

Dosarul nr. 2ra-1980/2019 (2ra-21/2020)

prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Buiucani (jud: V. Muntean)

instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: A. Panov, G. Dașchevici, I. Cotruță)

DECIZIE

5 noiembrie 2020

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Ala Cobăneanu
Iurie Bejenaru
Mariana Pitic
Nicolae Craiu
Galina Stratulat

examinând recursul declarat de Anna Goldman, reprezentată de avocatul Vasile Ceclu,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Anna Goldman împotriva lui Dumitru Sclifos, Vasile Grama, Iurie Cușnir, Tamarei Cușnir, Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, Primăriei mun. Chișinău, Consiliului mun. Chișinău, intervenienți accesorii notarul Olga Palii, Vera Pulbere cu privire la recunoașterea nulă a contractelor de vânzare-cumpărare a bunului imobil cu aducerea părților la poziția inițială, rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile, evacuarea din imobil, declararea nulității titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren,

împotriva deciziei din 07 martie 2019 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă :

La 12 octombrie 2015, Anna Goldman a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Dumitru Sclifos, Vasile Grama, intervenienți accesorii Tamara Cușnir, Iurie Cușnir, notarul public Olga Palii și notarul public Vera Pulbere cu privire la declararea nulității actelor, repunerea părților în poziția inițială și încasarea prejudiciului moral.

În motivarea acțiunii a indicat că prin sentința din 21 iunie 2012 a Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău, Dumitru Sclifos a fost recunoscut vinovat în comiterea infracțiunii prevăzute de art. 190 alin. (5) Cod penal și i-a fost aplicată sancțiunea sub formă de închisoare pe un termen 10 ani închisoare, cu privarea de dreptul de a ocupa funcții legate de circulația mijloacelor financiare și materiale, pe un termen de 5 ani; a fost recunoscut vinovat Dumitru Sclifos în comiterea infracțiunii prevăzute de art. 361 alin. (2) lit. b) Cod penal și i-a fost aplicată sancțiunea sub formă de închisoare pe un termen de 5 ani; în temeiul art. 84 Cod penal, prin cumul parțial la pedepselor menționate, i-a fost stabilit lui Dumitru Sclifos, pedeapsa definitivă de 13 ani închisoare, cu executarea pedepsei în penitenciar de tip închis, cu privarea de dreptul de a ocupa funcții legate de circulația mijloacelor financiare și materiale, pe un termen de 5 ani. Acțiunea civilă depusă de reprezentantul părții vătămate a fost admisă în principiu, cu explicarea

dreptului de a se adresa în instanța de drept comun și au fost menținute măsurile asigurătorii aplicate prin încheierea din 31 mai 2011.

Reclamanta a invocat că prin decizia din 16 octombrie 2014 a Curții de Apel Chișinău au fost admise apelurile avocatului Ian Dogotari în interesele inculpatului și al avocatului Matusenco Ion, în interesele părții civilmente responsabile; a fost casată, inclusiv din oficiu, sentința din 21 iunie 2012 a Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău, în privința lui Dumitru Scifos în latura penală și civilă și a fost pronunțată o hotărâre nouă potrivit modului stabilit pentru prima instanță, prin care procesul penal în privința lui Dumitru Scifos, în baza art. 361 alin. (2) lit. b) Cod penal a fost încetat, în conformitate cu art. 60 lit. a) Cod penal, în legătură cu prescripția tragerii la răspundere penală; a fost recunoscut vinovat Dumitru Scifos în comiterea infracțiunii prevăzute de art. 190 alin. (5) Cod penal și i-a fost stabilită pedeapsa, sub formă de 9 ani închisoare cu executarea pedepsei în penitenciar de tip închis cu privarea de dreptul de a ocupa funcții legate de circulația mijloacelor financiare și materiale pe un termen de 5 ani. Acțiunea civilă a reprezentantului părții vătămate Alexandru Goian împotriva lui Vasile Grama privind recunoașterea nulă a contractului de vânzare-cumpărare a imobilului din str. XXXXX, mun. Chișinău, s-a respins ca nefondată.

Anna Goldman a menționat că prin decizia din 17 martie 2015 a Curții Supreme de Justiție s-a respins, ca inadmisibil, recursul ordinar declarat de către avocații Ian Dogotari și Liubomir Dudulica, în numele inculpatului Dumitru Scifos; s-a admis recursul ordinar declarat de către procurorul în Procuratura de nivelul Curții de Apel Chișinău, Radu Sîli, s-a casat parțial sentința din 21 iunie 2012 a Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău și decizia din 16 octombrie 2014 a Curții de Apel Chișinău, s-a rejudecat cauza și s-a pronunțat o hotărâre nouă în cauza penală privindu-l pe Scifos Dumitru; s-a încetat procesul penal în privința lui Dumitru Scifos în baza art. 361 alin. (2) lit. b) Cod penal, în conformitate cu art. 60 lit. a) Cod penal, în legătură cu prescripția tragerii la răspundere penală; s-a considerat condamnat Dumitru Scifos pe art. 190 alin. (5) Cod penal la 9 ani închisoare, cu executarea pedepsei în penitenciar de tip închis, cu privarea de dreptul de a ocupa funcții legate de circulația mijloacelor financiare și materiale pe un termen de 5 ani. Acțiunea civilă înaintată de către reprezentantul părții vătămate Goian Alexandru către Dumitru Scifos s-a admis în principiu, cu explicarea dreptului de a se adresa în instanța de drept comun și s-au menținut măsurile asigurătorii aplicate prin încheierea din 31 mai 2011 a Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău.

