.78).

Iar conform actului de predare-primire în proprietate privată a apartamentului XXXXX, întocmit la 02 iulie 2015 sub nr. 128, se confirmă transmiterea de către Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr.328 și respectiv primirea de către Tatiana Tulbure în proprietate privată apartamentul XXXXX (Vol.I, f.d.79).

Certificatul din Registrul bunurilor imobile 0100311313, eliberat la 14 septembrie 2015 atestă că bunul imobil XXXXX, este înregistrat din data de 15 iulie 2015 cu drept de proprietate după Victor Tulbure și Tatiana Tulbure în baza: actului de transmitere-primire nr. 128 din 02 iulie 2015 (0100/15/116290-3); certificatului nr. 328 din 02 iulie 2015, eliberat de Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr.328 (0100/15/116290-2); contractul privind investițiile în construcții nr. 54 din 02 martie 2008 (0100/15/116290-1) (Vol.I, f.d.16).

Totodată, prin decizia din 20 septembrie 2016 a Curții de Apel Chișinău, Vladimir Balaur, administratorul SRL „Supersonic”, a fost recunoscut vinovat în comiterea infracțiunilor prevăzute de art. 190 alin.(5) Cod penal, art. 191 alin.(5) Cod penal (Vol.I, f.d.157-202). Din textul deciziei respective, rezultă că prin sentința din 10 iunie 2016 a Judecătorei Centru, mun.Chișinău, a fost admisă în principiu acțiunea civilă a lui Maxim Bordan, urmând că instanța să se expună în procedură separată. Or, dispoziția în acest sens din sentința din 10 iunie 2016 a Judecătorei Centru, mun.Chișinău, a fost menținută. De altfel, obiectul acțiunii civile se deduce a fi recuperarea mijloacelor bănești achitate de Maxim Bordan lui Vladimir Balaur în baza contractului nr. 33 din 23 august 2007.

Prin cererea de chemare în judecată depusă, cu concretizările ulterioare împotriva Tatianeii Tulbure, Victor Tulbure, SRL „Supersonic”, în proces de insolvabilitate și Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 328, reclamantul Maxim Bordan a solicitat recunoașterea ca fiind nul contractul nr. 54 de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiție a capitalului în construcție, încheiat la 02 martie 2010 între Tatiana Tulbure, în calitate de cumpărător și SRL „Supersonic”, în calitate de vânzător, din data încheierii contractului, 02 martie 2010, recunoașterea ca fiind nul contractul privind investițiile

în construcții nr.54 din 02 martie 2008 încheiat între Tatiana Tulbure, în calitate de cumpărător și SRL „Supersonic”, în calitate de vânzător, recunoașterea ca fiind nul actul de transmitere-primire nr. 128 din 02 iulie 2015, recunoașterea ca fiind nul certificatul nr. 127 din 02 iulie 2015, eliberat de Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 328, compensarea cheltuielilor de judecată, radierea din Registrul bunurilor imobile a înscrierii privind dreptul de proprietate (Vol.I, f.d.3-8, 203-208, 227-228).

Colegiul notează că prima instanță cu referire la prevederile art. 8 alin. (2), alin.(2) lit. a), art. 216 alin. (1), art. 217 alin.(1), art. 219 alin.(1), (2) Cod civil, art. 220 alin.(1), art. 221 alin.(1), (2) Cod civil, art.513 Cod civil, a constatat temeinicia pretențiilor înaintate de Maxim Bordan, constatând nulitatea actelor menționate în solicitări, iar instanța de apel, ca urmare a admiterii apelului declarat de Victor Tulbure și Tatiana Tulbure, reprezentati de avocatul Olga Lozovanu, a casat hotărârea primei instanțe și a constatat netemeinicia cererii de chemare în judecată depusă de Maxim Bordan.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție apreciază ca fiind corectă soluția instanței de apel din motivele ce succed.

