

## ÎNCHEIERE

07 aprilie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
judecătorii

Ala Cobăneanu  
Dumitru Mardari  
Mariana Pitic

examinând chestiunea privind admisibilitatea recursului declarat de către Petru Silvestru și reprezentantul Vioricăi Silvestru și al lui Petru Silvestru, avocatul Danu Dogotari,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de către Victor Nepotu și Oxana Nepotu împotriva lui Petru Silvestru și Vioricăi Silvestru cu privire la rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în rate și a contractului de ipotecă și la cererea reconvențională depusă de către Petru Silvestru și Viorica Silvestru împotriva lui Victor Nepotu și Oxanei Nepotu, intervenient accesoriu Agenția Servicii Publice cu privire la exercitarea dreptului de ipotecă, încasarea datoriei, a dobânzii de întârziere și a penalității și evacuare fără acordarea altui spațiu locativ,

împotriva deciziei din 15 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost respins apelul declarat de către Petru Silvestru și Viorica Silvestru și a fost menținută hotărârea din 01 noiembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru,

constată:

La 22 august 2014 Victor Nepotu și Oxana Nepotu au depus cerere de chemare în judecată lui Petru Silvestru și Vioricăi Silvestru cu privire la rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în rate și a contractului de ipotecă.

În motivarea acțiunii reclamanții au indicat că, la 19 iulie 2013 între părâți, în calitate de vânzători și ei, în calitate de cumpărători, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în rate, prin care vânzătorii au vândut, iar cumpărătorii au cumpărat imobilul din str. xxxx, ce constă din teren (pentru construcții) cu suprafața de 0,073 ha, xxxx și construcție (casă de locuit individuală), lit. A, A<sup>2</sup>, A<sup>3</sup>, a, a<sup>2</sup>, cu suprafața totală pe perimetru de 106,40 m. p., cu nr. cadastral xxxx.

Au menționat că, la aceeași dată, sub presiunea părâților, au semnat contractul de ipotecă, prin care ei, în calitate de debitori ipotecari, au consimțit să constituie

ipoteca în favoarea creditorilor ipotecari, Petru Silvestru și Viorica Silvestru.

Au susținut că, toate tratativele și condițiile ambelor contracte au fost negociate cu tatăl Oxanei Nepotu, Nicolae Noroc, care nu a fost împuternicit în modul corespunzător de legislație și care printr-un mod necunoscut a fost indus în eroare de către pârâți cu privire la natura obiectului contractului.

Au afirmat că, abia în urma încheierii contractelor enunțate, au cunoscut mai multe fapte, ce le permit să solicite rezilierea contractelor de vânzare-cumpărare a imobilului în rate și de ipotecă și, anume, de fapt, construcția, care, la fel, este obiectul contractului, la momentul încheierii acestuia era deja ilegal demolată, iar lățimea lotului de teren este mai mică decât cea declarată de către pârâți.

Au declarat că, la semnarea contractelor enunțate, pârâții nu au prezentat planul geometric al terenului și actul de inspectare actualizat.

Au mai declarat că, un vecin și-a ridicat construcția drept pe liniile roșii ale terenului, fapt ce în viitor va crea mari probleme cu autoritățile statului (Inspekția de Stat în Construcții, Serviciul de Pompieri și Centrul de Medicină Preventivă), privitor la respectarea normelor în construcții.

Au notat că, chiar și după semnarea ambelor contracte, pârâții au continuat să vândă acest imobil.

Au invocat că, la 07 august 2014 au expediat în adresa pârâților o somație (cerere de reziliere a contractelor nominalizate), prin care au solicitat rezilierea contractelor menționate și restituirea sumei de 1000 de euro achitată la momentul semnării contractelor, însă aceasta notificare a fost lăsată fără răspuns.

Au solicitat rezilierea contractului de vânzare-cumpărare în rate din 19 iulie 2013, încheiat între Petru Silvestru și Viorica Silvestru, pe de o parte și Victor Nepotu și Oxana Nepotu, pe de altă parte, rezilierea contractului de ipotecă din 19 iulie 2013, încheiat între Petru Silvestru și Viorica Silvestru, pe de o parte și Victor Nepotu și Oxana Nepotu, pe de altă parte și încasarea în mod solidar din contul pârâților a sumei de 1000 de euro achitate la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare în rate.

La 28 noiembrie 2014 Petru Silvestru și Viorica Silvestru au depus cerere reconvențională împotriva lui Victor Nepotu și Oxanei Nepotu cu privire la exercitarea silită a dreptului de ipotecă și evacuarea forțată din imobil (f. d. 85-88, vol. I).

În motivarea acțiunii reconvenționale pârâții au indicat că, la 19 iulie 2013 între ei, în calitate de vânzători și Victor Nepotu și Oxana Nepotu, în calitate de cumpărători, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare în rate a imobilului din str. xxxx, ce constă din teren (pentru construcții) cu suprafața de 0,073 ha, nr.cadastral xxxx și construcție (casă de locuit individuală) - lit. A, A<sup>2</sup>, A<sup>3</sup>, a, a<sup>2</sup>, cu suprafața totală pe un perimetru de 106,40 m. p, cu nr. cadastral xxxx.

