

Dosarul nr. 2ra-859/20

Prima instanță: Judecătoria Chișinău sediul Buiucani (jud. V. Chisilița)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. L. Pruteanu, G. Dașchevici, V. Buhnaci)

DECIZIE

23 decembrie 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
Dumitru Mardari
Mariana Pitic
Nicolae Craiu

examinând în ședință publică recursul declarat de Manuel Gonzales Cofreces, reprezentat de avocatul Vladislav Roșca

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a lui Antonio Romero Macarro împotriva Întreprinderii Mixte „Kabedosa Investment” Societate cu Răspundere Limitată și Manuel Gonzales Cofreces, intervenienți accesorii Ghenadie Cotruță și Viorica Cotruță, notarul Oleg Gladîș, cu privire la declararea nulității actelor juridice și recunoașterea calității de cumpărător al bunului imobil

împotriva deciziei din 10 decembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de Manuel Gonzales Cofreces și menținută hotărârea din 09 octombrie 2018 a Judecătoriei Chișinău sediul Buiucani, prin care acțiunea a fost admisă

constată:

La 27 ianuarie 2011, Antonio Romero Macarro a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Manuel Gonzales Cofreces și ÎM „Kabedosa Investment” SRL cu privire la declararea nulității actelor juridice și recunoașterea calității de cumpărător al bunului imobil.

În motivarea acțiunii a invocat că la 3 martie 2006, ÎM „Kabedosa Investment” SRL, în calitate de vânzător și Manuel Gonzalez Cofreces, în calitate de cumpărător au încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 1552 privind înstrăinarea ap. X, cu suprafața de 113,9 m² din mun. XXXXX bd. XXXXX, nr. cadastral XXXXX, autentificat de notarul Oleg Gladîș și contractul de vânzare-cumpărare nr. 1555 privind înstrăinarea ap. X, cu suprafața de 91,8 m² din mun. XXXXX bd. XXXXX, nr. cadastral XXXXX, autentificat de notarul Oleg Gladîș.

A considerat că contractele menționate urmează a fi declarate nule în temeiul art. 207 și 221 Cod civil.

Astfel, simulația contractelor de vânzare-cumpărare nr. 1552 și nr. 1555, se demonstrează prin faptul că anume dânsul a achitat prețul bunurilor imobile din bani proprii, ce se confirmă prin înscrisurile anexate, iar Manuel Gonzalez Cofreces a fost indicat în calitate de cumpărător, deoarece ultimul dorea să ascundă aceste tranzacții de la soția sa, la fel a și semnat actele juridice fiind așa numitul reprezentant al cumpărătorului.

A precizat că locuiește în ap. X și ap. X din mun. XXXXX bd. XXXXX, pentru care achită impozitele imobiliare și cheltuielile de întreținere.

Cu referire la prevederile art. 207 Cod civil, a evidențiat că cauza actelor juridice este falsă, deoarece dânsul nu a avut scopul și intenția de a procura bunurile imobile cu titlu gratuit în folosul lui Manuel Gonzalez Cofreces, ci de a ascunde aceste tranzacții de la soția sa.

Astfel, cauza este elementul constitutiv al actului juridic fără de care nu poate exista, falsitatea cauze este sancționată cu nulitatea absolută.

Reieșind din faptul că a executat integral toate obligațiunile care îi reveneau în calitate de cumpărător la procurarea apartamentelor nr. X și nr. X din mun. XXXXX bd. XXXXX, a considerat reclamantul că întru respectarea dreptului lui de proprietate, instanța de judecată urmează prin hotărâre să recunoască contractele de vânzare-cumpărare nr. 1552 și nr. 1555 din 3 martie 2006 privind înstrăinarea ap. X și ap. X din mun. XXXXX bd. XXXXX, autentificate de notarul Oleg Gladîș, ca fiind încheiate între ÎM „Kabedosa Investment” SRL, în calitate de vânzător și Antonio Romero Macarro, în calitate de cumpărător.

Și-a întemeiat pretențiile în baza dispozițiilor art. 5-7, 166, 167 CPC, art. 207, 221, 315, 320, 321, 374, 376 Cod civil.

A solicitat admiterea acțiunii, declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1552 încheiat la 3 martie 2006 între ÎM „Kabedosa Investment” SRL, în calitate de vânzător și Manuel Gonzalez Cofreces, în calitate de cumpărător privind înstrăinarea ap. X, cu suprafața de 113,9 m² din mun. XXXXX bd. XXXXX, număr cadastral XXXXX, autentificat de notarul Oleg Gladîș, recunoașterea ca încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 1552 din 3 martie 2006 între ÎM „Kabedosa Investment” SRL, în calitate de vânzător și Antonio Romero Macarro, în calitate de cumpărător privind înstrăinarea ap. X, cu suprafața de 113,9 m² din mun. XXXXX bd. XXXXX, număr cadastral XXXXX, autentificat de notarul Oleg Gladîș, declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1555 încheiat la 3 martie 2006 între ÎM „Kabedosa Investment” SRL, în calitate de vânzător și Manuel Gonzalez Cofreces, în calitate de cumpărător privind înstrăinarea ap. X, cu suprafața de 91,8 m² din mun. XXXXX bd. XXXXX, număr cadastral XXXXX, autentificat de notarul Oleg Gladîș, recunoașterea ca încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 1555 din 3 martie 2006 între ÎM „Kabedosa Investment” SRL, în calitate de vânzător și Antonio Romero Macarro, în calitate de cumpărător privind înstrăinarea ap. X, cu suprafața de 91,8 m² din mun. XXXXX bd. XXXXX, număr cadastral XXXXX, autentificat de notarul Oleg Gladîș.