A mai indicat că în cadrul procesului penal sus menționat, la data de 31 mai 2011 a fost înaintată acțiune civilă, în care s-a indicat că reclamantei îi aparținea cu drept de proprietate bunul imobil situat pe str. XXXXX, mun. Chișinău, conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 7-418 din 08 septembrie 1993, solicitând admiterea acțiunii, recunoașterea nulă a contractului de vânzare-cumpărare nr. 4530 din 16 septembrie 2008 a casei din str. XXXXX, mun. Chișinău încheiat între Anna Goldman și Dumitru Scifos și a contractului de vânzare-cumpărare nr. 12169 din 18 septembrie 2009 încheiat între Dumitru Scifos și Vasile Grama, cu repunerea părților la poziția inițială, prin restituirea imobilului în natură și încasarea prejudiciului moral în mărime de 10 000 de lei.

La fel, reclamanta a invocat că prin încheierea din 31 mai 2011 a Judecătoriei Buiucani, mun. Chișinău a fost dispusă aplicarea sechestrului asupra imobilului nr.

15 din str. XXXXX, mun. Chişinău, cu remiterea încheierii spre executare la Oficiul Cadastral Teritorial Chişinău.

A specificat că la 08 septembrie 2015 a obţinut certificatul din Registrul bunurilor imobile, în privinţa bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX şi a aflat că la 02 aprilie 2015, Vasile Grama a vândut imobilul menţionat supra Tamarei Cuşnir şi lui Iurie Cuşnir.

În drept, reclamanta şi-a întemeiat acţiunea în baza prevederilor art. 46 din Constituţie, art. 666, 216, 217, 219, 220, 228, 374, 1398, 1422 Cod civil, art. 1 din Primul Protocol adiţional la CEDO.

A solicitat admiterea acţiunii, recunoaşterea nulă a contractului de vânzare-cumpărare nr. 4530 din 16 septembrie 2008 a casei din str. XXXXX, mun. Chişinău, încheiat între Anna Goldman şi Dumitru Scifos; recunoaşterea nulă a contractului de vânzare-cumpărare nr. 12169 din 18 septembrie 2009 a casei de pe str. XXXXX, mun. Chişinău, încheiat între Dumitru Scifos şi Vasile Grama şi recunoaşterea nulă a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1426 din 02 aprilie 2015, încheiat între Vasile Grama şi Tamara Cuşnir, Iurie Cuşnir, cu readucerea părţilor la poziţia iniţială, prin restituirea imobilului în natură şi încasarea prejudiciului moral în mărime de 250 000 de lei.

La 17 noiembrie 2017, Anna Goldman a depus cerere de concretizare a acţiunii, atribuindu-le calitatea de pârâţi Tamarei Cuşnir, lui Iurie Cuşnir şi Oficiului Cadastral Teritorial Chişinău.

În motivarea cererii de concretizare a acţiunii a menţionat că la data de 08 septembrie 1993, a devenit proprietara imobilului, amplasat în mun. Chişinău, str. XXXXX, mun. Chişinău, care l-a înregistrat în Registrul bunurilor imobile în baza contractului de vânzare cumpărare nr. 7-418, fiindu-i atribuit nr. cadastral XXXXX.01. Ulterior, reclamanta a demolat casa, obţinând în acest sens actele permise şi anume decizia nr. 21/12-1 din 28 iulie 1994 a Consiliului oraşenesc Chişinău cu privire la autorizarea demolării casei vechi şi a construirii alte case. Respectiv, în anul 1994 a început procesul de construcţie a unei case de locuit noi, care a durat până în anul 2008, când a fost deposedată ilegal de această construcţie nefinisată, care avea un grad de finisare de circa 90 %, or, nu era înregistrată în Registrul bunurilor imobile.

Prin urmare, reclamanta a solicitat rectificarea înscrisului în Registrul bunurilor imobile asupra imobilului cu nr. cadastral XXXXX.02, amplasat în mun. Chişinău, str. XXXXX, pe numele Annei Goldman, evacuarea copârâţilor Tamara Cuşnir şi Iurie Cuşnir şi a membrilor familiei lor din bunul imobilul amplasat în mun. Chişinău, str. XXXXX, declararea nulităţii absolute a titlului de autentificare a dreptului deţinătorului de teren nr. cadastral XXXXX din 08 iunie 2009, eliberat pe numele lui Dumitru Scifos şi a deciziei Consiliului mun. Chişinău nr. 6/36-13 din 19 mai 2009.

Prin încheierea protocolară din 05 decembrie 2017, Consiliul mun. Chişinău a fost atras în calitate de copârât.

