

Dosarul nr. 2ra-372/21

Prima instanță: Judecătoria Hîncești, sediul Ialoveni Judecător – C. Crețu

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău, Judecătorii – A. Panov, L. Pruteanu, I. Țurcan

## Î N C H E I E R E

14 aprilie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, Judecătorul  
Judecătorii

Svetlana Filincova  
Galina Stratulat  
Dumitru Mardari

examinând admisibilitatea recursului declarat de avocatul Spoială Vladimir în interesele lui Vîrlan Vasile,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Vîrlan Ana și Vîrlan Igor către Vîrlan Vasile și Ursu Ecaterina, intervenient accesoriu notarul public Oleg Chetreanu cu privire la declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare, încasarea prejudiciului moral și compensarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 29 septembrie 2020, prin care s-a menținut hotărârea Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni din 05 februarie 2019,

### c o n s t a t ă :

La 14 noiembrie 2017, Vîrlan Ana și Vîrlan Igor au depus cerere de chemare în judecată către Vîrlan Vasile și Ursu Ecaterina, intervenient accesoriu notarul public Oleg Chetreanu cu privire la: - declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare din 04 decembrie 2009, autentificat de notarul public Oleg Chetreanu sub nr.12290, încheiat între Ursu Ecaterina și Vîrlan Vasile asupra terenului cu suprafața de 0,2553 ha pentru construcție locativă, situat în s. Xxxxx, r-ul Ialoveni, ca fiind simulat din partea lui Vîrlan Vasile; - obligarea Agenției Servicii Publice, Oficiul Cadastral Ialoveni de a radia înscrierea pe numele lui Vîrlan Vasile din Registrul bunurilor imobile, din rubrica proprietar al imobilului obiect al litigiului; - recunoașterea valabilității contractului de vânzare-cumpărare din 04 decembrie 2009, autentificat de notarul public Oleg Chetreanu sub nr.12290, încheiat între Ursu Ecaterina, în calitate de vânzător și Vîrlan Igor, Vîrlan Ana în calitate de cumpărători, asupra terenului cu suprafața de 0,2553 ha, pentru construcție locativă, situat în s. Xxxxx, r-ul Ialoveni; - obligarea Agenției Servicii Publice, Oficiul Cadastral Ialoveni de a-i înregistra în Registrul bunurilor imobile, la rubrica proprietar al imobilului obiect al litigiului, pe Vîrlan Igor și Vîrlan Ana; - încasarea din contul lui Vîrlan Vasile a prejudiciului moral în mărime de 25000 lei și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de chemare în judecată, s-a indicat că, în fapt, soții Vîrlan Igor și Vîrlan Ana, aproximativ în anul 2009, au hotărât să procure un teren pentru construcția casei de locuit în s. Xxxxx, r-ul Ialoveni, și în special terenul cu nr. cadastral xxxxx.038 cu suprafața de 0,2553 ha, de la proprietara Ursu Ecaterina, la

prețul convenit de 1700 euro.

Din motiv că în același ani, Vîrlan Igor a depus o cerere către Primăria Xxxxx pentru a-i fi alocat un teren pentru construcții, au hotărât ca terenul cu nr. cadastral xxxxx.038 să-l înregistreze pe numele lui Vîrlan Vasile (fratele lui Vîrlan Igor), însă până în prezent, Vîrlan Ana și Vîrlan Igor nu au primit niciun teren din partea Primăriei s. Xxxxx, r-ul Ialoveni.

Astfel, la 04 decembrie 2009, reclamantii împreună cu Vîrlan Vasile, au mers la notarul public Oleg Chetreanu pentru a efectua tranzacția, iar primind banii în sumă de 1700 euro de la Vîrlan Igor, vânzătorul Ursu Ecaterina a semnat împreună cu Vîrlan Vasile contractul de vânzare-cumpărare cu nr.12290.

La aceeași dată, reclamantii l-au rugat, iar la rândul său, Vîrlan Vasile a semnat o recipisă prin care ultimul se obligă să le perfecteze documentele pentru bunul respectiv, dându-le asigurări că îi va ajuta până la urmă și anume până când reclamantii vor dori să perfecteze documentele pe numele lor.