Au menționat că, prețul de vânzare-cumpărare a imobilului stabilit de comun acord de către părți a fost de 85000 de euro, ceea ce constituia conform cursului oficial al Băncii Naționale a Moldovei, la momentul autentificării contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în rate, suma de 1422220 de lei, din care suma de 1000 de euro a fost achitată la momentul autentificării contractului, iar restul sumei în mărime de 84000 de euro urma să fie achitată în termen de un an, adică pînă la 19

iulie 2014.

Au susținut că, suplimentar, părțile au stabilit în contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în rate din 19 iulie 2013 o penalitate în mărime de 1% pentru fiecare lună de întârziere din suma neachitată.

Au afirmat că, pentru asigurarea executării obligațiilor rezultate din contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în rate, cumpărătorii au ipotecat în favoarea vânzătorilor, conform pct. 1.2 - 7.5 al contractului de ipotecă din 19 iulie 2013, imobilul din xxxx, ce constă din teren (pentru construcții) cu suprafața de 0,073 ha, nr. cadastral xxxx și construcție (casă de locuit individuală) - lit. A, A<sup>2</sup>, A<sup>3</sup>, a, a<sup>2</sup>, cu suprafața totală pe un perimetru de 106,40 m. p., cu nr. cadastral xxxx.

Au relevat că, părțile au prevăzut în contractul de ipotecă din 19 iulie 2013 că, ipoteca constituită prin contractul respectiv garantează: creanța, inclusiv cheltuielile de judecată, prejudiciul cauzat prin neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a contractului de vânzare-cumpărare, alte cheltuieli de executare a dreptului de ipotecă.

Au invocat că, la 22 iulie 2014 au expediat în adresa lui Victor Nepotu și a Oxanei Nepotu o notificare, prin care i-au înștiințat despre datoria restantă acumulată în mărime de 84000 de euro și le-au acordat un termen de 7 zile - pînă la 29 iulie 2014 pentru achitarea integrală a sumei date, informându-i că, în cazul neexecutării în termen a acestei obligații, vor fi nevoiți să-și valorifice creanțele pe cale judiciară, însă nu au primit nici un răspuns.

Au mai invocat că, la 30 iulie 2014 au înștiințat reclamantii printr-un preaviz despre intenția de a exercita dreptul de ipotecă prin vânzarea obiectului ipotecii. De asemenea, au înregistrat preavizul de executare a dreptului de ipotecă în Registrul gajurilor bunurilor imobile, la OCT Chișinău, prin care au acordat reclamantilor termenul de 20 de zile pentru transmiterea benevolă a bunului ipotecat creditorului ipotecar.

Au solicitat permiterea executării silite a dreptului de ipotecă prin vânzarea bunurilor ipotecate - imobilul din str. xxxx, ce constă din teren (pentru construcții) cu suprafața de 0,073 ha, nr. cadastral xxxx și construcție (casă de locuit individuală) - lit. A, A<sup>2</sup>, A<sup>3</sup>, a, a<sup>2</sup>, cu suprafața totală pe un perimetru de 106,40 m. p., cu nr. cadastral xxxx, evacuarea forțată a reclamantilor din imobilul din xxxx, ce constă din teren (pentru construcții) cu suprafața de 0,073 ha, nr. cadastral xxxx și construcție (casă de locuit individuală) - lit. A, A<sup>2</sup>, A<sup>3</sup>, a, a<sup>2</sup>, cu suprafața totală pe un perimetru de 106,40 m. p., cu nr. cadastral xxxx, obligarea autorităților publice, inclusiv OCT Chișinău și Biroului notarului public Tatiana Durnescu, în scopul exercitării dreptului de ipotecă, să elibereze la solicitarea lor toate actele necesare vânzării bunurilor ipotecate, inclusiv duplicatul contractului de vânzare-cumpărare a imobilului din xxxx, ce constă din teren (pentru construcții) cu suprafața de 0,073 ha, nr. cadastral xxxx și construcție (casă de locuit individuală) - lit. A, A<sup>2</sup>, A<sup>3</sup>, a, a<sup>2</sup>, cu suprafața totală pe un perimetru de 106,40 m. p., cu nr. cadastral xxxx și încasarea de la reclamantii a cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 5000 de lei și a taxei de stat în sumă de 7833 de lei.

La 13 mai 2015 Victor Nepotu și Oxana Nepotu au depus cerere de chemare în judecată concretizată, în care au indicat suplimentar că, ulterior semnării

contractelor de vânzare-cumpărare în rate și de ipotecă, au constatat că, construcția de pe terenul procurat a fost demolată, terenul a fost înghesuit de terenurile învecinate și alte vicii ale bunurilor.

Au menționat că, pentru a constata starea de facto sau în natură a bunurilor procurate și dacă acestea corespund prețului de 84000 de euro, pe care urmau să-l achite părților, la 20 octombrie 2014 s-au adresat cu o cerere la Centrul de expertize independente „Cexin” SRL.