Prin hotărârea din 16 martie 2018 a Judecătoriei Chişinău, sediul Buiucani, s-a admis parţial acţiunea înaintată de Anna Goldman împotriva lui Dumitru Scifos, Vasile Grama, Tamara Cuşnir şi Iurie Cuşnir, IP „Agenţia Servicii Publice”, Primăria mun. Chişinău, Consiliul mun. Chişinău, intervenienţi accesorii notarul Olga Palii, Vera Pulbere cu privire la recunoaşterea nulă a contractelor de vânzare-cumpărare a bunului imobil şi aducerea părţilor la poziţia iniţială, rectificarea înscrisurilor în Registrul bunurilor imobile, evacuarea pârâţilor, declararea nulităţii

titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren și a deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 6/36-13 din 19 mai 2009, încasarea prejudiciului moral și a cheltuielilor de judecată. S-a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare nr. 4530 din 16 septembrie 2008, încheiat între Anna Goldman și Dumitru Scifos. S-a încasat din contul lui Dumitru Scifos în beneficiul Annei Goldman contravaloarea bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX.01 în mărime de 561 000 de lei, prejudiciul moral cauzat prin infracțiune, în mărime de 50 000 de lei, precum și cheltuielile legate de plata taxei de stat în mărime de 16 930 de lei, iar în total suma de 627 930 de lei. În rest, pretențiile s-au respins ca neîntemeiate.

Prin decizia din 26 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău s-a respins apelul declarat de Anna Goldman și s-a menținut hotărârea din 16 martie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani.

Curtea Supremă de Justiție prin decizia din 28 noiembrie 2018 a admis recursul declarat de Anna Goldman, reprezentată de avocatul Vasile Ceclu și a casat decizia din 26 iunie 2018 a Curții de Apel Chișinău cu trimiterea cauzei spre rejudecare instanței de apel, în alt complet de judecată.

Rejudecând cauza Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 07 martie 2019 a respins apelul declarat de Anna Goldman și a menținut hotărârea din 16 martie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani.

Pentru a decide astfel, instanța de apel, a constatat că prima instanța a determinat corect raportul juridic dedus judecății, circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei au fost stabilite și elucidate pe deplin, probelor prezentate a dat apreciere completă, obiectivă și sub toate aspectele, iar hotărârea este legală și întemeiată, adoptată cu respectarea drepturilor și intereselor legale a participanților la proces.

Din suportul probatoriu prezent la materialele cauzei, Colegiul a reținut că Anna Goldman a deținut cu titlu de proprietate construcția casă de locuit individuală din mun. Chișinău, str. XXXXX, nr. cadastral XXXXX.01, cu suprafața de 113,1 m.p., ce a fost radiată din Registrul bunurilor imobile la 08 octombrie 2009.

Prin contractul de vânzare-cumpărare, autentificat notarial la 16 septembrie 2008 de către notarul Olga Palii și înregistrat cu nr. 4530, bunul imobil nominalizat a fost vândut din numele Annei Goldman, prin reprezentantul acesteia în bază de procură Sergiu Căldări, lui Dumitru Scifos la prețul de 488 925 de lei. Iar, prin decizia Consiliului mun. Chișinău nr. 6/36-13 din 19 mai 2009 (f.d. 161, vol. II) s-a atribuit în proprietatea lui Dumitru Scifos terenul cu suprafața de 586 m.p., amplasat în mun. Chișinău, str. XXXXX, nr. cadastral XXXXX, dispunându-se autentificarea dreptului de proprietate privată al lui Dumitru Scifos asupra terenului respectiv, drept înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 12 august 2009 în baza titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 17066 din 08 iunie 2009 (f.d. 106, vol. I).

În mod distinct, Colegiul a remarcat că la 18 septembrie 2009, prin contractul de vânzare-cumpărare, autentificat de notarul public Vera Pulbere și înregistrat cu nr. 12169, Dumitru Scifos a vândut, iar Vasile Grama a cumpărat bunurile imobile amplasate în mun. Chișinău, str. XXXXX, și anume casa de locuit individuală cu numărul cadastral XXXXX.01, cu suprafața de 113,1 m.p., și terenul aferent cu suprafața de 0,0586 ha, nr. cadastral XXXXX, la prețul de 1 197 099 de lei, Vasile Grama înregistrând dreptul său de proprietate asupra bunurilor imobile nominalizate în Registrul bunurilor imobile.

Conform informației din Registrul bunurilor imobile, Vasile Grama a demolat casa de locuit individuală cu numărul cadastral XXXXX.01, cu suprafața de 113,1 m.p., fapt înregistrat în Registru la 08 octombrie 2009. Ulterior, în baza cererii personale, Vasile Grama a obținut certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 202i din 08 aprilie 2014 pentru elaborarea documentației de proiect a unei case individuale în limita terenului deținut în proprietate privată din mun. Chișinău, str. XXXXX.

Instanța de apel a reținut că în baza autorizației de construire nr. 126-c/14 din 03 iunie 2014, eliberată de Primăria mun. Chișinău, Vasile Grama a demarat construirea unei case de locuit individuale (D+P+M) în limita terenului cu nr. cadastral XXXXX.

A mai constatat că în baza procesului-verbal de recepție finală nr. 603 din 29 octombrie 2014, Vasile Grama a înregistrat la 26 ianuarie 2015 în Registrul bunurilor imobile bunul nou construit casă de locuit individuală, amplasată în mun. Chișinău, str. XXXXX, nr. cadastral XXXXX.02 cu suprafața de 246,6 m.p., fapt confirmat și prin certificatul despre rezultatele inspectării bunului imobil nr. 0100/14/104760 din 25 iulie 2014, întocmit de către ÎS „Cadastru”, filiala OCT Chișinău, de planul cadastral al bunului imobil și de informația din certificatul bunului imobil.

Conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 1426 din 02 aprilie 2015, autentificat de notarul Ludmila Gîscă, Vasile Grama a vândut, iar Tamara Cușnir și Iurie Cușnir au cumpărat la prețul total de 2 300 000 de lei, bunul imobil amplasate în mun. Chișinău, str. XXXXX, casă de locuit individuală cu nr. cadastral XXXXX.02, cu suprafața de 246,6 m.p. și terenul aferent cu suprafața de 0,0586 ha, nr. cadastral XXXXX, fiind înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 02 aprilie 2015 (f.d. 185-186, vol. I).

Raportând cele indicate la circumstanțele cauzei, Colegiul a reținut că obiectul contractului de vânzare-cumpărare nr. 4530 din 16 septembrie 2008, încheiat din numele Annei Goldman, ca vânzător și Dumitru Sclifos, ca cumpărător, și anume casa de locuit individuală, amplasată în mun. Chișinău, str. XXXXX, nr. cadastral XXXXX.01, cu suprafața de 113,1 m.p., a fost demolată și, astfel, în prezent nu mai există în natură. Iar, prin decizia irevocabilă a Curții Supreme de Justiție din 17 martie 2015, s-a stabilit cu titlu de autoritate lucrului judecat, faptul falsificării de către Dumitru Sclifos a procurii nr. 1270 autentificată de notarul privat Raisa Tudos la 23 aprilie 2008 din numele Annei Goldman pe numele lui Sergiu Căldări, în baza căreia acesta din urmă a înstrăinat din numele apelantei casa de locuit sus menționată, amplasată în mun. Chișinău, str. XXXXX, nr. cadastral XXXXX.01, cu suprafața de 113,1 m.p.

Prin prisma art. 195, 199 alin. (1), 205 alin. (1) și (2), 216 alin. (1) și (2), 217 alin. (1)-(3), 219 alin. (1)-(3), 220 alin. (1), 315 alin. (1), instanța de apel a relevat că dreptul de dispoziție asupra unui bun aflat în proprietate privată îl are doar proprietarul acestui bun, fapt prevăzut expres și imperativ de Lege și doar proprietarul este îndreptățit, potrivit art. 242-257 Cod civil (în redacția de până la 01 martie 2019, să împuternicească un terț să încheie din numele acestuia acte juridice de dispoziție în privința bunurilor sale.

În acest sens, instanța de apel a reținut că este certă constatarea falsității procurii în baza căreia s-a acționat din numele apelantei la încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr. 4530 din 16 septembrie 2008 și denotă că în privința

bunului înstrăinat s-a realizat un act de dispoziție de către o persoană neîndreptățită să realizeze acest act.

Prin urmare, Colegiul a punctat că contractul de vânzare-cumpărare nr. 4530 din 16 septembrie 2008 este lovit de nulitate absolută, soluția primei instanțe referitoare la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 4530 din 16 septembrie 2008, încheiat între Sergiu Căldări din numele Annei Goldman și Dumitru Scifos fiind, astfel, legală și fondată.

Respingând apelul instanța de apel a menționat că referitor la efectele declarării nulității actului juridic nominalizat, în conformitate cu prevederile art. 219 Cod civil (în redacția de până la 01.03.2019), că prin efectele nulității actului juridic se înțeleg consecințele juridice ale aplicării sancțiunii nulității actului juridic încheiat cu încălcarea condițiilor de valabilitate stabilite de Lege sau de părți, nulitatea având menirea să restabilească, pe cât este posibil, situația juridică a părților și a terților, existentă la momentul încheierii actului.

Din acest considerent, repunerea părților în situația anterioară, implică restituirea reciprocă a prestațiilor, dacă în temeiul actului nul s-au efectuat prestații, astfel încât părțile actului juridic să ajungă în situația care exista înaintea încheierii actului, cu condiția că o atare restabilire este posibilă de realizat în natură, iar restituirea se referă strict la obiectul actului juridic nul și nu-l poate depăși, decât în echivalent bănesc în cazul imposibilității restituirii a tot ce a primit partea în baza actului juridic nul.

Reținând că obiectul contractului de vânzare-cumpărare nr. 4530 din 16 septembrie 2008 a fost strict determinat și s-a limitat doar la casa de locuit cu nr. cadastral XXXXX.01, cu suprafața de 113,1 m.p., reclamanta-apelantă este îndreptățită de a pretinde restituirea în natură doar a acesteia, or, Colegiul a reținut că la momentul înaintării acțiunii și soluționării cauzei în instanța de fond, casa de locuit indicată nu mai exista în natură, deoarece aceasta a fost demolată și, astfel, aceasta nu se mai atribuie la circuitul civil, imobilul dat fiind radiat și din Registrul bunurilor imobile încă la 08 octombrie 2009.

Sub acest aspect, Colegiul a constatat că în temeiul art. 219 alin. (2) Cod civil (în redacția de până la 01.03.2019), în consecință apelanta este îndreptățită de a pretinde restituirea doar a contravalorii imobilului corespunzător, ce constituie suma de 561000 de lei.