Inițial Colegiul consideră necesar de a învedera că încheierea și realizarea contractelor de investiții este subordonată normelor generale cu privire la obligațiile contractuale, precum și normelor speciale privind dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile.

Pornind de la condițiile de valabilitate a unui act juridic, Colegiul notează că în temeiul art. 199 alin. (1) Cod civil, în redacția în vigoare în perioada de referință, consimțământ este manifestarea, exteriorizată, de voință a persoanei de a încheia un act juridic.

Forma actului juridic în sensul legii constituie o condiție de valabilitate, prin ce se impune respectarea acesteia. Iar în temeiul art. 210 alin. (1) Cod civil, este obligatorie forma scrisă a actelor juridice dintre persoanele juridice, dintre persoanele juridice și persoanele fizice și dintre persoanele fizice dacă valoarea obiectului actului juridic depășește 1000 de lei, iar în cazurile prevăzute de lege, indiferent de valoarea obiectului. Or, în virtutea art. 213 alin. (1) Cod civil, nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic.

Conform art. 40⁶ alin.(1) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, contractele prin care una dintre părți se obligă să asigure construcția unuia sau mai multor apartamente și să le transmită persoanei fizice care se obligă să achite integral sau parțial prețul imobilului anterior predării acestuia, precum și contractele privind cesiunea drepturilor care rezultă din acestea se autentifică notarial și se înscriu în registrul bunurilor imobile, sub sancțiunea nulității.

Alineatul 4 al aceluiași articol stipula că după recepția construcției, dreptul de proprietate asupra apartamentului care face obiectul contractelor menționate la alin.(1) se înscrie în registrul bunurilor imobile în temeiul acestor contracte și al actului de predare-primire, semnat între părți.

Prin Legea nr.279 din 07.12.2012, în vigoare 04.01.2013, art. 40⁶, a fost completat cu alineatul 1¹ „Partea care asigură construcția bunului imobil este obligată să înregistreze contractele privind investițiile în construcții la oficiile cadastrale teritoriale în termen de 15 zile calendaristice din data autentificării notariale a acestora.”

Aici este notat că art.40⁶ a fost introdus prin Legea nr.164-XVI din 09.07.2008, în vigoare 29.07.2008, completat prin Legea nr.279 din 07.12.2012, în vigoare 04.01.2013 și abrogat prin Legea nr.133 din 15.11.2018, în vigoare 01.03.2019.

Art. 321 alin. (1), (2) Cod civil, în redacția în perioada de referință, statuează că dreptul de proprietate este transmis dobânditorului în momentul predării bunului mobil dacă legea sau contractul nu prevede altfel. În cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

Conform art. 46 al Constituției Republicii Moldova, dreptul de proprietate este garantat.

Corelând aceste reglementări legale privind condițiile de valabilitate a actului juridic și dreptul de proprietate cu circumstanțele speței, Colegiul reține ca fiind justificată ipoteza instanței de apel precum că nu sunt temeuri legale pentru a constata nulitatea contractului nr. 54 de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiție a capitalului în construcție, încheiat la 02 martie 2010 între Tatiana Tulbure și SRL „Supersonic” prin prisma art. 217 Cod civil, invocat de reclamant în acțiune și de prima instanță în hotărârea pronunțată.

În sensul acestei prevederi legale, nulitatea absolută poate fi invocată de orice persoană interesată, iar interesul trebuie să îndeplinească anumite condiții: să fie recunoscut de lege; nu poate fi invocat un interes ce contravine legii, ordinii publice sau bunelor moravuri; să fie în strânsă legătură cu cauza nulității; să fie născut și actual.

Astfel, în speță Maxim Bordan prin cererea de chemare în judecată, invocând că la 23 august 2007 a încheiat cu SRL „Supersonic” contractul nr. 33 de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiție a capitalului în construcția apartamentului XXXXX și achitarea costului acestui imobil, a pretins nulitatea contractului de investiție încheiat ulterior în privința apartamentului XXXXX, între SRL „Supersonic” și Tatiana Tulbure.