Prin hotărârea din 04 martie 2011 a Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău, a fost admisă acțiunea integral.

A fost declarat nul contractul de vânzare-cumpărare nr. 1552 încheiat la 3 martie 2006 între ÎM „Kabedosa Investment” SRL, în calitate de vânzător și

Manuel Gonzalez Cofreces, în calitate de cumpărător privind înstrăinarea ap. X, cu suprafața de 113,9 m² din mun. XXXXX bd. XXXXX, număr cadastral XXXXX, autentificat de notarul Oleg Gladîș.

A fost recunoscută încheierea la 3 martie 2006 a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1552 între ÎM „Kabedosa Investment” SRL, în calitate de vânzător și Antonio Romero Macarro, în calitate de cumpărător privind vânzarea-cumpărarea ap. X, cu suprafața de 113,9 m² din mun. XXXXX bd. XXXXX, număr cadastral XXXXX, autentificat de notarul Oleg Gladîș, cu atribuirea lui Antonio Romero Macarro a tuturor drepturilor și obligațiilor de cumpărător, prevăzute de legislația în vigoare, asupra ap. X, cu suprafața de 113,9 m² din mun. XXXXX bd. XXXXX, număr cadastral XXXXX.

A fost declarat nul contractul de vânzare-cumpărare nr. 1555 încheiat la 3 martie 2006 între ÎM „Kabedosa Investment” SRL, în calitate de vânzător și Manuel Gonzalez Cofreces, în calitate de cumpărător privind înstrăinarea ap. X, cu suprafața de 91,8 m² din mun. XXXXX bd. XXXXX, număr cadastral XXXXX, autentificat de notarul Oleg Gladîș.

A fost recunoscută încheierea la 3 martie 2006 a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1555 între ÎM „Kabedosa Investment” SRL, în calitate de vânzător și Antonio Romero Macarro, în calitate de cumpărător privind vânzarea-cumpărarea ap. X, cu suprafața de 91,8 m² din mun. XXXXX bd. XXXXX, număr cadastral XXXXX, autentificat de notarul Oleg Gladîș, cu atribuirea lui Antonio Romero Macarro a tuturor drepturilor și obligațiilor de cumpărător, prevăzute de legislația în vigoare, asupra ap. X, cu suprafața de 91,8 m² din mun. XXXXX bd. XXXXX, număr cadastral XXXXX.

Hotărârea din 04 martie 2011 a Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău, a fost executată, Antonio Romero Macarro înregistrându-și dreptul de proprietate asupra imobilelor în litigiu, le-a înstrăinat la 23 noiembrie 2011 către Ghenadie Cotruță în baza contractelor de vânzare-cumpărare nr. 7760 și nr. 7758, autentificate de notarul Oleg Belicesco. Ulterior, în baza contractelor din 23 noiembrie 2011, dreptul de proprietate asupra apartamentelor nr. X și nr. X amplasate pe adresa mun. XXXXX bd. XXXXX a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile după Ghenadie Cotruță și soția acestuia, Viorica Cotruță.

La data de 15 noiembrie 2011, Manuel Gonzales Cofreces, reprezentat de avocatul Vladislav Roșca a depus cerere de apel împotriva hotărârii din 4 martie 2011 a Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău, prin care a solicitat casarea hotărârii primei instanțe, cu adoptarea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii.

Prin încheierea protocolară din 26 ianuarie 2012 a Curții de Apel Chișinău, au fost atrași în proces în calitate de intervenienți accesorii Ghenadie Cotruță și Viorica Cotruță.

Prin decizia din 23 decembrie 2013 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de Manuel Gonzales Cofreces, reprezentat de avocatul Vladislav Roșca, casată hotărârea din 4 martie 2011 a Judecătoriei Rîșcani mun. Chișinău, cu restituirea pricinii spre rejudecare în aceeași instanță în alt complet de judecată.

Prin încheierea din 25 aprilie 2018 Judecătoriei Buiucani mun. Chișinău, a fost atras în proces în calitate de intervenient accesoriu notarul public Oleg Gladîș.

Prin hotărârea din 09 octombrie 2018 a Judecătorei Chișinău sediul Buiucani, a fost admisă acțiunea.

A fost declarată nulă clauza cu privire la cumpărător, a contractului nr. 1552 de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. X din bd. XXXXX mun. XXXXX, nr. cadastral XXXXX încheiat la 3 martie 2006 între ÎM „Kabedosa Investment” SRL, în calitate de vânzător și Manuel Gonzales Cofreces, în calitate de cumpărător.

A fost recunoscut Antonio Romero Macarro în calitate de cumpărător la încheierea contractului nr. 1552 de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. X din bd. XXXXX mun. XXXXX, nr. cadastral XXXXX, încheiat la 3 martie 2006 între ÎM „Kabedosa Investment” SRL, în calitate de vânzător și Manuel Gonzales Cofreces, în calitate de cumpărător.