Au susținut că, conform raportului de constatare tehnico-științifică nr. 830 din 07 noiembrie 2014, întocmit de către Centrul de expertize independente „Cexin”, hotarul dintre terenul din xxxx și terenul din yyyy este încălcat de către proprietarul terenului cu nr. cadastral yyyy cu circa pînă la 1,0 m, iar din partea casei de locuit cu circa 0,61 m. De asemenea, hotarul dintre terenul din xxxx și terenul din yyyy este încălcat de către proprietarul terenului cu nr. cadastral yyyy cu circa de pînă la 1,39 m. Mărimea suprafeței de teren a imobilului nr. xxxx, hotarul terenului măsurat constituie, de facto, 693,0 m. p. sau cu 19,0 p. p. mai puțin decât suprafața terenului conform Planului geometric din 19 august 2013.

Au afirmat că, în urma întocmirii raportului de constatare tehnico-științifică enunțat, s-a stabilit lipsa construcției sau a casei de locuit cu suprafața de 106,4 m.p., specificată în ambele contracte, or, acest fapt este dedus din fotografiile efectuate de către expert, care sunt parte componentă a raportului de constatare tehnico-științifică.

Au solicitat rezilierea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în rate din 19 iulie 2013, autentificat de notarul public Tatiana Durnescu și a contractului de ipotecă din 19 iulie 2013, autentificat de notarul public Tatiana Durnescu, cu extinderea rezilierii asupra tuturor prestațiilor efectuate din momentul semnării contractelor enunțate și încasarea în mod solidar de la părți a sumei de 1000 de euro și a cheltuielilor de judecată (f. d. 147, 148, vol. I).

Prin încheierea protocolară din 30 iulie 2015 a Judecătoriei Centru, mun.Chișinău, a fost atras în proces OCT Chișinău în calitate de intervenient accesoriu.

La 17 iulie 2017 Petru Silvestru și Viorica Silvestru au depus cerere de concretizare a acțiunii reconvenționale, solicitând transmiterea silită în posesiunea și administrarea creditorului ipotecar Petru Silvestru și Viorica Silvestru a bunului imobil din xxxx, ce constă din teren (pentru construcții) cu suprafața de 0,073 ha, nr. cadastral 0100218.594 și construcție (casă de locuit individuală) - lit. A, A<sup>2</sup>, A<sup>3</sup>, a, a<sup>2</sup>, cu suprafața totală pe un perimetru de 106,40 m.p., cu nr. cadastral xxxx pentru comercializarea de sinestătătoare în vederea stingerii datoriilor acumulate în baza contractului de vânzare-cumpărare în rate din 19 iulie 2013 și, anume, 84 000 de euro, cu titlul de restanță la achitarea prețului de vânzare-cumpărare, 4989,60 de euro, cu titlul de penalități contractuale și 42104,71 de euro, cu titlul de dobândă de întârziere, iar în total suma de 131094,31 de euro, evacuarea forțată a reclamanților din imobilul din xxxx, ce constă din teren (pentru construcții) cu suprafața de 0,073 ha, nr. cadastral xxxx și construcție (casă de locuit individuală) - lit. A, A<sup>2</sup>, A<sup>3</sup>, a, a<sup>2</sup>, cu suprafața totală pe un perimetru de 106,40 m. p., cu nr. cadastral xxxx, fără acordarea altui spațiu locativ și încasarea de la reclamanți a cheltuielilor de asistență

juridică în sumă de 5000 de lei și a taxei de stat în sumă de 7833 de lei (f.d.84-88, vol. II).

La 23 februarie 2018 Petru Silvestru și Viorica Silvestru au depus cerere reconvențională majorată și concretizată, solicitând încasarea silită și în mod solidar de la reclamanți a sumei datoriei acumulate în baza contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în rate din 19 iulie 2013 și, anume, 84 000 de euro, cu titlu de restanță la achitarea prețului de vânzare-cumpărare, 4989,60 de euro, cu titlu de penalități contractuale și 60381,04 euro, cu titlu de dobândă de întârziere, iar în total suma de 149370,64 de euro, inclusiv și din contul bunului ipotecat, deposedarea silită a reclamanților, cu transmiterea în posesiunea și administrarea creditorului ipotecar Petru Silvestru și Viorica Silvestru a bunului imobil ipotecat și, anume, imobilul din xxxx, ce constă din teren (pentru construcții) cu suprafața de 0,073 ha, nr. cadastral xxxx și construcție (casă de locuit individuală) - lit. A, A<sup>2</sup>, A<sup>3</sup>, a, a<sup>2</sup>, cu suprafața totală pe un perimetru de 106,40 m. p., cu nr. cadastral xxxx pentru comercializarea de sinestătătoare în vederea stingerii datoriilor acumulate în baza contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în rate din 19 iulie 2013, evacuarea forțată a reclamanților, cât și a altor persoane din imobilul din xxxx, ce constă din teren (pentru construcții) cu suprafața de 0,073 ha, nr. cadastral xxxx și construcție (casă de locuit individuală) - lit. A, A<sup>2</sup>, A<sup>3</sup>, a, a<sup>2</sup>, cu suprafața totală pe un perimetru de 106,40 m. p., cu nr. cadastral xxxx, fără acordarea altui spațiu locativ și încasarea în mod solidar de la reclamanți a cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 5000 de lei și a taxei de stat achitată la momentul depunerii cererii reconvenționale (f. d. 131-136, vol. II).