Colegiul reiterează că în circumstanțele amintite *supra*, în baza acestui contract Tatiana Tulbure a investit în construcția apartamentului XXXXX, cu dobândirea dreptului de proprietate asupra acestui. Respectiv, acest bun imobil ca urmare a înregistrării în Registrul bunurilor imobile, aparține cu drept de proprietate Tatianeii Tulbure și lui Victor Tulbure ca urmare a înregistrării acestui drept la 15 iulie 2015 în Registrul bunurilor imobile, prezentând în acest sens: actul de transmitere-primire nr. 128 din 02 iulie 2015 (0100/15/116290-3); certificatul nr. 127 din 02 iulie 2015, eliberat de Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr.328 (0100/15/116290-2); contractul privind investițiile în construcții nr. 54 din 02 martie 2008 (0100/15/116290-1) (Vol.I, f.d.16). Adresa imobilului a fost modificată în baza certificatului de conferire a adresei, fiind mun. Chișinău, bd. Mircea cel Bătrîn, nr. 26/6 (Vol.I, f.d.31).

Concomitent Colegiul relevă că la înregistrarea dreptului de proprietate după Tatiana Tulbure și Victor Tulbure în privința imobilului menționat nu au fost stabilite anumite interdicții în favoarea altui beneficiar care ar fi dus la imposibilitatea înregistrării dreptului de proprietate. Implicit, se impune afirmația că atât reclamantul Maxim Bordan, cât și Tatiana Tulbure, la data încheierii contractelor de investiții se aflau în aceeași situație. Or, înregistrarea dreptului de proprietate asupra apartamentului XXXXX, a fost precedată de niște acțiuni succesive realizate de către Tatiana Tulbure cu bună-credință, punctul de pornire

fiind încheierea contractului de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiție a capitalului în construcție. De altfel, Maxim Bordan era pe aceeași poziție, însă încheierea contractului de investiții nu presupune și înregistrarea dreptului de proprietate.

În atare circumstanțe, încheierea contractului între SRL „Supersonic” și reclamantul Maxim Bordan anterior încheierii contractului între SRL „Supersonic” și Tatiana Tulbure nu poate fi reținut ca un motiv justificativ în constatarea nulității contractului contestat.

De asemenea, Colegiul apreciază ca fiind corectă alegația instanței de apel precum că nu sunt temeiuri de a constata nulitatea actelor contestate prin prisma art. 220 alin.(1) Cod civil, în condițiile în care contractul contestat nu contravine prevederilor imperative ale legii. Or, în temeiul art. 220 alin. (1) Cod civil, actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sunt nule dacă legea nu prevede altfel.

Sub acest aspect, Colegiul notează că reclamantul/recurentul a pretins nulitatea contractului încheiat între SRL „Supersonic” și Tatiana Tulbure ca urmare a nerespectării condiției de formă care a fost înlăturată prin executare. Or, obligațiile asumate în prezentul contract au fost stinse prin executare, aspect reținut de instanța de apel.

De altfel, în temeiul art. 643 alin.(1) Cod civil, executarea stinge obligația numai în cazul în care este efectuată în modul corespunzător.

În această ordine de idei, pornind de la faptul că înregistrarea dreptului de proprietate în baza contractului contestat se putea realiza doar ca urmare a onorării obligațiilor părților contractante, se confirmă suplimentar stingerea obligațiilor prin executare.

Deși, modificările operate în legislația în vigoare statuau despre obligativitatea autentificării notariale și înregistrării în Registrul bunurilor imobile a contractului de investiții nr. 54 din 02 martie 2010, care este o condiție de formă, care s-a pretins de către recurent a fi nerespectată, în speță această condiție deja nu mai este actuală în virtutea faptului că obligațiile asumate au fost executate de ambele părți contractante.