A fost declarată nulă clauza cu privire la cumpărător a contractului nr. 1555 de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. X din bd. XXXXX mun. XXXXX, nr. cadastral XXXXX încheiat la 3 martie 2006 între ÎM „Kabedosa Investment” SRL, în calitate de vânzător și Manuel Gonzales Cofreces, în calitate de cumpărător.

A fost recunoscut Antonio Romero Macarro în calitate de cumpărător la încheierea contractului nr. 1555 de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. X din bd. XXXXX mun. XXXXX, nr. cadastral XXXXX, încheiat la 3 martie 2006 între ÎM „Kabedosa Investment” SRL, în calitate de vânzător și Manuel Gonzales Cofreces, în calitate de cumpărător.

În rest, a fost respinsă acțiunea.

Prin decizia din 10 decembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de Manuel Gonzales Cofreces și menținută hotărârea din 9 octombrie 2018 a Judecătorei Chișinău sediul Buiucani.

La 19 martie 2020, prin intermediul poștei electronice, Manuel Gonzales Cofreces, reprezentat de avocatul Vladislav Roșca a declarat recurs împotriva deciziei din 10 decembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere integrală a acțiunii.

În motivarea recursului a invocat dezacordul cu decizia recurată, considerând-o neîntemeiată, ilegală și pasibilă de a fi casată integral, deoarece nu conține o motivare completă a soluției instanței și nu oferă un răspuns de ce argumentele invocate au fost respinse de instanța de apel, fiind doar preluate unele din argumentele intimatului și în rest, lăsate fără apreciere și ignorate argumentele și probele aduse de el.

Instanța de apel a apreciat arbitrar contractele de vânzare-cumpărare nr. 1552 și nr. 1555 din 3 martie 2006, procura nr. 229/2006 din 24 ianuarie 2006, contractul de gestiune din 27 ianuarie 2006, chitanțele eliberate de intimatul Antonio Romero Macarro din 2 ianuarie 2009 și 2 ianuarie 2010, extrasul din contul nr. 33B437.

Concluzile eronate ale instanței de apel au fost posibile din cauza aprecierii arbitrare a probelor anexate la materialele cauzei.

Astfel, deși probele cauzei arată în mod cert că dânsul este cel care a procurat apartamentele nr. X și nr. X din mun. XXXXX bd. XXXXX, iar intimatul Antonio Romero Macarro a acționat doar în calitate de reprezentant, instanța de apel a ignorat complet înscrisurile relevante speței și a ținut cont doar de declarațiile nefondate ale

intimatului, ale soției acestuia și ale reprezentantului ÎM „Kabedosa Investment” SRL.

A relatat că la 24 ianuarie 2006, prin procura nr. 229/2006 autenticată de notarul din Barcelona, Spania, Leopoldo Martinez de Salinas, 1-a împuternicit pe Antonio Romero Macarro, ca acesta să cumpere trei apartamente în mun. Chișinău Republica Moldova.

Ulterior, peste trei zile a fost semnat contractul din 27 ianuarie 2006, prin care dânsul, în calitate de client l-a împuternicit pe intimatul Antonio Romero Macarro, în calitate de gestionar pentru ca acesta să procure doar două apartamente și anume, nr. X și nr. X din bd. XXXXX mun. XXXXX.

La acest capitol, a atenționat asupra faptului că deține în original contractul din 27 ianuarie 2006, unde intimatul a aplicat personal semnătura, deși prima instanță a indicat în hotărârea sa că dânsul nu deține originalul.

Instanța de apel a ignorat complet existența acestor două acte juridice și nu a făcut nicio referire la acestea.

A precizat că atât procura nr. 229/2006 din 24 ianuarie 2006, cât și contractul din 27 ianuarie 2006 sunt acte juridice valabile, acestea nu au fost revocate și nici anulate de către niciuna din părți și de către nicio instanță de judecată din Moldova sau Spania.

Anume în temeiul acestor două acte juridice, a acționat intimatul în calitate de reprezentant al lui și a purces la procurarea apartamentelor nr. X și nr. X, în numele și din contul lui.

La pct. 3 din contractul din 27 ianuarie 2006 este indicat expres că intimatul a recepționat de la el în avans suma de 50 000 de euro pentru procurarea apartamentelor, astfel, Antonio Romero Macarro confirmând recepționarea sumei respective anume pentru a procura apartamentele indicate.

O probă suplimentară confirmativă a recepționării de către intimat a unei sume de 41 520 de euro din cei 50 000 de euro indicați în contract, servește textul mesajului electronic expediat la 9 noiembrie 2011, de la adresa poștală ce aparține Annei Moreno Fernandez, angajată în Banca Privada de Andorra către adresa poștală ce-i aparține lui, în care se menționează că „în conformitate cu solicitarea vă remit copia transferului realizat din contul dumneavoastră”.

La pct. 4.1 din contractul din 27 ianuarie 2006 este indicat faptul că dânsul s-a obligat la plata unei remunerări anuale în mărime de 3 500 de euro în beneficiul intimatului ce include atât costurile, cât și lucrările de întreținere a apartamentelor.

Potrivit pct. 4.2 din contract, intimatul a confirmat că a recepționat suma de 7 000 de euro remunerare pentru anii 2006 și 2007.

Ulterior, intimatul a fost remunerat și pentru anii 2008 și 2009, fapt confirmat chiar de către Antonio Romero Macarro prin eliberarea chitanțelor din 2 ianuarie 2009 și 2 ianuarie 2010.