La 16 iunie 2018 Petru Silvestru și Viorica Silvestru au mai depus o cerere reconvențională concretizată, în final solicitând încasarea silită și în mod solidar de la reclamanți a sumei datoriei acumulate în baza contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în rate din 19 iulie 2013 și, anume, 84 000 de euro, cu titlu de restanță la achitare prețului de vânzare-cumpărare, 4989,60 de euro, cu titlu de penalități contractuale și 64768,60 de euro, cu titlu de dobândă de întârziere, iar în total suma de 153758,20 de euro, inclusiv și din contul bunului ipotecat; deposedarea silită a reclamanților, cu transmiterea în posesiunea și administrarea creditorului ipotecar Petru Silvestru și Viorica Silvestru a bunului imobil ipotecat și, anume, imobilul din xxxx, ce constă din teren (pentru construcții) cu suprafața de 0,073 ha, nr. cadastral xxxx și construcție (casă de locuit individuală) - lit. A, A<sup>2</sup>, A<sup>3</sup>, a, a<sup>2</sup>, cu suprafața totală pe un perimetru de 106,40 m.p., cu nr. cadastral xxxx pentru comercializarea de sinestătătoare în vederea stingerii datoriilor acumulate în baza contractului de vânzare - cumpărare în rate din 19 iulie 2013, evacuarea forțată a reclamanților și a altor persoane din imobilul din xxxx, ce constă din teren (pentru construcții) cu suprafața de 0,073 ha, nr. cadastral xxxx și construcție (casă de locuit individuală) - lit. A, A<sup>2</sup>, A<sup>3</sup>, a, a<sup>2</sup>, cu suprafața totală pe un perimetru de 106,40 m.p., cu nr.cadastral xxxx, fără acordarea altui spațiu locativ și încasarea în mod solidar de la reclamanți a cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 5000 de lei și a taxei de stat achitată la momentul depunerii cererii reconvenționale (f.d.238-340, vol. II).

În cadrul ședinței de judecată reprezentantul lui Victor Nepotu și al Oxanei Nepotu, avocatul Ion Bosîi a solicitat rezoluțiunea contractului de vânzare-

cumpărare a imobilului în rate din 19 iulie 2013, autentificat de notarul public Tatiana Durnescu și a contractului de ipotecă din 19 iulie 2013, autentificat de notarul public Tatiana Durnescu, cu extinderea rezoluțiunii asupra tuturor prestațiilor efectuate din momentul semnării contractelor enunțate și încasarea în mod solidar de la părți a sumei de 1000 de euro, a taxei de stat și a cheltuielilor de asistență juridică în sumă de 8000 de lei.

Prin hotărârea din 0 noiembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, a fost admisă parțial acțiunea depusă de către Victor Nepotu și Oxana Nepotu, au fost rezoluționate contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în rate din 19 iulie 2013 și contractul de ipotecă din 19 iulie 2013, încheiate între Victor Nepotu, Oxana Nepotu și Petru Silvestru, Viorica Silvestru, cu aducerea părților la poziția inițială, după cum urmează: Petru Silvestru și Viorica Silvestru urmează să restituie lui Victor Nepotu și Oxana Nepotu suma de 1000 de euro, convertiți în lei moldovenești conform ratei oficiale de schimb din data executării, cu titlu de rată achitată în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 19 iulie 2013, cu radierea înscrierii după Victor Nepotu și Oxana Nepotu, precum și a înscrierii ipotecii din Registrul bunurilor imobile, asupra imobilelor identificate în baza numerelor cadastrale xxxx și cu înscrierea dreptului de proprietate asupra imobilelor sus-indicate după Petru Silvestru și Viorica Silvestru. Au fost încasate în mod solidar de la Petru Silvestru și Viorica Silvestru în beneficiul lui Victor Nepotu și Oxana Nepotu suma de 751,27 de lei, cu titlu de taxă de stat. În rest acțiunea a fost respinsă ca fiind neîntemeiată. A fost respinsă acțiunea reconvențională depusă de către Petru Silvestru și Viorica Silvestru ca fiind neîntemeiată.

La 12 noiembrie 2019 Petru Silvestru și Viorica Silvestru, reprezentați de către avocatul Danu Dogotari, au declarat apel nemotivat, iar la 02 mai 2019 au declarat apel motivat împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri cu privire la respingerea acțiunii inițiale și admiterea acțiunii reconvenționale.

Prin decizia din 15 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău, a fost respins apelul declarat de către Petru Silvestru și Viorica Silvestru, reprezentați de către avocatul Danu Dogotari și a fost menținută hotărârea primei instanțe.