În anul 2010, Vîrlan Igor a plecat peste hotare, la muncă, pentru a putea începe construcția casei de locuit pe terenul procurat de la Ursu Ecaterina, iar Vîrlan Ana a început construcția unei casei de locuit pe terenul nominalizat mai sus.

Astfel, reclamantii locuiesc până în prezent împreună cu cei 3 copii minori, în casa construită în perioada anilor 2010-2017.

De asemenea menționează că dețin probe audio și video dar și înscrisuri ce demonstrează că în această perioadă, reclamantii ca proprietari ai terenului și ai casei de locuit individuală, au avut grijă de gospodărie, fără a fi ajutați de Vîrlan Vasile, or, majoritatea vecinilor și toate rudele au cunoscut despre înțelegerea avută cu Vîrlan Vasile.

În acest sens, au făcut referire la: - Certificatul eliberat de Parohul preotul Țurcan Serghei din s. Xxxxx, r-ul Ialoveni, prin care se confirmă că anume familiei reclamantilor în anul 2014, le-a fost sfințită casa de locuit din s. Xxxxx, r-ul Ialoveni; - Certificatul eliberat de directorul comercial al magazinului de construcții "Candu" din s. Xxxxx r-ul Ialoveni, prin care se confirmă că familia Vîrlan Ana și Vîrlan Igor au procurat în perioada anului 2013-2017, materiale de construcții; - Facturile de plată prin care se confirmă că doar Vîrlan Ana a achitat serviciile de furnizare a energiei electrice (fapt confirmat și prin răspunsul eliberat de oficiul poștal Xxxxx); - Bonurile de plată pentru impozitul funciar prin care se confirmă că începând cu anul 2010 și până în anul 2017, doar reclamantii au achitat serviciile respective.

În vara anului 2017, în urma unor neînțelegeri, Vîrlan Vasile a fost evacuat din casa surorii sale - Constantinescu Efimia, unde el locuia cu concubina și cu fiul său Vîrlan Laurențiu, fără acordarea altui spațiu locativ.

Ca urmare, la 24 iulie 2017, Vîrlan Vasile a expediat în adresa reclamantilor o cerere prealabilă, prin care i-a somat să părăsească casa de locuit în decurs de 15 zile calendaristice din motivul că el este unicul proprietar al terenului și unic proprietar al casei de locuit, iar Vîrlan Ana și Vîrlan Igor împreună cu cei trei copii, s-au instalat abuziv în casa acestuia.

Mai menționează că, Vîrlan Vasile a început să recurgă la șantaj, declarând că doar în schimbul sumei de 3000 euro, este dispus să meargă la notar și să perfecteze actele de vânzare-cumpărare pe terenul din litigiu, iar pentru a isca o ceartă și mai mare, a adresat o cerere către ÎCS "Gas Natural Fenosa" SRL prin care a solicitat deconectarea casei reclamantilor de la lumină, din motiv că el este proprietarul terenului.

În urma investigațiilor Inspectoratului de poliție or. Ialoveni, Inspectoratului de poliție Chișinău, Procuraturii Ialoveni și Procuraturii Generale a RM, la cererea din partea lui Vîrlan Vasile, s-au constatat că faptele lui Vîrlan Vasile nu constituie o infracțiune dar constituie un temei pentru ca reclamantul să se adreseze în instanța de judecată în ordine civilă întru apărarea drepturilor sale.

Somația prin care au solicitat soluționarea pe cale amiabilă a conflictului iscat, nu a fost luată în considerare de către Vîrlan Vasile.

Suplimentar, reclamantul au remarcat că, vânzătorul terenului - Ursu Ecaterina, auzind despre problema în cauză, a mers la notarul public Alexandra Piatac și a depus o declarație notarială prin care recunoaște integral cele invocate de reclamant, că nu îl cunoaște pe Vîrlan Vasile, că nu a avut nici o înțelegere despre vânzarea-cumpărarea terenului menționat mai sus cu respectiva persoană, că negocierile le-a avut cu Vîrlan Igor și tot reclamantul i-au achitat 1700 euro.