Așadar, însuși intimatul confirmă că a fost remunerat pentru procurarea și îngrijirea apartamentelor pe care le-a procurat acționând în calitate de reprezentant al său.

Înscrisurile menționate dovedesc fără echivoc că dânsul este cel care a procurat apartamentele nr. X și nr. X, iar intimatul era doar reprezentantul său în bază de procură.

Cu toate acestea, instanța de apel a ignorat și a desconsiderat complet înscrisurile respective, precum și nu a explicat de ce nu a ținut cont de acestea și de circumstanțele pe care acestea le dovedesc.

Instanța de apel s-a condus preponderent de declarațiile intimatului și ale soției acestuia, constatând că Antonio Romero Macarro ar trebui să fie considerat proprietar al apartamentelor menționate.

La fel, instanța de apel a aplicat eronat regulile cu privire la degrevarea de probațiune (art.123 CPC), indicând în decizia sa, cu referire la declarațiile intimatului Antonio Romero Macarro, că potrivit art. 123 alin. (6) CPC, faptele invocate de una din părți nu trebuie dovedite în măsura în care cealaltă parte nu le-a negat.

O altă încălcare a instanței de apel cu privire la aprecierea arbitrară a probelor ține de faptul că probele puse la baza hotărârii sunt în mod vădit insuficiente, precum și faptul că în dosar există probe contradictorii cu cele pe care instanța și-a întemeiat soluția.

La dosar există un număr impunător de probe contradictorii cu soluția dată de instanța de apel și anume, procura nr. 229/2006 din 24 ianuarie 2006, contractul de gestiune din 27 ianuarie 2006, chitanțele eliberate de Antonio Romero Macarro din 2 ianuarie 2009 și 2 ianuarie 2010, contractele de vânzare-cumpărare nr. 1552 și nr. 1555 din 3 martie 2006, textul mesajului electronic expediat la data de 9 noiembrie 2011, de la adresa poștală ce aparține angajatului Băncii Privada d Andorra, probe care au fost lăsate fără o apreciere distinctă de către instanța de apel.

Instanța de apel a interpretat eronat normele legale cu privire la actul juridic și cu privire la consimțământul manifestat la încheierea unui act juridic, precum și a aplicat normele legale cu privire la simulare, deși nu sunt aplicabile speței.

Astfel, instanța de apel, deși sunt aplicabile, a interpretat eronat prevederile art. 195 și 199 Cod civil, și a aplicat prevederile art. 221 alin. (2) Cod civil, care nu sunt aplicabile speței întrucât nu există fenomenul de simulare a unui act juridic.

Concluzia instanței de apel în sensul că părțile au avut intenția de a ascunde beneficiarul real al actului juridic este neîntemeiată, bazată pe niște circumstanțe și afirmații declarative care nu au fost probate cu careva probe pertinente și veridice, or instanța de apel a omis faptul că intimatul a fost împuternicit la perfectarea tranzacțiilor de procurare a apartamentelor, inclusiv achitarea prețului pentru bunurile procurate, acesta acționând în calitate de reprezentant în temeiul procurii autentificate notarial, care până în prezent nu a fost contestată și/sau anulată.

Invocarea de către Antonio Romero Macarro a faptului simulării prin scopul acestuia de a tăinui achiziționarea apartamentelor de soția sa, rămâne a fi doar o afirmație declarativă fără a fi însoțită de careva dovezi.

Suplimentar, având în vedere principiul *nemo auditur propriam turpitudinem allegans* – nimeni nu poate invoca în susținerea intereselor sale propria sa culpă, a constatat că intimatul nu poate să obțină foloase invocând propria sa vină, incorectitudine, necinste și nici să se poată apăra valorificând un asemenea temei.

Instanța de apel a considerat că suntem în prezența unei simulații subiective, însă contrar celor constatate nu a fost dovedită interpunerea de persoane. Nu există

probe care ar dovedi că intimatul doar aparent acționa în calitate de reprezentant și că urmărirea de fapt să tănuiască apartamentele de soția sa.

La fel, nu a fost dovedit nici faptul că Antonio Romero Macarro locuiește în apartamentele menționate, or acestea au fost înstrăinate de către intimat încă în anul 2011 către Ghenadie Cotruță și Viorica Cotruță, deși la momentul înstrăinării apartamentelor nu exista o hotărâre definitivă și executorie de recunoaștere a intimatului în calitate de proprietar, fapt de dovedește că ultimul acționează și a acționat cu rea-credință, înstrăinând intenționat apartamentele pentru a îngreuna posibilitatea de a le recupera.

A subliniat că instanța de apel nu a aplicat normele legale aplicabile speței și anume, art. 242, 666, 679 și 680 Cod civil, care urmau a fi aplicate la soluționarea cauzei, or prin aplicarea acestor norme înțelegem că procura nr. 229/2006 din 24 ianuarie 2006 și contractul de gestiune din 27 ianuarie 2006 sunt acte valabile, iar intimatul acționa doar în calitate de reprezentant al lui la procurarea apartamentelor nr. X și nr. X din bd. XXXXX mun. XXXXX.

La emiterea deciziei sale instanța de apel a desconsiderat starea de fapt și de drept a prezentului litigiu.

