

Dosarul nr. 2ra-876/20

Prima instanță: Judecătoria Edineț sediul central (jud. C. Prisacari)

Instanța de apel: Curtea de Apel Bălți (jud. I. Grosu, A. Garbuz, A. Ciobanu)

## ÎNCHEIERE

1 iulie 2020

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
Judecătorii

Ala Cobăneanu  
Mariana Pitic  
Nicolae Craiu

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de Valentin Hiloti, reprezentat de avocatul Vasile Istratii

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a lui Valentin Hiloti împotriva lui Igor Rusnac, Olesei Rusnac, Tudor Patapii și Elenei Patapii cu privire la declararea nulității actelor juridice și încasarea cheltuielilor de judecată

împotriva deciziei din 6 februarie 2020 a Curții de Apel Bălți, prin care a fost respins apelul declarat de Valentin Hiloti și menținută hotărârea din 10 octombrie 2019 a Judecătoriei Edineț sediul central, prin care acțiunea a fost respinsă

constată:

La 20 august 2018, Valentin Hiloti, reprezentat de avocatul Ghenadie Odobescu a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Igor Rusnac cu privire la declararea nulității actelor juridice și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a invocat că în luna mai 2018, a luat de la Igor Rusnac un împrumut în sumă de 3 500 de euro pe un termen de 3 luni, achitându-i lunar rata unei dobânzi de 10 % din suma împrumutată, iar pentru a oferi împrumutătorului garanția restituirii sumei, la 26 iunie 2018, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare autentificat de notarul public Silvia Nimerenco, între el, în calitate de vânzător și Igor Rusnac, în calitate de cumpărător, obiectul contractului constituind apartamentul nr. X, cu suprafața de 39,3 m<sup>2</sup>, cu nr. cadastral XXXXX din str. XXXXX mun. XXXXX.

În urma acestor acțiuni, părțile contractante au stabilit că după ce va fi restituită suma de bani datorată în termenul stabilit, urmează să rezilieze contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului.

Totodată, a menționat că plata dobânzii în mărime de 10 % din suma îndatorată a fost achitată de către el în numerar în sumă de 700 de euro.

În ceea ce privește prețul bunului imobil indicat în contractul de vânzare-cumpărare a fost derizoriu, adică unul simbolic, nefiindu-i predați vreodată banii în

mărime de 5 000 de euro echivalent a 98 711,50 de lei, consemnați în acest act juridic.

A comunicat că la 15 august 2018, a mers la Igor Rusnac ca să-i întoarcă suma integrală de bani, însă pârâtul i-a zis că deja are cumpărător la apartament și urmează să-l vândă și nicidecum nu a dorit să ia banii, motiv pentru care a fost nevoit să se adreseze cu o plângere la Procuratura raionului Edineț, prin care a solicitat să intervină în cazul dat.

Și-a întemeiat pretențiile în baza dispozițiilor art. 216, 217 alin. (1), 219, 221 alin. (1) și (2), 233 alin. (1) Cod civil, art. 166, 167 CPC.

A solicitat admiterea acțiunii, constatarea nulității (nulitatea absolută) a contractului de vânzare-cumpărare nr. 6811 din 26 iunie 2018, autentificat de notarul public Silvia Nimerenco, încasarea din contul pârâtului în beneficiul lui a taxei de stat la depunerea cererii de chemare în judecată în sumă de 100 de lei și a cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 2 000 de lei.

Pe parcursul examinării cauzei, Valentin Hiloti, reprezentat de avocatul Vasile Istrati a depus cerere privind completarea temeiului acțiunii împotriva lui Igor Rusnac, Olesei Rusnac, Tudor Patapii și Elenei Patapii, prin care a solicitat declararea nulității contractului vânzare-cumpărare nr. 6811 din 26 iunie 2018, autentificat de notarul Silvia Nimerenco, încheiat între el și Igor Rusnac, a apartamentului nr. X, cu nr. cadastral XXXXX din mun. XXXXX str. XXXXX, deoarece consimțământul lui nu a fost exprimat cu intenția de a încheia contractul de vânzare-cumpărare și a fost afectat de viciile de consimțământ sub forma dolului și leziunii, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 8915 din 24 august 2018, autentificat de notarul Petru Luca, încheiat între Igor Rusnac, Olesea Rusnac și Tudor Patapii a apartamentului nr. X, cu nr. cadastral XXXXX din mun. XXXXX str. XXXXX, deoarece nulitatea actului inițial atrage și nulitatea actului juridic subsecvent, precum și încasarea din contul pârâților Igor Rusnac, Olesea Rusnac, Tudor Patapii și Elena Patapii în beneficiul lui a cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 3 000 de lei.

În motivarea acesteia a menționat că Igor Rusnac i-a acordat cu împrumut suma de 3 500 de euro cu o dobândă de 10 %, cu condiția că garanția de restituire a împrumutului și dobânzilor aferente să fie întărită prin încheierea unui contract fictiv de vânzare-cumpărare a apartamentului în care dânsul locuia și pe care l-a primit ca moștenire de la părinții săi.