Astfel, reclamantul consideră că doar printr-o hotărâre judecătorească, contractul de vânzare-cumpărare încheiat între Ursu Ecaterina și Vîrlan Vasile va fi anulat, iar în urma acestui fapt va fi recunoscut drept valabil încheiat contractul de vânzare-cumpărare a lotului de teren pentru construcții cu suprafața la sol de 0,2553 ha cu nr. cadastral xxxxx.038 situat în s. Xxxxx, r-ul Ialoveni între reclamant, în calitate de cumpărători, și Ursu Ecaterina, în calitate de vânzător.

Totodată subliniază reclamantul că în urma acțiunilor de rea-credință din partea lui Vîrlan Vasile, au avut de suferit enorm atât ei, cât și copiii lor minori, de aceea, consideră că încasarea prejudiciului moral în sumă de 25000 lei ar fi o recompensă echitabilă pentru starea de stres și suferință psihică la care au fost supuși.

Prin încheierea Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni din 20 noiembrie 2017, a fost admisă cererea de aplicare a măsurilor de asigurare și, aplicat sechestru asupra bunului imobil - terenul pentru construcții locative cu nr. cadastral xxxxx.038 cu suprafața de 0.2553 ha situat în s. Xxxxx, r-ul Ialoveni precum și pe bunurile mobile și imobile, conturile bancare ce-i aparține cu drept de proprietate lui Vîrlan Vasile, în limita valorii acțiunii – 25000 lei.

Prin hotărârea Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni din 05 februarie 2019, cererea de chemare în judecată depusă de Vîrlan Ana și Vîrlan Igor către Vîrlan Vasile și Ursu Ecaterina, intervenient accesoriu notarul public Oleg Chetreanu cu privire la declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare, încasarea prejudiciului moral și compensarea cheltuielilor de judecată, a fost admisă parțial.

- S-a declarat nul contractul de vânzare-cumpărare din 04 decembrie 2009, autentificat de notarul public Oleg Chetreanu sub nr.12290, încheiat între Ursu Ecaterina și Vîrlan Vasile asupra terenului cu suprafața de 0,2553 ha pentru construcție locativă situat în s. Xxxxx, r-ul Ialoveni, ca fiind simulat din partea lui Vîrlan Vasile;

- S-a recunoscut valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare din 04 decembrie 2009, autentificat de notarul public Oleg Chetreanu sub nr.12290, încheiat între Ursu Ecaterina în calitate de vânzător și Vîrlan Igor, Vîrlan Ana în calitate de cumpărători asupra bunului imobil și anume a terenului pentru construcție locativă cu nr. cadastral xxxxx038, cu suprafața de 0,2553 ha, situat în s. Xxxxx, r-ul Ialoveni, cu obligarea Agenției Servicii Publice, Oficiul Cadastral Ialoveni de a radia din Registrul bunurilor imobile, înscrierea pe numele lui Vîrlan Vasile și respectiv înregistrarea în pe numele lui Vîrlan Igor și Vîrlan Ana a dreptului de proprietate, asupra terenului dat;

- S-a încasat de la Vîrlan Vasile în beneficiul lui Vîrlan Ana și Vîrlan Igor,

cheltuielile de judecată în sumă de 400 lei.

Pretențiile lui Vîrlan Ana și Vîrlan Igor, cu privire la încasarea din contul lui Vîrlan Vasile a prejudiciului moral, s-au respins ca neîntemeiate.

S-a anulat sechestrul aplicat prin încheierea judecătoreiei Hîncești, sediul Ialoveni din 20 noiembrie 2017.