Având în vedere prevederile art. 303 alin. (2) și 304 alin. (1) Cod civil, a specificat că acțiunile întreprinse de către intimat reiese din contractul din 27 ianuarie 2006, prin care acesta s-a obligat începând cu 30 martie 2006 să administreze cu bună-credință bunurile imobile, iar pentru acțiunile acestuia, dânsul s-a obligat să achite o remunerare anuală de cel puțin 3 500 de euro.

Așadar, constatarea instanțelor de judecată ierarhic inferioare a posesiei și folosinței bunurilor imobile în folosul intimatului prin achitarea facturilor și impozitelor este neîntemeiată.

La 19 iunie 2020, Antonio Romero Macarro a depus referință la recursul declarat de Manuel Gonzales Cofreces, solicitând respingerea recursului.

La 05 august 2020 și intervenientul accesoriu, notarul Oleg Gladîș, a depus referință la recurs, în care a invocat temeinicia acestuia, solicitând admiterea recursului, casarea actelor judecătorești recurate și emiterea unei hotărâri noi de respingere a acțiunii.

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 16 ianuarie 2020, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire (f. d. 175 vol. IV), însă careva date care ar confirma recepționarea acesteia de către recurent la materialele dosarului lipsesc.

Astfel, se constată că recurentul s-a conformat prevederilor legale și a declarat recursul la 19 martie 2020 în termenul legal.

În temeiul art. 444 CPC, ținând cont de importanța obiectului prezentului litigiu, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție a decis invitarea participanților și reprezentanților acestora pentru a se pronunța cu privire la problemele de legalitate invocate în cererea de recurs, pentru 05 noiembrie 2020.

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recurs și obiecțiile expuse în referință, audiind opinia participanților la proces în cadrul ședinței de judecată din 05 noiembrie 2020, care au reiterat argumentele expuse în textele cererilor de recurs și a referințelor prezentate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră recursul întemeiat și care urmează a fi admis cu casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu emiterea unei hotărâri noi de respingere a acțiunii, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) CPC, instanța de recurs, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre.

Din actele prezente la materialele cauzei rezultă că la 03 martie 2006, ÎM „Kabedosa Investment” SRL, în calitate de vânzător, și cetățeanul Spaniei Manuel Gonzalez Cofreces, reprezentat în baza procurii de cetățeanul Spaniei Antonio Romero Macarro, în calitate de cumpărător, au încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 1552 privind înstrăinarea ap. X, cu suprafața de 113,9 m² din mun. XXXXX bd. XXXXX, nr. cadastral XXXXX, autentificat de notarul Oleg Gladîș.

La aceeași dată, 03 martie 2006, aceleași părți – ÎM „Kabedosa Investment” SRL, în calitate de vânzător, și cetățeanul Spaniei Manuel Gonzalez Cofreces, reprezentat în baza procurii de cetățeanul Spaniei Antonio Romero Macarro, în calitate de cumpărător, au încheiat și contractul de vânzare-cumpărare nr. 1555 privind înstrăinarea ap. X, cu suprafața de 91,8 m² din mun. XXXXX bd. XXXXX, nr. cadastral XXXXX, autentificat de notarul Oleg Gladîș.

În baza contractelor respective de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile, în Registrul bunurilor imobile, asupra apartamentelor achiziționate, a fost înregistrat dreptul de proprietate al lui Manuel Gonzalez Cofreces.

Prin prezenta acțiune înaintată la 27 ianuarie 2011, Antonio Romero Macarro solicită instanței de judecată declararea nulității contractelor de vânzare-cumpărare nr. 1552 și nr. 1555 din 03 martie 2006, autentificate de notarul Oleg Gladîș, în ceea ce privește persoana cumpărătorului și recunoașterea dânsului în calitate de cumpărător al bunurilor imobile respective, invocând elementul simulației la încheierea tranzacțiilor disputate, el fiind adevăratul cumpărător, care din intenția de a ascunde achizițiile imobilelor de soția sa deoarece ei se aflau la acel moment în relații dificile, a purces la includerea formală a partenerului său de afaceri, Manuel Gonzalez Cofreces, în calitate de cumpărător al apartamentelor.

Urmare a examinării prezentului litigiu, la 04 martie 2011 Judecătoria Rîșcani mun. Chișinău, prin hotărârea adoptată, a admis integral acțiunea, ca ulterior, în baza acesteia, Antonio Romero Macarro să-și înregistreze dreptul de proprietate asupra imobilelor în litigiu, iar la 23 noiembrie 2011 le-a înstrăinat către Ghenadie Cotruță în baza contractelor de vânzare-cumpărare nr. 7760 și nr. 7758, autentificate de notarul Oleg Belicesco. În baza contractelor din 23 noiembrie 2011, dreptul de proprietate asupra apartamentelor nr. X și nr. X amplasate pe adresa mun. XXXXX bd. XXXXX a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile după Ghenadie Cotruță și soția acestuia, Viorica Cotruță.

După desființarea de către instanța de apel, prin decizia din 23 decembrie 2013, a hotărârii 04 martie 2011 Judecătoria Rîșcani mun. Chișinău cu remiterea cauzei la rejudicare în prima instanță, prin hotărârea din 09 octombrie 2018 a Judecătoriei Chișinău sediul Buiucani, a fost admisă acțiunea, fiind declarate nule clauzele contractuale cu privire la cumpărător a contractului nr. 1552 de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. X din bd. XXXXX mun. XXXXX, nr. cadastral XXXXX încheiat la 3 martie 2006 între ÎM „Kabedosa Investment” SRL, în calitate de vânzător și Manuel Gonzales Cofreces, în calitate de cumpărător și contractului nr. 1555 de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. X din bd. XXXXX mun. XXXXX, nr. cadastral XXXXX încheiat la 3 martie 2006 între ÎM „Kabedosa Investment” SRL, în calitate de vânzător și Manuel Gonzales Cofreces, în calitate de cumpărător, și a fost recunoscut Antonio Romero Macarro în calitate de cumpărător la încheierea ambelor contracte.