A precizat că un contract de ipotecă în calitate de garanție de restituire a împrumutului urma a fi înregistrat oficial, iar din spusele lui Igor Rusnac, ultimul nu-și dorea să aibă întrebări cu Inspectoratul Fiscal.

La negocierea condițiilor împrumutului și a dobânzilor a avut înțelegerea cu Igor Rusnac că la restituirea împrumutului și a dobânzilor vor merge la notar și vor rezilia contractul de vânzare-cumpărare.

În astfel de circumstanțe a fost negociat și încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 6811 din 26 iunie 2018, autentificat de notarul Silvia Nimerenco, având ca obiect apartamentul nr. X, cu suprafața de 39,3 m<sup>2</sup>, număr cadastral XXXXX din str. XXXXX mun. XXXXX.

A remarcat că consimțământul lui nu a fost exprimat cu intenția de a încheia contractul de vânzare-cumpărare, acesta fiind viciat prin comportamentul dolosiv și viclean al lui Igor Rusnac care a declarat că vor rezilia contractul de vânzare-

cumpărare la restituirea împrumutului. Leziunea drepturilor lui este exprimată și prin indicarea sumei de 5 000 de euro ca preț de vânzare a apartamentului, deși în realitate a primit doar suma de 3 350 de euro, indicând că prețul de piață al apartamentului variază între 8 000 de euro și 10 000 de euro, în dependență de amplasarea și starea imobilului.

Prin hotărârea din 10 octombrie 2019 a Judecătoriei Edineț sediul central, a fost respinsă acțiunea ca fiind neîntemeiată.

Prin decizia din 6 februarie 2020 a Curții de Apel Bălți, a fost respins apelul declarat de Valentin Hiloti și menținută hotărârea primei instanțe.

Întru consolidarea soluției adoptate, prima instanță și instanța de apel au constatat că de către reclamant nu au fost prezentate probe ce ar demonstra că contractul de vânzare-cumpărare a fost o formalitate, adică o garanție pentru Igor Rusnac pentru ca el să-i restituie integral datoria.

Reieșind din prevederile art. 227 alin. (4) CPC, instanțele de judecată au menționat că în speță eroarea privind natura raportului juridic este imputabilă reclamantului, ultimul neavând un motiv plauzibil de a considera că contractul de vânzare-cumpărare menționat urma a fi reziliat după restituirea integrală a împrumutului, or în contract nu a fost înserată nicio clauză ce ar permite răscumpărarea bunului imobil.

Instanțele de judecată ierarhic inferioare au reținut că înscrisurile cauzei denotă o altă situație decât cea redată de Valentin Hiloti și anume, că părțile contractante au avut intenția și au încheiat un contract de vânzare-cumpărare, consimțământul părților fiind manifestat valabil și în scopul producerii efectelor juridice în fața notarului care a autentificat contractul, cu atât mai mult că în relația dată terții nu au fost implicați.

La fel, prima instanță și instanța de apel au evidențiat că Valentin Hiloti, invocând ca temei încheierea actului juridic în urma unui comportament dolosiv sau viclean al unei dintre părți, precum și încheiat în urma înțelegerii dolosive dintre părți, nu a prezentat nicio probă ce ar demonstra existența unui asemenea comportament sau înțelegeri dolosive, nefiind prezentate probe ce ar demonstra vicierea consimțământului său la momentul încheierii tranzacției.

Constatând netemeinicia pretenției reclamantului privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, autentificat de notarul Silvia Nimerenco la 26 iunie 2018, înregistrat cu nr. 6811, încheiat între Valentin Hiloti și Igor Rusnac, instanțele de judecată ierarhic inferioare au ajuns la concluzia de a respinge și cerința din acțiune privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare, autentificat de notarul Petru Luca la 24 august 2018, înregistrat cu nr. 8915, încheiat între Igor Rusnac și Olesea Rusnac, în calitate de vânzători și Tudor Patapii, în calitate de cumpărător, aceasta fiind o cerință subsecventă primei.

La 7 mai 2020, prin intermediul Oficiului Poștal, Valentin Hiloti, reprezentat de avocatul Vasile Istratii a declarat recurs împotriva deciziei din 6 februarie 2020 a Curții de Apel Bălți, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu decizia recurată, considerând-o ilegală și pasibilă de a fi casată, deoarece instanța de apel a interpretat în mod eronat normele de drept material.

A menționat că contractul de vânzare-cumpărare nr. 6811 din 26 iunie 2018, autentificat de notarul Silvia Nimerenco este un contract fictiv, deoarece consimțământul lui, în calitate de vânzător nu a fost să fie exprimat cu intenția de a produce efecte juridice și a fost viciat.

Astfel, însăși Igor Rusnac în referință a indicat că la momentul încheierii contractului reclamantul îi datora 3 500 de euro și cerea un împrumut de încă 1 500 de euro, iar în declarațiile sale din cadrul ședințelor de judecată a indicat că suma de 5 000 de euro i-a acordat-o în două rate și anume, 3 500 de euro până la încheierea contractului și 1 500 de euro a doua zi la el în oficiu.