Instanța de apel a reținut că, pe parcursul judecării cauzei s-a constatat cu certitudine existența viciilor de ordin juridic și material ale obiectului contractului de vânzare-cumpărare, ce nu puteau fi cunoscute la momentul semnării acestuia, or, acestea au fost depistate doar după măsurările și cercetările efectuate de către experții din domeniu.

Totodată, instanța de apel a reținut că, conform raportului de expertiză nr. 0371 din 27 noiembrie 2016, întocmit de către expertul judiciar particular, Anatolie Achimov, în urma cercetărilor efectuate de facto pe terenul înregistrat cu numărul cadastral xxxx, s-a depistat prezența fundației unui bun imobil în starea tehnică nesatisfăcătoare; prezența unui subsol și materiale de construcții de mîina a doua, acestea fiind urmele unei construcții demolate parțial, iar conform datelor din Registrul bunurilor imobile pentru efectuarea tranzacțiilor, pe terenul cu nr. cadastral xxxx, este înregistrată casa de locuit individuală lit. „01”, cu suprafața de 106,40 m.p. La fel, în urma cercetărilor efectuate la terenul înregistrat cu nr. cadastral xxxx,

s-a constatat că, situația de facto nu coincide cu datele înregistrate la OCT în Registrul bunurilor imobile și datele din contractul de vânzare-cumpărare în rate nr.6591 încheiat la 19 iulie 2013 între Petru Silvestru, Viorica Silvestru, în calitate de vânzători și Oxana Nepotu și Victor Nepotu, în calitate de cumpărători, precum și au fost depistate și alte încălcări.

Instanța de apel a menționat că, martorul Nicolae Noroc, în cadrul examinării cauzei în primă instanță, a declarat că, în anul 2013 în luna martie-aprilie a negociat vânzarea-cumpărarea lotului de teren din xxxx cu Petru Silvestru și Viorica Silvestru. Scopul procurării de către fiica și ginerele său a fost construcția unei case pentru două familii. Abia după încheierea contractelor de vânzare-cumpărare și ipotecă, Oxana Nepotu și Victor Nepotu au prezentat arhitectului actele pentru schița de proiect, fiind solicitat și planul geometric actualizat. La acel moment s-a depistat că, suprafața lotului de teren nu corespunde cu cea vândută și hotarele lotului sunt deplasate. Ulterior, văzând că nu este posibilitate de proiectare, s-au adresat vânzătorilor, cărora le-a fost înmănată pretenția privind încasarea dobânzii de întârziere. În legătură cu încălcările depistate, Oxana Nepotu și Victor Nepotu s-au adresat către Petru Silvestru și Viorica Silvestru cu intenția de reziliere a contractului. Despre neajunsurile menționate a aflat doar după efectuarea expertizelor și a fost dus în eroare de către vânzători la momentul negocierii contractelor. Din care considerente, Victor Nepotu și Oxana Nepotu sunt îndreptățiți de a solicita desființarea contractului și restituirea sumei, deoarece viciile depistate nu au fost cunoscute și nu a fost efectuată remedierea lor într-un termen rezonabil, conform normelor materiale relevante contractului de vânzare-cumpărare.

Reieșind din cele expuse, instanța de apel a conchis că, prima instanță întemeiat a concluzionat că, urmează a fi rezoluționat contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în rate din 19 iulie 2013, cu efect retroactiv, aplicând corespunzător prevederile art. 733, 734, 735, 737, 741-746 din Codul civil.

În continuare, instanța de apel, făcând trimitere la art. 454 din Codul civil, a concluzionat că, prima instanță corect a constatat că, contractul de ipotecă din 19 iulie 2013 poartă un caracter subsidiar contractului de vânzare-cumpărare, fiind încheiat în scopul asigurării executării corespunzătoare a obligațiilor de plată ce derivă din primul.

De asemenea, instanța de apel a concluzionat că, este corectă și concluzia primei instanțe, prin care, fiind constatată rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare din 19 iulie 2013, prin aplicarea prevederilor art. 738 din Codul civil, a dispus încasarea din contul lui Petru Silvestru și al Vioricăi Silvestru în beneficiul lui Victor Nepotu și al Oxanei Neopotu a sumei de 1000 de euro, cu titlul de rată achitată în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 19 iulie 2013.

La 09 noiembrie 2020 și 02 februarie 2021 Petru Silvestru și reprezentantul Vioricăi Silvestru și al lui Petru Silvestru, avocatul Danu Dogotari, au declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea acestuia, casarea integrală a deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe și trimiterea cauzei la rejudecare n instanța de apel sau în prima instanță sau emiterea unei noi hotărâri cu privire la respingerea acțiunii inițiale și admiterea acțiunii reconvenționale.

În motivarea recursului au indicat că, nu sunt de acord cu decizia instanței de apel, deoarece nu a fost aplicată legea care trebuia să fie aplicată, a fost interpretată eronat legea, la judecarea cauzei au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului, instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces și la dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată.