Soluția dată a primei instanțe a fost menținută prin decizia din 10 decembrie 2019 a Curții de Apel Chișinău.

Conform art. 221 alin. (1) și (2) Cod civil, în vigoare la acel moment, actul juridic încheiat fără intenția de a produce efecte juridice (actul juridic fictiv) este nul. Actul juridic încheiat cu intenția de a ascunde un alt act juridic (actul juridic simulat) este nul. Referitor la actul juridic avut în vedere de părți se aplică regulile respective.

Potrivit art. 207 alin. (1) și (2) Cod civil, în vigoare la acel moment, actul juridic civil încheiat fără cauză ori fondat pe o cauză falsă sau ilicită nu poate avea nici un efect. Cauza actului juridic se prezumă pînă la proba contrară.

Conform art. 217 alin. (1) Cod civil, în vigoare la acel moment, nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual.

Potrivit art. 219 alin. (1) din același Cod, actul juridic nul încetează cu efect retroactiv din momentul încheierii.

Potrivit art. 239 CPC, hotărîrea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărîrea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședință de judecată.

În circumstanțele enunțate și în contextul normelor de drept citate supra, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că instanțele ierarhic inferioare în mod vădit eronat au interpretat și aplicat la caz prevederile legislației civile referitoare la nulitatea actului juridic și actul juridic simulat, în speță echivalând „nulitatea contractului de vânzare-cumpărare” cu „modificarea numelui cumpărătorului”.

Astfel, instanța de recurs accentuează că instituția nulității absolute a actului juridic simulat reglementată prin art. 217, art. 219 și art. 221 Cod civil, în vigoare la acel moment, sancționează nerespectarea, la încheierea actului juridic, a unei norme care ocrotește un interes general, în consecință actul juridic lovit de nulitate absolută (nul) nu este valabil nici un moment și nu produce nici un efect.

În situația din speță, instanțele judecătorești ierarhic inferioare, deși au concluzionat asupra nulității contractelor de vânzare-cumpărare a apartamentelor încheiate la 03 martie 2006, în esență doar au dispus înlocuirea numelui

cumpărătorului „Manuel Gonzalez Cofreces” cu cel al reprezentantului său „Antonio Romero Macarro”.

Prin urmare, prin hotărârile judecătorești contestate în speță, nu a fost recunoscută nulitatea actului juridic simulat precum rezultă din textele normelor de drept citate supra, dar s-au operat modificări în conținutul celor două contracte disputate în privința persoanei cumpărătorului.

Se reține că instituția nulității unui act juridic, în oricare din formele sale absolută sau relativă, nu poate fi echivalată cu o simplă înlocuire de nume de persoană – subiect al relațiilor contractuale. Nulitatea prezintă o instituție complexă a dreptului civil, care condiționează desființarea unui act juridic în mod retroactiv și/sau pe viitor și afectează însăși valabilitatea și existența actului juridic lovit de nulitate.

Invocând nulitatea contractelor disputate de vânzare-cumpărare, Judecătoria Chișinău sediul Buiucani și Curtea de Apel Chișinău, de fapt, doar au modificat informația din clauza despre cumpărător în respectivele contracte, în așa fel interpretând în mod greșit normele care reglementează instituția nulității și arogându-și competențe care le revin exclusiv părților acordurilor juridice potrivit principiului libertății contractuale, în realitate, luând arbitrar locul ultimelor.

Or, în sensul art. 195 Cod civil, în vigoare la acel moment, actul juridic civil este manifestarea de către persoane fizice și juridice a voinței îndreptate spre nașterea, modificarea sau stingerea drepturilor și obligațiilor civile. Potrivit art. 666 alin. (1) din același cod, contractul este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. Iar conform art. 679 alin. (1) Cod civil, în vigoare la acel moment, contractul se consideră încheiat dacă părțile au ajuns la un acord privind toate clauzele lui esențiale.

Mai mult, în lumina art. 667 alin. (2) Cod civil, în vigoare la acel moment, obligarea la încheierea unui contract este interzisă, cu excepția cazurilor când obligația de a contracta este prevăzută de prezentul cod, de lege sau dacă reiese dintr-o obligație asumată benevol.

În așa fel, instanțele judecătorești ierarhic inferioare au recurs, la solicitarea lui Antonio Romero Macarro, la amendarea de facto a contractelor în ceea ce privește persoana cumpărătorului, considerând respectivul procedeu de „modificare” drept „nulitate absolută a actului juridic simulat”, în pofida faptului că esența juridică și consecințele respectivelor instituții sunt completamente diferite.

Or, nulitatea absolută atrage desființarea retroactivă, la caz, a contractelor de vânzare-cumpărare a imobilelor, cu repunerea părților, respectiv, a cumpărătorului și a vânzătorului, în poziția inițială și reîntoarcerea prestațiilor efectuate. Pe când, modificarea clauzelor contractuale poate fi efectuată doar prin consimțământul liber manifestat al părților la contract.