La 05 august 2019, avocatul Vladimir Spoială, în interesele lui Vîrlan Vasile, a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoreiei Hîncești, sediul Ialoveni din 05 februarie 2019, solicitând casarea parțială a hotărârii atacate cu apel și emiterea unei noi hotărâri prin care cererea de chemare în judecată depusă de Vîrlan Ana și Vîrlan Igor cu privire la declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare, încasarea prejudiciului moral și compensarea cheltuielilor de judecată, să fie respinsă ca fiind neîntemeiată și nefondată.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 29 septembrie 2020, a fost respinsă cererea de apel depusă de avocatul Spoială Vladimir în interesele lui Vîrlan Vasile și, menținută hotărârea Judecătoreiei Hîncești, sediul Ialoveni, din 05 februarie 2019.

Pentru a decide astfel, analizând argumentele din cererea de apel, Curtea de apel a reiterat concluziile primei instanțe și a remarcat faptul că prima instanța a determinat corect raportul juridic dedus judecății, circumstanțele importante pentru soluționarea pricinii 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.

Astfel, prin prisma, recipisei prin care Vîrlan Vasile s-a obligat să perfecteze documentele de pe imobil, pe familia lui Vîrlan Igor (f.d.24), a declarației Ecaterinei Ursu legalizată de către notarul public, Alexandra Piatac (f.d.25-26), a bonurilor de plată, facturilor fiscale și altor probe relevante investițiilor lui Vîrlan Ana și Vîrlan Igor în procurarea terenului și respectiv edificarea casei, instanța de apel a reiterat că, contractul de vânzare-cumpărare din 04 decembrie 2009, încheiat între Ursu Ecaterina și Vîrlan Vasile, reprezintă un act juridic lipsit de cauză, fiind lovit de nulitate absolută în corespundere cu art. 207 alin. (1) din Codul civil, raportat la prevederile art. 217 din Codul civil, or, la rândul său, Vîrlan Vasile contrar prevederilor art.118, 121 din Codul de procedură civilă, nu a prezentat nicio probă care ar demonstra faptul că el este proprietarul terenului dat.

Nefiind de acord cu soluția instanței de apel, la 12 ianuarie 2021, avocatul Spoială Vladimir în interesele lui Vîrlan Vasile a depus cerere de recurs împotriva deciziei Curții de Apel Chișinău din 29 septembrie 2020, solicitând casarea atât a deciziei instanței de apel, cât și a hotărârii Judecătoreiei Hîncești, sediul Ialoveni, din 05 februarie 2019, cu emiterea unei noi decizii de respingere a cererii de chemare în judecată depusă de Vîrlan Ana și Vîrlan Igor.

În motivarea recursului, reiterând circumstanțele de fapt și normele de drept reflectate în cererea apel, reprezentantul lui Vîrlan Vasile a invocat că instanțele de judecată, au emis actele constatăte cu aplicarea și interpretarea eronată a legii precum și cu încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Astfel, reprezentantul recurentului a menționat că instanța de fond și apel au examinat în mod subiectiv și superficial litigiul dat, cu depășirea atribuțiilor de judecare a obiectului litigios din speță și în absența lui Vîrlan Vasile, căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată, care la momentul examinării cauzei în fond și apel se afla în detenție pe o cauză penală, or, chiar dacă apelantul/recurent a

beneficiat în instanța de apel de un avocat, acesta a dorit să depună explicații nemijlocit și personal în cadrul ședinței de judecată.

De asemenea, reprezentantul recurentului menționează că instanțele de judecată nu au indicat în mod incontestabil prin ce a fost viciat consimțământul părților contractuale la încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr. 12290 din 04 decembrie 2009.

În altă ordine de idei, avocatul consideră eronată concluzia instanței de judecată de a anula contractul de vânzare-cumpărare nr.12290 din 04 decembrie 2009, încheiat între Ursu Ecaterina și Vîrlan Vasile, cu recunoașterea valabilității aceluiși contract, sub același număr, cu aceeași dată, deja între Ursu Ecaterina și Vîrlan Igor, Vîrlan Ana.

În concluzie, remarcând neexpunerea de către Curtea de Apel Chișinău asupra tuturor motivelor care au fost invocate în cererea de apel, avocatul Spoială Vladimir a menționat că înscrisurile pe care reclamantii/intimați și-au întemeiat pretențiile, nu se încadrează în temeiurile de nulitate absolută a actului juridic civil și nu pot confirma simularea încheierii contractului de vânzare-cumpărare între Ursu Ecaterina și Vîrlan Vasile.