Au menționat că, în prezenta cauză urmau a fi atrași în calitate de intervenienți accesorii proprietarii terenurilor învecinate ale bunului imobil litigios și, anume, proprietarul imobilului din xxxx și proprietarul imobilului din yyyy, or, drepturile și obligațiunile acestora față de părți vor putea fi în viitor afectate, ținând cont de faptul că, instanțele judecătorești au constatat existența unor vicii de ordin material, cauzate prin încălcarea liniilor roșii ale terenului litigios de către aceștia.

Au susținut că, fiind prezent în ședința de judecată din 23 februarie 2018, expertul judiciar Anatolie Achimov, vorbitor de limbă rusă, a oferit explicații pe marginea raportului de expertiză în limba rusă, fără a beneficia de serviciile unui traducător autorizat sau interpret și fără a fi întrebat dacă înțelege conținutul întrebărilor adresate sau ar avea nevoie de ajutor. Mai mult ca atât, prima instanță a consemnat explicațiile acestuia în procesul-verbal al ședinței de judecată, traducându-le instantaneu în limba română, fără a apela la serviciile unui traducător sau interpret.

Au afirmat că, în ședința de judecată din 01 noiembrie 2018 prima instanță a menționat că, urmează să se retragă în camera de deliberare pentru a decide asupra soluției pe caz, însă, de fapt, aceasta a informat părțile că, nu va reuși să redacteze dispozitivul hotărârii și pronunțarea hotărârii va avea loc în zilele următoare.

Au notat că, de fapt, hotărârea judecătorească a fost adoptată și înmănată părților abia la 09 noiembrie 2018, fără a avea loc pronunțarea publică a hotărârii și în lipsa întocmirii procesului-verbal al ședinței de judecată. Mai mult ca atât, prima instanță nu a explicat părților modalitatea de atac a hotărârii, precum și nu a declarat ședința de judecată ca fiind închisă, contrar prevederilor art. 236 CPC.

Au relevat că, prin încheierea din 23 septembrie 2014 a Judecătoriei Centru, mun. Chișinău a fost admisă cererea intimaților cu privire la eșalonarea achitării taxei de stat până la stabilirea termenului pentru examinarea cauzei în fond, însă din materialele dosarului rezultă că, aceștia nu au mai achitat diferența de taxă de stat în sumă de 22000 de lei nici în interiorul termenului stabilit de către instanță și nici după expirarea acestui termen.

Au declarat că, la 08 iunie 2015 reprezentantul recurenților a înaintat o cerere privind scoaterea de pe rol a cererii de chemare în judecată, însă prima instanță, printr-o încheiere protocolară, a respins cererea doar din motivul că, instanța ar fi purces deja la examinarea în fond a cauzei, iar la etapa pregătirii cauzei pentru dezbateri, astfel de cereri nu au parvenit. Totodată, prima instanță a menționat că, se va expune asupra cerinței date odată cu fondul cauzei.

Au invocat că, concluzia primei instanțe este una cât se poate de stranie, or, instanța de judecată era obligată să scoată de pe rol cererea de chemare în judecată în temeiul art. 267 lit. k) CPC.

Au considerat că, instanțele judecătorești au apreciat arbitrar probele anexate la materialele dosarului, constatând ca fiind probată existența, la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare, a unor vicii de ordin material și juridic la bunurile imobile litigioase, or, la materialele dosarului nu se regăsesc careva probe pertinente și admisibile, care ar demonstra acest fapt.

Au relatat că, la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare din 19 iulie 2013, intimații cunoșteau despre faptul că, construcția cu nr. cadastral 0100218.594.01 există doar la nivel de fundație, aceasta fiind la acel moment parțial demolată, însă au acceptat starea tehnică a bunului imobil, deoarece intenționau de fapt să-și construiască propria casă pe terenul procurat. Acest fapt a fost probat pe deplin în instanțele judecătorești prin următoarele mijloace de probațiune: explicațiile intimaților, care au menționat că, bunul imobil litigios a fost procurat exclusiv cu scopul de a edifica pe acest teren o casă de tip Duplex, pentru două familii (f. d. 206, vol. I, 33, vol. II); depozițiile martorului Nicolae Noroc, care, fiind audiat, a declarat că, scopul procurării bunului imobil de către fiica sa, Oxana Nepotu și soțul acesteia, Victor Nepotu a fost construcția unei case pentru două familii (f.d.81, vol. II); schița de proiect a casei de locuit executată anterior semnării contractului de vânzare-cumpărare și, anume, la 21 iunie 2013 de către Atelierul de creație arhitecturală „Modern-Stil” la comanda intimatei Oxana Nepotu, care confirmă că, încă până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare, intimații deja aveau intenția de a edifica pe terenul respectiv o nouă construcție (f. d. 160, vol. I); raportul de evaluare întocmit de către SRL „Lvovschi&Co” la 01 iulie 2013, conform căruia la momentul efectuării expertizei, uzura totală a casei individuale de locuit constituia 91%, aceasta fiind parțial demolată, existând la moment doar fundația casei (f. d. 114-130, vol. I). Mai mult ca atât, contractul de vânzare-cumpărare din 19 iulie 2013 semnat de către părți prevede că, intimații au declarat că, bunul imobil a fost pus la dispoziția cumpărătorilor până la semnarea contractului și cumpărătorii cunosc starea tehnică a imobilului ce se cumpără și sunt de acord cu ea.