Distinct din cele constatate, instanța de apel a remarcat că deoarece în speță s-a constatat că înstrăinarea imobilului ce a constituit obiectul contractului de vânzare-cumpărare nr. 4530 din 16 septembrie 2008 s-a datorat faptei ilicite comise de Dumitru Scifos, anume acesta are obligația de a restitui apelantei contravaloarea imobilului înstrăinat în baza unui contract nul, concluzie ce nu a fost contestată de nici una din părțile prezentului proces, subliniind că sunt neîntemeiate argumentele apelantei privitor la faptul că responsabilitatea pentru imposibilitatea restituirii bunului și demolării bunului imobil o poartă și Vasile Grama. Ori, la momentul încheierii de către Vasile Grama a contractului de vânzare-cumpărare cu Dumitru Scifos, acesta nu cunoștea și nici nu putea cunoaște despre existența vreunor vicii ale bunului procurat.

În acest sens, instanța de apel a reținut că Vasile Grama a beneficiat de protecția institutului buneicredințe, ce-i oferea după dobândirea dreptului de proprietate, dreptul de a poseda, folosi și dispune liber de bunul imobil cumpărat, inclusiv de a-l demola.

Mai mult, Colegiul a remarcat că nu au fost contestate nici unul din actele în baza cărora Vasile Grama a edificat construcția actual existentă (certificatul de urbanism, autorizația de construire) și nici procesul-verbal de recepție finală, astfel încât se constată că dreptul de proprietate dobândit de Vasile Grama asupra construcției edificate din cont propriu și pentru sine este garantat și prevalează asupra drepturilor apelantei, care le-a avut asupra construcției demolate, și care deja nu mai există în circuitul civil.

Astfel, instanța de apel a constatat că Vasile Grama nu a comis în raport cu apelanta nici o faptă ilicită, ce ar determina răspunderea acestuia pentru demolarea construcției, ce a constituit obiectul contractului de vânzare- cumpărare declarat nul, or, acțiunile acestuia nu se încadrează nici în cerințele legale invocate mai sus ce instituie răspunderea solidară a persoanelor.

Colegiul a învederat că la materialele cauzei lipsesc probe ce ar dovedi existența temeiurilor pentru a constata lipsa bunei-credințe a lui Vasile Grama la realizarea dreptului său de proprietate, iar însăși faptul că anume Vasile Grama a demolat construcția, ce a constituit obiectul contractului nr. 4530 din 16 septembrie 2008 nu instituie răspunderea delictual civilă a acestuia față de apelantă, în contextul lipsei faptei ilicite, care constituie un element esențial al răspunderii delictual civile.

Astfel, Colegiul a respins argumentul apelantei privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 12169 din 18 septembrie 2009, prin care Dumitru Scifos a transmis dreptul de proprietate asupra casei de locuit individuale cu nr. cadastral XXXXX.01, cu suprafața de 113,1 m.p. și asupra terenului aferent cu suprafața de 0,0586 ha, cu nr. cadastral XXXXX. Or, în conformitate cu prevederile art. 219 Cod civil (în redacția de până la 01.03.2019), contractul respectiv nu poate fi apreciat ca fiind pasibil de anulare calificat ca fiind aparent subsecvent contractului nr. 4530 din 16 septembrie 2008, deoarece obiectul contractului dat este mai lărgit decât cel al contractului declarat nul prin hotărârea primei instanțe și contractul din 18 septembrie 2009 a fost încheiat în corespunde cu cerințele de valabilitate a actelor juridice, cu unica excepție că Dumitru Scifos dobândise dreptul de proprietate asupra construcției înstrăinate în baza unui contract declarat ulterior ca fiind lovit de nulitate absolută.

Totodată, instanța de apel a învederat că apelanta-reclamantă nu a deținut vreodată dreptul de proprietate asupra terenului aferent imobilului ce aparținea acesteia până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare din 16 septembrie 2008 și demolării construcției, astfel încât apelanta nu este îndreptățită de a pretinde deținerea vreunui drept asupra terenului respectiv.

La 12 iunie 2019 și la 21 iunie 2019, Anna Goldman, reprezentată de avocatul Vasile Ceclu, a declarat recurs, prin care a solicitat casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe în partea respingerii pretențiilor cu pronunțarea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

În motivarea recursului a invocat că instanțele de judecată au aplicat eronat și încălcat normele de drept material și procedural, fapt ce a dus la soluționarea greșită a cauzei, au fost apreciate arbitrar probele, iar erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Recurenta în susținerea cererii de recurs a invocat argumente de fapt și de drept similare celor expuse pe parcursul examinării cauzei în instanțele inferioare.

În contextul prevederilor 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.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 07 martie 2019.

Materialele cauzei atestă expedierea participanților la proces a copiei deciziei motivate prin scrisoarea de însoțire din 17 aprilie 2019 (f.d. 25, Vol. IV), dar la materialele cauzei lipsește dovada de recepționare a acesteia de către recurentă.

Astfel, recursul declarat la 12 iunie 2019, este în termen.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) Cod de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copiei de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia. În cazul neprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa acesteia.

La 12 septembrie 2019, prin scrisoarea de însoțire nr. 2ra-1980/19, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa intimaților copia cererii de recurs cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței timp de o lună de la data recepționării (f.d. 41, Vol. IV).

Conform avizelor de recepție intimații Iurie Cușnir și Tamara Cușnir, Vasile Grama, IP „Agenția Servicii Publice”, Primăria mun. Chișinău și notarul Vera Pulbere au recepționat scrisorile la 18, 19, 23 și 27 septembrie 2019 (f.d. 46-50, Vol. IV), iar intimații Dumitru Scifos și notarul Olga Palii nu au recepționat scrisorile, care au fost restituite instanței de recurs cu mențiunea „plecat” și „nereclamat” (f.d. 42-45, Vol. IV).