Respectiv, constatarea instanței de fond și poziția reclamantului precum că contractul nr. 54 din 02 martie 2010 dintre SRL „Supersonic” și Tatiana Tulbure a fost încheiat contrar normelor imperative contravin circumstanțelor stabilite în speță, având în vedere că deja obligațiile au fost stinse prin executare.

Astfel, afirmațiile reclamantului precum că contractul încheiat între SRL „Supersonic” și Tatiana Tulbure la data de 02 martie 2010 nu a fost autentificat notarial în sensul art. 51¹ al Legii cu privire la notariat și înregistrat în Registrul bunurilor imobile în temeiul art. 40⁶ al Legii cadastrului bunurilor imobile, dispoziții legale în vigoare în perioada respectivă, nu pot fi apreciate în favoarea constatării nulității actului juridic contestat, deoarece obligațiile asumate în baza acestui contract au fost executate integral, prin ce s-a afirmat valabilitatea contractului.

La caz, prezintă importanță și faptul că la momentul înregistrării după Tatiana Tulbure și Victor Tulbure a dreptului de proprietate asupra apartamentului XXXXX, în Registrul bunurilor imobile nu erau înregistrate interdicții în privința apartamentului dat, obiectul contractului contestat. Or, această împrejurare a fost reliefată și de către instanța de apel, totodată a punctat și despre lipsa unor mențiuni

privind drepturile reclamantului în baza contractului încheiat, iar alte probe care să ateste contrariul reclamantului/recurentul nu a prezentat.

În această succesiune logică, Colegiul învederează că legislația în vigoare la data încheierii între SRL „Supersonic” și Maxim Bordan a contractului nr. 33 de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiție a capitalului în construcție, 23 august 2007, nu conținea o prevedere expresă în sensul înregistrării contractelor de investiții în Registrul bunurilor imobile, argument, în esență, invocat și de recurent în justificarea poziției sale, însă la caz Colegiul reține ca fiind relevantă trimiterea instanței de apel la prevederile art. 214, art.499 alin.(1) Cod civil.

Conform art.214 alin. (1) Cod civil, în redacția în vigoare în perioada de referință, actul juridic ce are ca obiect bunuri imobile urmează să fie înregistrat în modul stabilit prin lege.

În temeiul art. 499 alin. (1) Cod civil, în redacția în vigoare în perioada de referință, drepturile reale asupra imobilelor supuse înscrierii potrivit legii se vor dobândi atât între părți, cât și față de terți numai prin înscrierea în registrul bunurilor imobile a constituirii sau strămutării lor în temeiul acordului de voință dintre părți.

În continuare, Colegiul accentuează că în contextul normelor de drept material citate, în vigoare la data încheierii contractului 23 august 2007, prin înregistrarea actului juridic, adică prin respectarea acestei cerințe de formă a actului juridic nu se urmărește decât protecția terților, deoarece aceștia au interesul, când actele juridice se referă la bunuri imobile, să cunoască exact situația acestor bunuri, operațiile de constituire, modificare, transmitere sau stingere a drepturilor reale respective.

Subsecvent, critica recurentului adusă actului de dispoziție contestat prin faptul că nu ar fi aplicabile prevederile art. 214 Cod civil, deoarece contractul nr. 33 din 23 august 2007 de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiție a capitalului în construcție nu ar viza cumpărarea bunului imobil, este neîntemeiată, deoarece prin încheierea contractului dat, reclamantul, în final, la fel a urmărit dobândirea unui bun imobil în proprietate.

Colegiul precizează că înregistrarea actului juridic în sensul art. 214 Cod civil constituie o condiție de valabilitate a actului juridic care are ca obiect bun imobil și nu presupune a fi aplicată doar în cazul înstrăinării bunurilor imobile pornind de la alegația recurentului invocată la acest aspect.