Au menționat că, suprafața terenului înstrăinat la 19 iulie 2013 corespundea cu exactitate suprafeței terenului respectiv conform datelor din Registrul bunurilor imobile.

Au susținut că, la adoptarea hotărârii, prima instanță s-a bazat pe raportul de constatare tehnico-științifică nr. 830 din 07 noiembrie 2014, întocmit de către Centrul de expertize independente „Cexin” SRL (f. d. 149-164, vol. I) și raportul de expertiză judiciară nr. 0371 din 27 noiembrie 2016, întocmit de către expertul judiciar Anatolie Achimov (f. d. 54-79, vol. II), conform cărora construcția înstrăinată potrivit contractului de vânzare-cumpărare litigios nu ar fi existat la momentul semnării tranzacției, precum și terenul pentru construcții ar avea o suprafață mai mică cu circa 0,0019 ha decât cea indicată în contractul de vânzare-cumpărare.

Au afirmat că, instanța de apel, menținând hotărârea primei instanțe, a reținut în calitate de probă de bază, ce ar demonstra existența viciilor de ordin material și juridic ale imobilului înstrăinat, raportul de expertiză judiciară nr. 0371 din 27 noiembrie 2016, întocmit de către expertul judiciar Anatolie Achimov.

Au considerat că, concluziile acestor două acte de expertiză nu puteau fi reținute în calitate de probe pertinente, concludente și utile, or, ambele nu întruneau condițiile de admisibilitate instituite de lege.

Au relatat că, conform Registrului de stat al experților judiciari atestați, la momentul întocmirii raportului de constatare tehnico-științifică nr. 830 din 07 noiembrie 2014, Oleg Mocanu nu era inclus ca expert judiciar atestat în Registrul de stat al experților judiciari testați. Mai mult ca atât, expertul Oleg Mocanu nici nu deține statutul de expert în cadastru sau topografie, ultimul fiind specializat doar în efectuarea unor cercetări/expertize în construcții.

Au notat că, raportul de constatare tehnico-științifică enunțat a fost întocmit după depunerea cererii de chemare în judecată și, respectiv, solicitarea de efectuare a unei expertize urma să aibă loc în ședința de judecată, cu participarea părților în corespundere cu prevederile art. 148-160 CPC, astfel încât părțile să-și poată exercita dreptul de a cere recuzarea expertului și de a pune întrebările necesare.

Au specificat că, întrebările propuse spre soluționare expertului judiciar Anatolie Achimov nici nu erau în competența acestuia.

Au declarat că, pe lângă faptul că, expertul judiciar Anatolie Achimov a efectuat o expertiză judiciară în lipsa competențelor legale în acest sens, acesta a prezentat o serie de răspunsuri incomplete la întrebările adresate de către instanța de judecată, creând astfel pentru instanța de judecată condiții pentru comiterea erorilor judiciare în aprecierea circumstanțelor faptice relevante speței, ceea ce a dus într-un final la greșita soluționare a litigiului.

Au invocat că, fiind audiat în instanța de judecată, expertul judiciar, pe de o parte, a relatat că, constatările expuse în raportul de expertiză judiciară sunt veridice, iar suprafața terenului litigios ar fi mult mai mică decât cea indicată în actele de proprietate, însă, pe de altă parte, a menționat că, ar fi oportun de stabilit hotarele terenului în comun cu vecinii și reprezentanții ASP și APL pentru a face claritate în privința suprafeței terenului. Mai mult ca atât, expertul judiciar Anatolie Achimov a recunoscut că, nu a efectuat careva măsurări asupra bunului imobil litigios și nici nu a angajat un specialist pentru a efectua măsurările respective, concluziile sale fiind bazate în exclusivitate pe niște măsurări efectuate de către o altă persoană (f. d. 125-129, vol. II), care nu a fost angajată de către acesta și nu a efectuat măsurările date în scopul întocmirii raportului de expertiză.

Au mai invocat că, expertul judiciar a declarat că, nu poate garanta că, măsurările respective sunt exacte și nici nu consideră că, poate purta o careva răspundere pentru ele, or, el nu a făcut constatările date.

Au relevat că, planul geometric din 19 august 2013 urma să fie lăsat fără apreciere de către instanțele judecătorești, deoarece recurenții au anexat la materialele dosarului un plan geometric actualizat al bunului imobil elaborat de către OCT Chișinău la 11 noiembrie 2014, conform căruia suprafața terenului pentru construcții constituie 0,0730 ga, ceea ce corespunde cu exactitate datelor înscrise în contractul de vânzare-cumpărare în rate din 19 iulie 2013 (f. d. 131, vol. I).

Au menționat că, conform răspunsului Agenției Servicii Publice din 05 octombrie 2018, anume planul geometric din 11 noiembrie 2014, ce indică suprafața terenului de 0,0730 ha, reprezintă planul geometric actualizat și conform realității

de fapt a bunului imobil (f. d. 73, vol. III).