Mai mult decât atât, având în vedere esența contractului de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile, „modificarea contractului” chiar și cu acordul părților în acest sens prin schimbarea tehnică a numelui subiectului (la caz, a dobânditorului) nu este posibilă în lumina legislației în vigoare întrucât drepturile și obligațiile puse în sarcina părților la respectivul contract sinalagmatic nu sunt transmisibile decât prin intermediul altor categorii de acte juridice prevăzute de lege.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție concluzionează că Judecătoria Chișinău sediul Buiucani și Curtea de Apel Chișinău au interpretat și au aplicat în mod vădit eronat normele de drept material referitoare la nulitatea actului juridic simulat, pronunțând în speță o concluzie neîntemeiată.

În același timp, instanța de recurs va accentua că actul juridic simulat presupune existența de fapt a două acte, dintre care unul este aparent și nu este menit să producă niciun efect, iar altul este secret, care diferă de cel aparent privitor la natura, părțile sau conținutul operației juridice. Simulația poate fi subiectivă sau obiectivă. Simulația este subiectivă atunci când se referă la părțile actului juridic, precum este cazul interpunerii de persoane.

În cazul încheierii unui act juridic simulat prin interpunere sunt esențiale următoarele elemente: respectiva interpunere urmează a fi probată fără echivoc (1); actul juridic simulat este desființat (2); actul juridic secret poate fi recunoscut drept valabil dacă corespunde condițiilor de valabilitate prevăzute de lege.

Distinct de cele menționate supra, în situația din speță, suplimentar faptului că nu a fost desființat niciun act juridic urmare a declarării nulității acestuia, fiind modificat (schimbat) doar numele cumpărătorului, nu a fost demonstrat nici faptul încheierii contractelor prin simulație, care ar putea condiționa declararea nulității acestor acte juridice, cu repunerea părților în poziția inițială.

Astfel, în fața instanțelor judecătorești nu au fost prezentate probe pertinente și concludente care ar demonstra faptul existenței unei înțelegeri ascunse între intimatul Antonio Romero Macarro și recurentul Manuel Gonzalez Cofreces ce ar conferi contractelor de vânzare-cumpărare în litigiu un caracter simulat, fiind indubitabil că faptul că intimatul ar fi locuit în unul din imobilele din litigiu și ar fi achitat costul serviciilor comunale nu demonstrează caracterul simulat al tranzacțiilor încheiate și nici nu afectează dreptul de proprietate al recurentului Manuel Gonzalez Cofreces.

În ceea ce privește argumentul intimatului privind achitarea costului apartamentelor din banii proprii, admis de către instanțele ierarhic inferioare, instanța de recurs îl consideră drept neîntemeiat și care, la fel, nu demonstrează caracterul simulat al contractelor încheiate.

În susținerea acestei opinii se va nota că, din materialele cauzei rezultă că intimatul a acționat în interesele recurentului, efectuând plata costului bunurilor imobiliare achiziționate, fiind împuternicit de ultimul în acest sens prin procura nr. 229/2006 din 24 ianuarie 2006 și contractul de gestiune din 27 ianuarie 2006 întocmite în Spania și legalizate corespunzător care în continuare sunt în vigoare și nu au fost declarate nule. Instanței de recurs nu i-au fost prezentate probe contrare, care ar elucida anularea actelor juridice în cauză.

În acest sens, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră drept arbitrar argumentul intimatului referitor la inexistența și eventuala falsificare a contractului de gestiune din 27 ianuarie 2006.

Și asta deoarece, acest contract de gestiune din 27 ianuarie 2006, chiar și în ipoteza expusă de către intimat, nu va produce careva efecte de nulitate a contractului de vânzare-cumpărare ce constituie obiectul prezentului litigiu, în contextul constatat de către instanța de recurs mai sus.

Totodată, instanța de recurs va consemna că în eventualitatea în care intimatul pretinde că între el și recurent ar fi existat anumite înțelegeri referitoare la raporturi patrimoniale, dânsul nu este lipsit de dreptul de a se adresa în instanță de judecată în apărarea drepturilor sale.

De asemenea, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție evidențiază, la caz, că intimatul Antonio Romero Macarro în mod deliberat și benevol a recurs, în fața notarului Oleg Gladîș, la încheierea, în calitate de reprezentant, a contractelor din 3 martie 2006, conștientizând consecințele acțiunilor sale.

În ceea ce privește simulația la încheierea actului juridic, aceasta urmează a fi demonstrată în mod neechivoc (prin înscrisuri semnate de ambele părți, mărturii, confirmarea simulației de către cealaltă parte etc.), iar în lipsa unor astfel de probe, simulația nu poate fi prezumată până la proba contrarie și, respectiv, nu poate constitui temei pentru desființarea unui contract de vânzare-cumpărare și nici pentru modificarea cumpărătorului în respectivul contract. Din contra, valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil întocmit cu respectarea exigențelor cerute de lege este prezumată până la proba contrarie. În speță însă asemenea probe nu au fost prezentate de către intimat. Or, potrivit art. 118 (1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Instanța de recurs consideră că la caz nu au semnificație declarațiile soției lui Antonio Romero Macarro drept probă a simulației contractelor de vânzare-cumpărare a apartamentelor, întrucât mărturiile acesteia se referă la relațiile de familie tensionate la anumite etape, dar nu vizează detaliile obiective ale încheierii tranzacțiilor imobiliare, despre care ea a cunoscut din spusele soțului, mai mult că, dânsa este la caz o persoană interesată.