Totodată, prevederile art. 27 alin. (1), (2), (3), (4) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, în redacția în vigoare la data încheierii contractului nr. 33 din 23 august 2007, stipulau că înscrierile în registrul bunurilor imobile sunt de trei feluri: intabularea, înscrierea provizorie, notarea. Intabularea este înscrierea drepturilor de proprietate și a celorlalte drepturi reale. Înscrierea provizorie este înscrierea dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale sub condiția justificării lor ulterioare. Notarea se referă la înscrierea drepturilor de creanță, a faptelor sau a raporturilor juridice aferente imobilelor consemnate în registrul bunurilor imobile.

Prin prisma argumentului recurentului, redat din poziția instanței de apel, precum că neînregistrarea contractului nr. 33 din 23 august 2007 în Registrul Bunurilor imobile, l-ar decădea din dreptul de proprietate și s-ar anula contractul respectiv, Colegiul menționează că instanța de apel a accentuat că contractul de investiții încheiat cu reclamantul nu este opozabil apelanților. Or, instanța de apel nu s-a pronunțat asupra decăderii reclamantului din dreptul de proprietate, în

condițiile în care reclamantul nici nu avea înregistrat dreptul de proprietate în baza acestui contract.

La caz, în rezultatul încheierii contractului nr. 33 din 23 august 2007, nu au fost determinate/evidențiate anumite mențiuni/înscrisuri în Registrul bunurilor imobile în favoarea lui Maxim Bordan care ar fi dus la neîncheierea contractului de investiții între SRL „Supersonic” și Tatiana Tulbure și ulterior neînregistrarea dreptului de proprietate în baza acestui contract după Tatiana Tulbure și Victor Tulbure și care, totodată, ar putea fi reținută ca o condiție în justificarea temeiniciei pretenției reclamantului, împrejurare, în esență, reliefată de instanța de apel.

În corolar, Colegiul conchide că criticile aduse de către recurent la acest capitol nu pot fi reținute în sensul constatării nulității contractului încheiat între SRL „Supersonic” și Tatiana Tulbure, având în vedere încheierea anterioară a unui contract în privința aceluiași imobil între SRL „Supersonic” și Maxim Bordan. Or, la încheierea contractului între Tatiana Tulbure și SRL „Supersonic”, în Registrul bunurilor imobile nu erau efectuate anumite înscrisuri în favoarea lui Maxim Bordan în privința imobilului contractat conform prevederilor legale în vigoare la acel moment. Cert este și faptul că nici ulterior nu s-au efectuat anumite mențiuni în favoarea lui Maxim Bordan, având la baza contractul nr. 33 din 23 august 2007.

În completarea acestei concluzii, Colegiul reține supoziția Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 328 precum că la data semnării contractului de cesiune, administrația SRL „Supersonic” nu a prezentat alte contracte de investiții în privința imobilului nr. 71, mun. Chișinău, bd. Mircea cel Bătrîn, nr. 26/3, decât cel încheiat cu Tatiana Tulbure. La fel, a specificat despre faptul notificării în Registrul bunurilor imobile la data de 30 ianuarie 2013.

Astfel, Colegiul subliniază că în contextul prevederilor dispozițiilor legale citate *supra*, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, fiind o regulă cu caracter imperativ și nu din momentul încheierii contractului. În speță, încheierea succesivă a contractelor în privința aceluiaș imobil, având în vedere că este expres determinată regula dobândirii dreptului de proprietate asupra unui bun imobil, acordă prioritate dobânditorului care înregistrat dreptul de proprietate în Registrul bunurilor imobile. Or, produce efecte juridice doar actul care a fost înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial și în consecință, un act juridic încheiat mai înainte, sub aspect temporal, poate să nu producă efecte juridice pentru terți, în detrimentul altui act juridic încheiat posterior, dar înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial.

În altă ordine de idei, nu poate fi ignorată nici calitatea de dobânditor de bună-credință a Tatiane Tulbure, în condițiile în care la încheierea contractului în privința acestui bun imobil, nu existau interdicții/mențiuni în favoarea lui Maxim Bordan.