Au susținut că, conform răspunsului Agenției Servicii Publice din 16 martie 2020, planul cadastral al terenului cu nr. cadastral 0100218.594 a fost întocmit în hotare generale, iar hotarele acestuia nu au fost stabilite la fața locului. Respectiv, conform art. 19 alin. (5) din Legea cadastrului bunurilor imobile, la întocmirea planului cadastral sau geometric în hotare generale, suprafața terenului se consideră aproximativă și va fi precizată la stabilirea hotarului.

Au afirmat că, deși intimații au invocat existența cărorva vicii de natură materială ale bunului imobil, contrar art. 768 alin. (1) din Codul civil, aceștia nu au solicitat vânzătorilor remedierea acestor vicii, mai ales că, hotarele terenului din str. Lermontov, 53 și terenului din str. Lermontov, 55 sunt despărțite printr-un gard de plasă provizoriu, ce poate fi permutat într-o parte sau alta.

Au relevat că, indicând în motivarea hotărârilor contestate faptul că, s-a constatat prezența unor vicii de ordin juridic ale bunului imobil litigios, instanțele judecătorești nu au indicat măcar prin ce se manifestă aceste vicii juridice și care ar fi ele.

Au notat că, instanțele judecătorești, la examinarea cauzei, nu au aplicat prevederile art. 765 și 783 din Codul civil.

Au considerat că, le-a fost încălcat dreptul la un proces echitabil, drept garantat de art. 6 din Convenția Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale. Or, instanțele judecătorești, soluționând litigiul, nu au convins recurenții că, toate argumentele lor au fost auzite și riguros analizate.

Au remarcat că, atât timp cât hotarele cu vecinii nu au fost fixate, instanța de judecată nu putea stabili faptul că, suprafața terenului ar fi mai mică decât cea indicată în Registrul bunurilor imobile, or, în această situație, o simplă adresare a intimaților la Agenția Servicii Publice cu o cerere privind stabilirea hotarelor fixe cu vecinii ar fi putut rezolva tot presupusul litigiu cu privire la suprafața terenului, fapt demonstrat de către recurenții, care, redeveniți proprietari ai bunului imobil ulterior devenirii definitive a hotărârii judecătorești, în termen de mai puțin de 3 luni, au reușit să clarifice situația creată.

Prin referința depusă la 14 ianuarie 2021 Agenția Servicii Publice a solicitat admiterea sau respingerea recursului la latitudinea instanței.

În conformitate cu art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Din materialele dosarului rezultă că, Curtea de Apel Chișinău a expediat în adresa părților copia deciziei contestate la 08 septembrie 2020 (f. d. 19, vol. IV).

Astfel, recursul declarat la 09 noiembrie 2020 este în termen.

Examinând temeiurile recursului în raport cu materialele cauzei civile, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul este inadmisibil din următoarele motive.

În conformitate cu art. 432 din Codul de procedură civilă, 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.

Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească:

- a) nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată;
- b) a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată;
- b<sup>1</sup>) a aplicat o lege care a fost declarată neconstituțională;
- c) a interpretat în mod eronat legea;
- d) a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.

Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care:

- a) cauza a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei;
- b) cauza a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată;
- c) în judecarea cauzei au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului;
- d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces;
- e) în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată;
- f) hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

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.

Temeiurile prevăzute la alin. (3) se iau în considerare de către instanță din oficiu.

În conformitate cu art. 433 lit. a) din Codul de procedură civilă, 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).

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că, recursul declarat de către Petru Silvestru și reprezentantul Vioricăi Silvestru și al lui Petru Silvestru, avocatul Danu Dogotari nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) CPC.

Prin urmare, argumentele invocate în recurs nu denotă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural de către instanța de apel, respectiv, nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

Or, recursul exercitat asupra deciziilor instanței de apel are caracter nedevolutiv și controlul judiciar se circumscrie doar asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se în exclusivitate 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 menționează 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.

Totodată, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție relevă că, conform jurisprudenței CEDO, recursurile trebuie să fie efective, adică să fie capabile să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, la fel recursul trebuie să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri (cauza Rebai și alții contra Franței, 25 februarie 1995), pe când în recursul declarat de către Petru Silvestru și reprezentantul Vioricăi Silvestru și al lui Petru Silvestru, avocatul Danu Dogotari, asemenea aspecte nu se regăsesc.

Astfel, din considerentele menționate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a considera recursul declarat de către Petru Silvestru și reprezentantul Vioricăi Silvestru și al lui Petru Silvestru, avocatul Danu Dogotari ca inadmisibil.

În conformitate cu art. 270, 431 alin. (2), 433 lit. a), art. 440 alin. (1) Cod de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

dispune:

Recursul declarat de către Petru Silvestru și reprezentantul Vioricăi Silvestru și al lui Petru Silvestru, avocatul Danu Dogotari se consideră inadmisibil.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Ala Cobăneanu

judecătorii

Dumitru Mardari

Mariana Pitic