Nu poate fi reținut nici argumentul intimatului considerat întemeiat de către Curtea de Apel Chișinău referitor la aplicabilitatea în speță a dispozițiilor art. 123 CPC (degrevarea de probațiune), care indică că faptele invocate de una din părți nu trebuie dovedite în măsura în care cealaltă parte nu le-a negat.

Astfel, recunoașterea de către intimata ÎM „Kabedosa Investment” a pretențiilor intimatului Antonio Romero Macarro nu implică de la sine aplicabilitatea la caz a acestor prevederi legale, întrucât, reieșind din circumstanțele cauzei, caracterul simulat al contractelor pentru aplicabilitatea respectivei norme urma a fi recunoscut de recurentul Manuel Gonzalez Cofreces, cumpărătorul imobilelor în litigiu, și nu vânzătorul acestora.

Or, prin prezenta acțiune, li se aduce atingere anume drepturilor și intereselor legitime ale recurentului Manuel Gonzalez Cofreces, în privința drepturilor vânzătorului ÎM „Kabedosa Investment” nesurvenind consecințe nefavorabile.

Mai mult că, potrivit materialelor cauzei, și anume a extrasului din Registrul de stat al persoanelor juridice nr. 18915 din 04 decembrie 2017 (f. d. 66, vol. III), Antonio Romero Macarro este administratorul ÎM „Kabedosa Investment”, respectiv, poziția întreprinderii nu poate fi apreciată drept opinie dezinteresată.

Având în vedere considerentele menționate supra, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție concluzionează că Judecătoria Chișinău sediul Buiucani și Curtea de Apel Chișinău în mod neîntemeiat

și administrând arbitrar materialele cauzei au considerat că intenția părților la semnarea contractelor contestate a fost de a ascunde subiectul beneficiar real al actelor juridice încheiate fără a avea ca scop producerea unor efecte juridice referitor la Manuel Gonzalez Cofreces, fiind întemeiate în acest sens argumentele expuse în cererea de recurs.

Menținerea soluției pronunțată de instanțele ierarhic inferioare ar contraveni legislației în vigoare și ar constitui o ingerință ilegală și nejustificată în dreptul recurentului Manuel Gonzalez Cofreces la proprietate privată.

Astfel, conform art. 316 alin. (1) și (2) Cod civil, în vigoare la acel moment, proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire.

Iar potrivit jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului, pentru a fi considerată compatibilă cu articolul 1 din Protocolul nr. 1 la CEDO, ingerința în dreptul la proprietate trebuie să îndeplinească anumite criterii, și anume: să respecte principiul legalității, să urmărească un scop legitim, să fie proporțională cu scopul urmărit (Cauza *Beyeler c. Italiei* [MC], §§ 108-114).

Mai mult, Statul poate fi reclamat în fața instanței europene pentru pierderile cauzate de hotărârile pronunțate de instanțele naționale în situația în care hotărârile judecătorești nu sunt în conformitate cu legislația internă sau dacă sunt arbitrare ori manifestă nerezonabilitate contrară articolului 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție sau dacă o persoană a fost arbitrar și pe nedrept lipsită de proprietate în favoarea altuia (Cauza *Vulakh și alții c. Rusiei*, § 44).

Din considerentele menționate și având în vedere că, la caz, într-o manieră certă, s-a constatat interpretarea și aplicarea eronată de către instanțele ierarhic inferioare a normelor de drept material referitoare la nulitatea actelor juridice încheiate prin simulație, precum și aprecierea arbitrară a probelor prezente la materialele cauzei, argumentele recursului fiind întemeiate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul declarat de către Manuel Gonzales Cofreces, reprezentat de avocatul Vladislav Roșca, a casa decizia Curții de Apel Chișinău din 10 decembrie 2019 și hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Buiucani din 09 octombrie 2018, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii lui Antonio Romero Macarro ca fiind neîntemeiată.

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

d e c i d e:

Se admite recursul declarat de Manuel Gonzales Cofreces, reprezentat de avocatul Vladislav Roșca.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 10 decembrie 2019 și hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Buiucani din 09 octombrie 2018 în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a lui Antonio Romero Macarro împotriva Întreprinderii Mixte „Kabedosa Investment” Societate cu Răspundere Limitată și Manuel Gonzales Cofreces, intervenienți accesorii Ghenadie Cotruță și Viorica

Cotruță, notarul Oleg Gladîș, cu privire la declararea nulității actelor juridice și recunoașterea calității de cumpărător al bunului imobil, și se emite o hotărâre nouă, prin care:

Se respinge ca fiind neîntemeiată acțiunea lui Antonio Romero Macarro împotriva Întreprinderii Mixte „Kabedosa Investment” Societate cu Răspundere Limitată și Manuel Gonzales Cofreces, intervenienți accesorii Ghenadie Cotruță și Viorica Cotruță, notarul Oleg Gladîș, cu privire la declararea nulității actelor juridice și recunoașterea calității de cumpărător al bunului imobil.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,
judecătorul
Judecătorii

Ala Cobăneanu

Iurie Bejenaru

Dumitru Mardari

Mariana Pitic

Nicolae Craiu