În temeiul art. 9 alin. (1) Cod civil, persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară.

La caz, în exercitarea drepturilor și executarea obligațiilor Tatiana Tulbure și Victor Tulbure au acționat cu bună-credință și respectiv actele juridice încheiate nu pot fi declarate nule, iar argumente/înscrisuri care să infirme buna-credință a părților Tatiana Tulbure și Victor Tulbure, nu au fost invocate/prezentate.

În susținerea acestei ipoteze, Colegiul consideră necesar a reliefa faptul că executarea lucrărilor de finalizare și darea în exploatare a blocului au necesitat

investirea suplimentară a unor mijloace bănești, care au fost suportate de către Tatiana Tulbure. De altfel, în acest sens a fost încheiat la 30 ianuarie 2014 un acord adițional la contractul de dobândire a dreptului de proprietate a supra imobilului și de investiție, între Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 328 și Tatiana Tulbure, membru al Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 328 (Vol.I, f.d.69). Conform pct. 1.2 din acord, prețul imobilului este compus din prețul stabilit în contractul de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiție a capitalului în construcție nr. 54 din 02 martie 2008 și mărimea contribuțiilor stabilite în conformitate cu pct. 1.2, 2.2, 2.3 al prezentului acord.

Astfel, acțiunile executate succesiv de către Tatiana Tulbure, rezultând din contractul încheiat între SRL „Supersonic” și Tatiana Tulbure și acordul adițional la acesta, precum și suportarea obligațiilor pecuniare, inclusiv suplimentare, conform ordinelor de încasare (Vol.I, f.d.60-67), încheierea contractului de deservire tehnică echipamentului tehnic și de încălzire a apei pe gaz la 23 octombrie 2014 și alte acte aferente acestora (Vol.I, f.d.81-90), atestă executarea integrală obligațiilor asumate de către Tatiana Tulbure și, în final, au dus la dobândirea dreptului de proprietate în baza contractului de investiție.

În ceea ce vizează aserțiunea recurentului precum că este eronată motivarea instanței de apel referitor la faptul că banii achitați în baza contractului nr. 33 din 23 august 2007 de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiție a capitalului în construcție nu au ajuns în contabilitatea SRL „Supersonic”, însă la administratorul societății, Colegiul menționează că chitanța prezentată de reclamantul Maxim Bordan în confirmarea achitării efectuate la 30 octombrie 2007 a mijloacelor bănești în sumă de 447068, 70 de lei în contul imobilului contractat în baza contractului nr. 33 din 23 august 2007 nu este completată cu datele de identificare. Or, acest formular tipizat reglementat pentru încasări în cont, servește ca dispoziție pentru casierie, în vederea încasării în numerar a unor sume, potrivit dispozițiilor legale. Totodată, reprezintă document justificativ de înregistrare în registrul de casă, în borderoul cumulativ și în contabilitate potrivit dispozițiilor legale și urmează a fi semnată de către contabilul șef și casier cu aplicarea ștampilei la mijlocul dispoziției de încasare. După completarea dispoziției de încasare, chitanța la dispoziția de încasare se decupează și se restituie titularului plății. Mai mult, la materialele cauzei lipsește un bon fiscal sau un alt document primar ce ar confirma încasarea sumei de către SRL „Supersonic” de la Maxim Bordan. De altfel, în cadrul ședinței de judecată în prima instanță, reclamantul a comunicat că bon fiscal de plată pentru achitarea apartamentului nu are (Vol.I, f.d.239 verso). Or, reclamantul/recurentul în justificarea poziției sale de achitare a sumei în baza contractului amintit nu a prezentat decât o chitanță care este incompletă în ceea ce vizează attributele acesteia, obligatoriu de suplinit. Iar în conformitate cu art. 117 alin. (1) Cod de procedură civilă, probe în cauze civile sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei. Mai mult, reclamantul nu a fost lipsit de dreptul de a solicita o confirmare de plată în sensul legii.