Astfel, la 30 octombrie 2019, 06 februarie 2020, 10 iunie 2020 și la 09 octombrie 2020, Vasile Grama, reprezentat de avocatul Veaceslav Botnari, și intimații Iurie Cușnir și Tamara Cușnir, reprezentați de avocatul Mihail Balaban, au depus referință, prin care au solicitat respingerea recursului. (f.d. 53-57, 58-61, 74-77, 125-128, Vol. IV)

Prin încheierea din 18 decembrie 2019 a Curții Supreme de Justiție recursul declarat de Anna Goldman, reprezentată de avocatul Vasile Ceclu, a fost considerat admisibil și a fost fixat spre examinare într-un complet de 5 judecători, în vederea examinării fondului recursului.

Verificând decizia din 07 martie 2019 a Curții de Apel Chișinău și, după caz, hotărârea din 16 martie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani, în limitele controlului de legalitate, în raport cu criticele invocate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că se impune admiterea recursului cu casarea deciziei instanței de apel și restituirea cauzei spre rejudecare instanței de apel, pentru motivele ce succed.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, 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.

Aici, Colegiul menționează că din prevederile art. 445 alin. (1) lit. c) din Codul de procedură civilă, rezultă cu suficientă precizie că trimiterea la rejudecare doar o singură dată pentru erori ce nu pot fi corectate de către instanța de recurs se referă în exclusivitate la retrimiterile repetate ale proceselor cauzate de erori anterior constatate de către instanța de recurs pe fondurile acțiunilor examinate.

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios Administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție reține că netrimiterea cauzei spre rejudecare a doua oară, a fost concepută de legiuitor ca o dispoziție edictată în favoarea părților, urmărindu-se soluționarea într-un termen rezonabil a cauzelor, însă, în speță, aplicarea acestei dispoziții este în defavoarea recurente, aplicarea ei producându-i daune mult mai mari decât trimiterea spre rejudecare.

Colegiul judiciar consideră necesar să menționeze că nu va formula un răspuns detaliat pentru fiecare argument al recurente, ci va analiza doar motivele decisive pentru soluționarea prezentei cauze (a se vedea cauza Garda Ruiz vs Spania (Marea Cameră), 21 ianuarie 1999, parag. 26; Moreira Ferreira vs Portugalia (nr. 2) (Marea Cameră); 11 iulie 2017, parag. 84, 98).

În vederea respectării articolului 432 alin. (5) din Codul de procedură civilă, Colegiul lărgit nu a identificat niciun indiciu care, la prima vedere, ar putea ridica probleme de drept specificate la alin. (3) din articolul citat. Mai mult, recurenta nu au prezentat obiecții în privința acestui aspect procedural.

Esența articolelor 432 și 442 alin. (1) din Codul de procedură civilă oferă instanței de recurs competența de a efectua un control al legalității deciziei atacate, nu și a temeiniciei acesteia. Astfel, se vor reține circumstanțele de fapt, privite în ansamblu, care au fost prezentate de părți și stabilite de instanțele de judecată în fazele procesual anterioare, cu excepția situației în care constatările lor pot fi considerate arbitrare sau vădit nerezonabile.

În conformitate cu art. 432 alin. (4) Cod de procedură civilă, săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin. (3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a cauzei sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

În conformitate cu art. 118 alin. (3) Cod de procedură civilă, circumstanțele care au importanță pentru soluționarea justă a cauzei sunt determinate definitiv de instanța judecătorească pornind de la pretențiile și obiecțiile părților și ale altor participanți la proces, precum și de la normele de drept material și procedural ce urmează a fi aplicate.

Art. 239 Cod de procedură civilă, statuează că hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

În sensul art. 240 alin. (3) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.

În conformitate cu art. 373 alin. (1), (2), (5) Cod de procedură civilă, 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. În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces. Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

În debut, Colegiul atestă că, în speță, Anna Goldman înaintând acțiune împotriva lui Dumitru Scifos, Vasile Grama, Iurie Cușnir, Tamarei Cușnir,

Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, Primăriei mun. Chișinău, Consiliului mun. Chișinău, intervenienți accesorii notarul Olga Palii, Vera Pulbere a solicitat recunoașterea nulă a contractelor de vânzare-cumpărare a bunului imobil cu aducerea părților la poziția inițială rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile, evacuarea din imobil, declararea nulității titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren.

Fiind investită cu examinarea prezentului litigiu, prima instanță prin hotărârea din 16 martie 2018 a admis parțial acțiunea înaintată de Anna Goldman; a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare nr. 4530 din 16 septembrie 2008, încheiat între Anna Goldman și Dumitru Sclifos; a încasat din contul lui Dumitru Sclifos în beneficiul Annei Goldman, contravaloarea bunului imobil cu nr. cadastral XXXXX.01 în mărime de 561 000 de lei, prejudiciul moral cauzat prin infracțiune, în mărime de 50 000 de lei, precum și cheltuielile legate de plata taxei de stat, în mărime de 16 930 de lei, iar în total suma de 627 930 de lei. În rest, pretențiile au fost respinse ca neîntemeiate.