La 19 martie 2021, prin intermediul serviciului poștal, Vîrlan Vasile a depus un recurs suplimentar, nedactilografiat, pe marginea litigiului în cauză.

În conformitate cu art.434 alin. (1), (2) din Codul 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. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Astfel, în conformitate cu art.434 din Codul de procedură civilă și luând în considerație că, potrivit materialelor cauzei, decizia din 29 septembrie 2020 a Curții de Apel Chișinău, a fost expediată părților la 13 noiembrie 2020 prin intermediul poștei electronice (f.d.28 vol.II), Completul Colegiului constată că cererea de recurs, depusă de avocatul Spoială Vladimir la 12 ianuarie 2021, este în termen.

Analizând temeiurile invocate în cererea de recurs în raport cu materialele pricinii și prevederile legale, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de avocatul Spoială Vladimir în interesele lui Vîrlan Vasile, este neîntemeiat și urmează a fi declarat inadmisibil, din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art.432 alin.(1) 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 prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

Conform 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) din Codul de procedură civilă.

Potrivit art.440 alin.(1) din Codul de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art.433, completul din 3 judecători decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului. Încheierea se emite conform prevederilor art. 270 și nu conține nici o referire cu privire la fondul recursului.

Dat fiind faptul că temeiurile de declarare a recursului împotriva deciziei curții de

apel, prin prisma prevederilor secțiunii a 2-a a capitolului XXXVIII al din Codul de procedură civilă, sunt strict delimitate de art. 432, Completul reține că reieșind din prevederile art. 437 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă, în sarcina recurentului este impusă obligația delimitării esenței, temeiului și argumentării acelei/acelor încălcări esențiale și/sau a acelor circumstanțe ce indică la aplicarea eronată a normelor de drept material sau procedural, și care ar dicta necesitatea declarării recursului ca fiind admisibil.

În speță însă, criticile invocate de reprezentantul recurentului, nu pot duce la admisibilitatea recursului, or, acestea nu pot fi reținute prin prisma art. 432 din Codul de procedură civilă, în condițiile în care se insistă în mod exclusiv asupra reaprecierii circumstanțelor cauzei, în detrimentul evidențierii ilegalității soluției instanței de apel.

În context este de menționat faptul că recursul exercitat conform secțiunii a II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

Acest fapt denotă caracterul declarativ al recursului, fiind lipsit de esență, care evidențiază simplul fapt al dezacordului recurentului cu soluția dată de instanțele de judecată, precum și lipsa temeiurilor legale de declarare a recursului, având în vedere faptul că, rolul exclusiv al recursului este de a asigura efectuarea unui control de legalitate a deciziei atacate în baza temeiurilor legale de declarare a recursului strict prevăzute de art.432 alin.(2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

Abordarea recurentului, în speță, însă evidențiază în mod clar dezacordul acestuia cu soluția dată de instanța de apel și prima instanță, iar argumentele recursului nu permit identificarea omisiunilor sau erorilor care ar impune declararea acestuia ca fiind admisibil.

În altă ordine de idei, prin prisma jurisprudenței CtEDO, recursul trebuie să fie efectiv, adică să fie capabil să ofere îndreptarea situației prezentate în cerere, să posede puterea de a îndrepta în mod direct starea de lucruri, trăsătură distinctivă care nu este evidențiată în cererea de recurs depusă de avocatul Spoială Vladimir în interesele lui Vîrlan Vasile.

Astfel, Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție constată lipsa cărorva temeiuri în urma cărora ar fi necesară declararea recursului ca fiind admisibil.

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

#### d i s p u n e:

Se consideră inadmisibil recursul declarat de avocatul Spoială Vladimir în interesele lui Vîrlan Vasile.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
Judecătorul

Svetlana Filincova

Judecătorii

Galina Stratulat

Dumitru Mardari