Suplimentar, Colegiul relevă că administratorul insolvenței SRL „Supersonic”, Adrian Panciuc, conform răspunsului datat cu 08 aprilie 2019, adresat reprezentantului părții Tatiane Tulbure, Olga Lozovanu, a comunicat că sumele pretinse de Maxim Bordan a fi achitate nu sunt reflectate în evidența contabilă, însă

mijloacele bănești achitate de Tatiana Tulbure sunt arătate în evidența contabil (Vol.II, f.d.119).

Referitor la argumentele recurentului precum că persoana juridică își exercită obligațiile prin administrator, precum și că existența unei sentințe de condamnare a lui Vladimir Balaur nu poate exonera SRL „Supersonic” de la executarea obligațiilor asumate în baza contractului nr. 33 din 23 august 2007, iar în situația dată raporturile litigioase ar putea fi doar între Vladimir Balaur și SRL „Supersonic”, Colegiul menționează că ipotezele instanței de apel în motivarea soluției sale nu se axează doar pe sentința penală de condamnare.

De altfel, raționamentele instanței de apel redade în decizia contestată sunt conturate ca rezultat al examinării litigiului dedus judecării multiaspectual, complet, precum și prin cercetarea nepărtinitoare și nemijlocită a probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor prin prisma reglementărilor legale.

În contextul alegațiilor recurentului referitor la dezacordul cu poziția instanței de apel în raport contractul nr.54 datat cu 02 martie 2008, Colegiul apreciază ca fiind motivată și întemeiată ipoteza instanței de apel precum că nu este un contract distinct. Astfel, nu poate fi examinată valabilitatea acestui contract în raport cu normele de drept invocate de reclamant, care în opinia sa, ar duce la nulitatea contractului, ca fiind un act juridic diferit de contractul încheiat cu Tatiana Tulbure, în situația în care o astfel de eroare nu poate constitui temei de nulitate a actului juridic, având în vedere posibilitatea legală de a fi înlăturată prin pârgھیile legale prevăzute de legislație.

Or, prima instanță eronat a constatat nulitatea actului juridic prin prisma art. 221 alin.(2) Cod civil, ca fiind unul simulat, deoarece ar ascunde un alt act juridic nul.

Mai mult, în circumstanțele detaliate anterior, s-a punctat despre faptul că nu au fost stabilite temeiuri ce ar duce la constatarea nulității contractului contestat din motiv că nu ar fi fost autentificat și respectiv înregistrat în Registrul bunurilor imobile, în condițiile în care obligațiile asumate în baza contractului au fost executate de ambele părți contractante, ceea ce în final a dus și la înregistrarea dreptului de proprietate după Tatiana Tulbure și Victor Tulbure în Registrul bunurilor imobile.

Conjunctura redată denotă că este eronată concluzia primei instanțe precum că nulitatea actului juridic ca fiind unul simulat este întemeiată pe faptul ascunderii unui alt act juridic.

Colegiul apreciază ca fiind corectă și întemeiată concluzia instanței de apel privind netemeinicia pretențiilor cu privire la constatarea nulității contractului nr. 54 de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiție a capitalului în construcție, încheiat între SRL „Supersonic” și Tatiana Tulbure.

Totodată, având în vedere și caracterul subsecvent al actului de transmitere-primire nr. 128 din 02 iulie 2015, al certificatului nr. 127 din 02 iulie 2015 eliberat de Cooperativa de Construcție a Locuințelor nr. 328, Colegiul reține ca fiind justificată concluzia instanței de apel privind netemeinicia și acestor cerințe. Respectiv, este întemeiată concluzia instanței de apel privind casarea hotărârii primei instanțe, constatând netemeinicia integrală a acțiunii cu respingerea acesteia.