Verificând legalitatea hotărârii primei instanțe, Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 7 martie 2019 a respins apelul declarat de Anna Goldman și a menținut hotărârea din 16 martie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani.

Pentru a respinge apelul declarat de Anna Goldman, instanța de apel a reținut că la momentul încheierii de către Vasile Grama a contractului de vânzare-cumpărare cu Dumitru Sclifos, primul nu cunoștea și nici nu putea cunoaște despre existența vreunor vicii ale bunului procurat.

În acest sens, instanța de apel a reținut că Vasile Grama a beneficiat de protecția institutului buneii-credințe, ce-i oferea după dobândirea dreptului de proprietate, dreptul de a poseda, folosi și dispune liber de bunul imobil cumpărat, inclusiv de a-l demola.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că instanța de apel nu a soluționat litigiul în cauză, or, la adoptarea deciziei nu a reținut argumentele apelantei și a dat o apreciere eronată materialului probator.

La caz se impune a menționa că instanța de apel prematur a respins ca neîntemeiat apelul Annei Goldman, deoarece contrar prevederilor art. 373, alin. (5) Cod de procedură civilă nu s-a pronunțat asupra tuturor motivelor invocate în apel, precum și nu a apreciat probele după intima convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor.

Așadar, precum rezultă instanțele de judecată ierarhic inferioare la adoptarea soluției nu au reținut și nu au dat apreciere deciziei Consiliului orășenesc Chișinău nr. 21/12-1 din 28 iulie 1994, prin care Anna Goldman a primit dreptul de a demola construcția cu nr. cadastral XXXXX.01 cu permisiunea de a construi altă casă.

De altfel, cum nu au dat apreciere nici Actului de inspectare din 30 septembrie 2005, conform căruia pe terenul din mun. Chișinău, str. XXXXX există o construcție nefinisată – 64 %, și declarațiilor martorilor care au confirmat că în perioada anilor 1995-1997 au executat lucrări de demolare și ulterior de construcție a unei case noi.

Mai mult, atât prima instanță cât și instanța de apel nu au dat apreciere argumentului Annei Goldman, prin care a indicat că sunt neîntemeiate afirmațiile

lui Vasile Grama, precum că anume el a demolat construcția existentă pe terenul din mun. Chișinău, str. XXXXX.

La acest aspect, Colegiul învederează că conform extrasului din registrul bunurilor imobile eliberat la 08 septembrie 2015, bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX.01 a fost demolat în temeiul Actului de constatare nr. 0100/09/11282 din 11 septembrie 2009, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 08 octombrie 2009 (f.d. 58, Vol. I).

Astfel, urmare a acestor circumstanțe, se reține că instanțele de judecată ierarhic inferioare nu au dat răspuns afirmației Annei Goldman cu privire la falsificările comise, în cazul în care Vasile Grama la 18 septembrie 2009, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 12169, a procurat de la Dumitru Scifos imobilul cu nr. cadastral XXXXX.01 (f.d. 134-135, Vol. I), or, construcția respectivă era demolată încă la 11 septembrie 2009 (Act de constatare nr. 0100/09/11282).

Totodată, se impune a învedera că pe parcursul examinării prezentei cauze Vasile Grama a susținut în permanență precum că anume el a demolat bunul imobil cu nr. cadastral XXXXX.01, or, contrar acestor afirmații pe parcursul examinării cauzei penale de învinuire a lui Dumitru Scifos, Vasile Grama nu a menționat despre demolare, ci despre faptul că a reconstruit bunul existent la acel moment (f.d. 23, verso, Vol. I, f.d. 10-12, Vol. IV).

Reieșind din cele supra relatate, Colegiul constată că instanța de apel nu a apreciat buna-credință a lui Vasile Grama prin prisma alegațiilor Annei Goldman în coroborare cu probele prezente la actele cauzei, precum și nu a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele cauzei.

În speță, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că decizia instanței de apel a fost adoptată arbitrar, fără o apreciere a argumentelor și probelor invocate de apelant și intimat în coroborare cu cumulul de probe prezent la dosar, iar faptul dat indică incontestabil la încălcarea de către instanța de apel a normelor de drept procedural, precum și la examinarea superficială și evazivă atât a apelului, cât și a cauzei deduse judecării, fără a fi verificată, în condițiile legii, legalitatea hotărârii contestate.

În atare condiții, instanța ierarhic inferioară avea obligația rezultând din prevederile art. 373 alin. (2) Cod de procedură civilă, de a da un răspuns cert referitor la relevanța unui înscris sau altuia. Or, instanța de judecată este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe și respingerea altor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele, rezultând din prevederile art. 130 alin. (4) Cod de procedură civilă.

În cazul în care instanța de judecată se abține de a da un răspuns special și explicit în cele mai importante întrebări, fără a acorda părții care a formulat-o posibilitatea de a ști dacă acest mijloc de apărare a fost neglijat sau respins, acest fapt se va considera o încălcare a art. 6 § 1 CEDO (cauza Hiro Balani vs. Spania, 1994). CEDO reiterează că, deși articolul 6 § 1 obligă instanțele să își motiveze hotărârile, acesta nu poate fi interpretat ca impunând un răspuns detaliat pentru fiecare argument (Van de Hurk împotriva Țărilor de Jos, 19 aprilie 1994, pct. 61, seria A nr. 288). Instanțele trebuie să răspundă la argumentele esențiale ale părților, dar măsura în care se aplică această obligație poate varia în funcție de natura hotărârii și, prin urmare, trebuie apreciată în baza circumstanțelor cauzei (Hiro Balani împotriva Spaniei, 9 decembrie 1994, pct. 27).