A precizat că aceste declarații contravin pct. 4 din contractul de vânzare-cumpărare nr. 6811 din 26 iunie 2018, autentificat de notarul Silvia Nimerenco, în care este indicat că prețul de vânzare-cumpărare de 5 000 de euro a fost achitat la momentul semnării contractului.

La fel, a subliniat că nu corespunde realității nici pct. 3 din contractual menționat, în care este stipulat că predarea imobilului a avut loc până la autentificarea contractului, în realitate dânsul a continuat să locuiască în apartamentul moștenit de la părinții săi până ce noul proprietar Tudor Patapii nu a schimbat lacătul de la ușa de intrare și folosindu-se de funcția sa de colaborator al poliției l-a forțat să părăsească locuința.

Încă o probă care demonstrează că contractul este un act juridic fictiv este și faptul primirii de către Igor Rusnac de la el a sumei 700 de euro la 7 august 2018, iar poziția intimatului că acești bani au fost pentru chiria din 26 iunie 2018, data încheierii contractului până la 7 august 2018 este aberantă.

A mai notat, că în afară de dol consimțământul a fost viciat și prin leziune ce s-a manifestat prin încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu indicarea sumei de 5 000 de euro ca preț de vânzare, deși în realitate a fost împrumutată doar suma de 3 500 de euro.

Totodată, a învederat că însăși intimatul Igor Rusnac în ședința de judecată a recunoscut că dânsul avea nevoie urgentă de bani și a fost de acord cu condițiile propuse, inclusiv cu cea de a scrie o recipisă precum că a primit suma de 5 000 de euro pentru apartament.

A obiectat că, deși în cererea de apel a menționat despre încălcările admise în prima instanță, instanța de apel nu s-a expus asupra tuturor argumentelor expuse în cererea de apel.

Instanțele de judecată ierarhic inferioare nu au luat în considerație că negocierile și condițiile împrumutului, inclusiv și garanția de restituire sub forma contractului de vânzare-cumpărare au fost negociate până la prezentarea notarului, iar în situația când una din părțile contractante (vânzătorul) declară că consimțământul nu a fost exprimat cu intenția de a produce efecte juridice ale vânzării, ci ale garanției unui împrumut pentru care a semnat în fața notarului și a fost viciat prin dol și leziune, nu poate fi vorba despre valabilitatea contractului.

La 22 mai 2020, în adresa intimațiilor Igor Rusnac, Olesea Rusnac, Tudor Patapii și Elena Patapii a fost expediată copia cererii de recurs depusă de Valentin Hiloti, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire anexată la materialele dosarului (f. d. 17 vol. II), fiind recepționată de către Igor Rusnac, Olesea Rusnac, Tudor Patapii și Elena Patapii la

27 mai 2020, ceea ce se atestă prin avizele de recepție anexate la actele cauzei (f. d. 18-20).

Până la data stabilită pentru examinarea chestiunii privind admisibilitatea recursului, în adresa Curții Supreme de Justiție nu a parvenit referința prin care intimații să-și expună poziția față de temeiurile recursului.

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 10 martie 2020, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire (f. d. 218 vol. I), fiind recepționată de avocatul Vasile Istratii la 13 martie 2020, ceea ce se atestă prin avizele de recepție anexate la actele cauzei (f. d. 219)

Astfel, se constată că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 7 mai 2020 în termenul legal.

Examinând temeiurile recursului declarat de Valentin Hiloti, reprezentat de avocatul Vasile Istratii, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul drept inadmisibil din următoarele considerente.

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

Alineatele (2) și (3) ale aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat, iar alin. (4) stabilește că săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a 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.

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

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Valentin Hiloti, reprezentat de avocatul Vasile Istratii, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Astfel, argumentele invocate în recursul declarat se referă la dezacordul recurentului cu soluția pronunțată de către instanța de apel, însă nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei contestate.

Totodată, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează și faptul că procedura

admisibilității constă în verificarea faptului, dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Distinct de aceste constatări, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție precizează că, în contextul normelor procedurale din Secțiunea a II-a, Capitolul XXXVIII CPC, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanțele de fond și de apel. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs.

Prin prisma art. 432 alin. (4) CPC, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural și anume dacă se invocă că instanța de apel a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând în mod flagrant regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 CPC, însă, din recursul declarat nu rezultă argumentul privind încălcarea flagrantă a regulilor de apreciere a probelor.

În acest sens, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a relevat în jurisprudența sa constantă, rezultând din prevederile art. 6 § 1 din Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, că nu se impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes (cauza Rebai și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr. 26561/1995).

În circumstanțele menționate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție conchide că recursul declarat de Valentin Hiloti, reprezentat de avocatul Vasile Istratii urmează a fi considerat ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 433 lit. a), 440 alin. (1) CPC, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

dispune:

Se consideră inadmisibil recursul declarat de Valentin Hiloti, reprezentat de avocatul Vasile Istratii.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Ala Cobăneanu

Judecătorii

Mariana Pitic

Nicolae Craiu