Referitor la aserțiunea recurentului precum că instanța de apel nu a argumentat respingerea celor deja constatate de instanța de fond, Colegiul menționează că motivarea primei instanțe se axează, în esență, pe faptul că contractul nr 54 nu ar fi

fost încheiat la 02 martie 2008, însă ar fi fost încheiat ulterior cu scopul de a ascunde un alt contract nul, adică contractul din 02 martie 2010. Însă la acest aspect instanța de apel a conchis că contractul din 02 martie 2008 nu poate fi examinat ca un act juridic distinct de contractul încheiat cu Tatiana Tulbure și Victor Tulbure, ceea ce exclude aplicarea normelor ce reglementează nulitatea actului juridic. Astfel, alegația recurentului la acest capitol este neîntemeiată.

Concomitent Colegiul notează că dreptul de proprietate este un drept garantat atât de legislația națională, cât și internațională, iar admiterea acțiunii în sensul formulat ar constitui o încălcare a dreptului de proprietate.

Or, în contextul prevederilor art. 46 din Constituția Republicii Moldova dreptul la proprietate privată este garantat și nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire.

Conform art. 1 al Primului Protocol Adițional la Convenția pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale, orice persoana fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauza de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.

Cu referire la pretenția reclamantului cu privire la compensarea cheltuielilor de judecată, prin prisma art. 94, art. 96 Cod de procedură civilă, instanța de apel corect a constatat netemeinicia acestei cerințe, având în vedere că acțiunea reclamantului a fost respinsă ca fiind neîntemeiată.

Implicit, Colegiul învederează că motivele inserate de instanța de apel denotă verificarea pretențiilor înaintate de către reclamant prin prisma circumstanțelor invocate, obiecțiile părților oponente și împrejurărilor constatate corelate cu normele de drept material pertinente speței, accentuând considerentele decisive în formarea concluziei profilată în decizia contestată.

Alte argumente invocate de recurent nu pot fi reținute, deoarece alegațiile esențiale soluționării corecte ale litigiului au fost apreciate în raport cu normele de drept aplicabile litigiului dedus judecării corelate cu circumstanțele cauzei și suportul probatoriu prezentat în acest sens.

Curtea Europeană, cu referire la art.6 CEDO, amintește că, potrivit jurisprudenței sale constatate, hotărârile judecătorești trebuie motivate astfel încât să indice de o manieră suficientă motivele pe care se fondează. Întinderea acestei obligații poate varia în funcție de natura deciziei în cauză și trebuie analizată în lumina ansamblului circumstanțelor cauzei. Curtea a considerat că, respingând o cale de atac, instanța sesizată poate, în principiu, să își însușească motivele reținute în decizia atacată. Astfel, la caz instanța de recurs a punctat doar motivele decisive pentru soluționarea prezentei cauze, ceea ce este admisibil prin prisma jurisprudenței CtEDO (a se vedea cauza *García Ruiz vs Spania* (Marea Cameră), 21 ianuarie 1999, parag. 26; *Moreira Ferreira vs Portugalia* (nr. 2) (Marea Cameră); 11 iulie 2017, parag. 84).

Din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție va respinge recursul declarat și va menține decizia instanței de apel.

În conformitate cu prevederile art. 442, art. 444, art. 445 alin. (1) lit. a), 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 respinge recursul declarat de Maxim Bordan.

Se menține decizia din 11 aprilie 2019 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Maxim Bordan împotriva lui Victor Tulbure, Tatianeii Tulbure, Societății cu Răspundere Limitată „Supersonic”- în proces de insolvabilitate și Cooperativei de Construcție a Locuințelor nr. 328 cu privire la constatarea nulității contractelor de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului și de investiții a capitalului în construcții, a actului de predare-primire în proprietate, a certificatului cu privire la acordul înregistrării dreptului de proprietate și încasarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Dumitru Mardari

Nicolae Craiu

Iurie Bejenaru

Galina Stratulat