Tot aici, este de menționat că în cadrul soluționării cauzei, probele din dosar se cercetează doar în ansamblul și în interconexiunea acestora, or, instanța de judecată este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe și respingerea altor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele.

Mai mult, în conformitate art. 390 alin. (1) lit. e), f) Cod de procedură civilă, decizia instanței de apel trebuie să conțină motivele concluziilor instanței de apel și referirea la legea guvernantă și concluziile instanței de apel în urma examinării apelului.

Or, în sensul art. 6 CEDO, instanțele de judecată trebuie să indice, cu suficientă claritate, motivele pe care se întemeiază hotărârile, iar având în vedere caracterul determinant al concluziilor sale, noțiunile ce implică o apreciere a faptelor supuse examinării. CEDO, în cauza *Suominen vs. Finlanda*, a reținut că „... o funcție a unei decizii motivate este să demonstreze părților că ele au fost auzite. Mai mult ca atât, o hotărâre motivată oferă părții posibilitatea să o conteste, precum și posibilitatea de a revedea decizia de către instanța de recurs. Doar prin adoptarea unei decizii motivate poate avea loc un control public a administrării justiției”.

Totodată, în cauza *Van de Hurk v. Olandei*, hotărârea din 19 aprilie 1994, și cauza *Dulaurans v. Franței*, Hotărârea din 21 martie 2000, paragraful 33, CEDO a statuat că dreptul la un proces echitabil nu poate fi considerat efectiv decât dacă cererile și observațiile părților sunt într-adevăr „auzite”, adică examinate conform normelor de procedură de către tribunalul sesizat.

Altfel spus, art. 6 impune „tribunalului” obligația de a proceda la o examinare efectivă a mijloacelor, argumentelor și al elementelor de probă ale părților, cel puțin pentru a le aprecia relevanța”. CEDO nu își propune să garanteze drepturi teoretice sau iluzorii, ci drepturi concrete și efective (cauza *Artico v. Italiei*, Hotărârea din 13 mai 1980, seria A nr. 37, p. 16, paragraful 33).

Prin urmare, instanța de apel nu și-a executat în deplină măsură obligația legală de a motiva hotărârea adoptată.

Dreptul de a fi auzit, a fost încălcat, or dreptul în cauză include nu doar posibilitatea de a aduce argumente instanței, dar de asemenea o obligație corespunzătoare a instanței de a arăta, în motivarea sa, motivele pentru care anumite argumente au fost acceptate sau respinse, ceea ce nu a fost îndeplinit de instanța de apel.

Este de menționat că actul judecătoresc trebuie să corespundă tuturor normelor de drept, să fie clar, înțeles de părțile implicate în litigiu și să răspundă în mod sigur și expres la toate cererile și obiecțiile formulate de către părți.

Mai mult, hotărârea trebuie să se fondeze pe lege, trebuie să rezolve, într-o manieră certă, explicit sau implicit, toate cererile invocate de părți, conform principiului nr. 6 al Recomandării nr. 5 din 1984, adoptată la de Comitetul Miniștrilor al Consiliului European, privind principiile de procedură civilă menite pentru ameliorarea funcționării justiției, ceea ce în speță lipsește.

Analiza pe care judecătorul o face în legătură cu motivele de fapt și de drept care i-au format convingerea, în sensul unei anumite soluții trebuie să fie clară și simplă, precisă, concisă și fermă, să aibă putere de convingere. Nemotivarea hotărârii sau o motivare necorespunzătoare vor atrage casarea ei.

Din considerentele menționate, pornind de la faptul că această eroare admisă la judecarea cauzei în instanța ierarhic inferioară nu poate fi corectată de instanța de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul și a casa integral decizia instanței de apel, cu trimiterea cauzei la rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată.

La rejudecarea cauzei, instanța de apel, pentru a concluziona sub aspectul temeiniciei/ netemeiniciei acțiunii, urmează să verifice cerințele prin prisma argumentelor și probelor atât a părții reclamante, cât și a părții pârâte, rezultând din prevederile art. 130 alin. (1) Cod de procedură civilă, conform cărora instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege, ca în consecință soluția adoptată să fie certă și coerentă. Caracterul peremptoriu al concluziei instanței de judecată, urmează a fi stabilit în coraport cu circumstanțele cauzei, probele administrate și cercetate și normele de drept material aplicabile raportului litigios.

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

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de Anna Goldman, reprezentată de avocatul Vasile Ceclu,

Se casează decizia din 07 martie 2019 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Anna Goldman împotriva lui Dumitru Scifos, Vasile Grama, Iurie Cușnir, Tamarei Cușnir, Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”, Primăriei mun. Chișinău, Consiliului mun. Chișinău, intervenienți accesorii notarul Olga Palii, Vera Pulbere cu privire la recunoașterea nulă a contractelor de vânzare-cumpărare a bunului imobil cu aducerea părților la poziția inițială, rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile, evacuarea din imobil, declararea nulității titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, cu remiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul

Ala Cobăneanu

judecătorii

Iurie Bejenaru

Mariana Pitic

Nicolae Craiu

Galina Stratulat