

Dosar nr. 2ra-78/21

nr. 1725/20

Prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud. R. Țurcanu)

Instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud. M. Anton, A. Bostan, V. Cotorobai)

DECIZIE

14 aprilie 2021

1

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul
Judecătorii

Tamara Chișca-Doneva
Maria Ghervas
Nina Vascan
Victor Burduh
Nicolae Craiu

examinând recursul declarat de către Iorga Ala și Iorga Daniel,
în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către Banca
Comercială „Comerțbank” Societate pe Acțiuni împotriva lui Iorga Daniel,
Iorga Ala, Afonina Svetlana, Afonina Svetlana în interesele Afonina Renatei,
Scorobogatco Daria, intervenient accesoriu notarul public Iftodi Victoria
privind recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare,
împotriva deciziei din 25 iunie 2020 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a ț ă:

La data de 02 februarie 2016, Banca Comercială „Comerțbank”
Societate pe Acțiuni s-a adresat cu o cerere de chemare în judecată împotriva
lui Iorga Daniel, Iorga Ala, Afonina Svetlana, Afonina Svetlana în interesele
Afonina Renatei, Scorobogatco Daria, prin care a solicitat constatarea ca fiind
fictiv și nul contractul de vânzare-cumpărare nr.xxx din 30 iunie 2015, încheiat
între Afonina Renata Scorobogatco Daria, Iorga Mihail și Iorga Ala, privind
înstrăinarea apartamentului 32 din str. XXXXXXXXXXXXX nr.31/4, municipiul
Chișinău.

În motivarea acțiunii, reclamanta a indicat că a acordat Societății Comerciale
„Sofiana Com” Societate cu Răspundere Limitată o serie de credite în perioada
11 aprilie 2008 – 16 iulie 2010. Însă, în anul 2013, Societatea Comercială
„Sofiana Com” s-a aflat în întârziere și nu executa obligațiile asumate față de
bancă. Astfel, prin hotărârea nr.2-2485/12 din 23 aprilie 2013, Judecătoria
Botanica, municipiul Chișinău, a încasat, în mod solidar, de la fidejuserii
debitoarei Societății Comerciale „Sofiana Com”, Svetlana Afonina și Valentin
Afonin, în beneficiul Băncii, suma de 3 907 595,00 lei și taxa de stat în mărime
de 25 000,00 lei.

În cadrul procedurii de executare, s-a constatat că Svetlana Afonina, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. xxxxx din 18 octombrie 2011, a înstrăinat apartamentul nr. 32 din municipiul Chișinău, str. XXXXXXXXXXXXXXX, nr. 31/4, către Goriuc Sevil și Goriuc Nicolae. La rândul lor, la data de 22 noiembrie 2011, Goriuc Sevil și Goriuc Nicolae au donat respectivul apartament către Afonina Renata și Scorobogatco Daria.

La data de 05 octombrie 2015, Judecătoria Botanica, municipiul Chișinău, emite o hotărâre (nr.2-52/14 din 05 octombrie 2015) privind anularea contractelor menționate. Pe parcursul procesului judecătoresc, părțile Afonina Renata și Scorobogatco Daria au înstrăinat apartamentul litigios către Iorga Daniel și Iorga Ala. În acest sens, a fost înregistrat contractul de vânzare-cumpărare nr.xxx din 30 iunie 2015 la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, atribuindu-i-se numărul xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Consideră reclamanta că contractul de vânzare-cumpărare nr. xxxxx din 18 octombrie 2011, precum și contractul de donație din 22 noiembrie 2011, sînt fictive și nule, fiind anulate de instanța de judecată, cu punerea părților în poziția inițială.

La data de 15 decembrie 2016, reclamanta și-a modificat temeiurile și cerințele din acțiune, solicitând a constata nul contractul de vânzare-cumpărare nr.xxx din 30 iunie 2015, încheiat între Afonina Renata, Scorobogatco Daria, Iorga Daniel și Iorga Ala privind înstrăinarea apartamentului 32 din str. XXXXXXXXXXXXXXX nr.31/4, municipiul Chișinău, cu aplicarea nulității absolute conform art. 217 Cod civil.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 06 iunie 2019, acțiunea a fost admisă integral.

Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 25 iunie 2020, apelul declarat de Iorga Daniel și Iorga Ala a fost respins. S-a menținut hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 06 iunie 2019.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a constatat că prima instanță a examinat just cauza și a emis o hotărâre legală și fondată, argumentele apelanților fiind nefondate și combătute integral. Or, prin efectul dispozițiilor art. 219 Cod civil, nulitatea, recunoscută și prin hotărârea judecătorească menționată, a contractelor de vânzare-cumpărare nr.xxxxx din 18 octombrie 2011 și de donație din 22 noiembrie 2011, obiectul cărora îl constituia apartamentul în litigiu, produce efecte retroactive prin repunerea părților în poziția inițială, în sensul principiului restitutio in integrum instituit de această normă. Prin urmare, constatarea nulității actelor juridice nominalizate exclude, cu efect retroactiv, calitatea de proprietar a vânzătorilor din contractul ce constituie obiectul prezentei cauze. Subsecvent, deoarece potrivit art.315 alin.(1) Cod civil, dreptul de dispoziție asupra bunului reprezintă elementul dreptului de proprietate ce aparține exclusiv proprietarului, eventual persoanelor împuternicite de acesta, lipsa calității de proprietar exclude și dreptul persoanei de a dispune de un bun ce nu-i aparține. Altfel, Afonina Renata și Scorobogatco Daria, nedeținând într-un temei legal calitatea de proprietari ai bunului imobil ap. 32 din str. XXXXXXXXXXXXXXX 31/4, mun. Chișinău, nu erau îndreptățiți de a dispune de acesta.

La 19 octombrie 2020, Iorga Daniel și Iorga Ala au declarat recurs, completat cu suplimentul la recurs nr. 225 din 19 ianuarie 2021, prin care au solicitat casarea

deciziei instanței de apel și a hotărârii Judecătoria Chișinău sediul Centru din 06 iunie 2019, cu adoptarea unei noi hotărâri, prin care cauza să se restituie spre rejudecare în instanța de apel în alt complet.

În susținerea cererii de recurs, au invocat încălcarea esențială a normelor de drept material și procedural. Consideră recurenții că instanțele ierarhic inferioare eronat au concluzionat că contractul nr. xxx din 30 iunie 2015 ar fi fost afectat de vicii juridice la momentul încheierii lui, iar în consecință eronat au aplicat o normă de drept material pe care nu erau în drept să o aplice la adoptarea hotărârilor. Menționează că intimata Banca Comercială „ComerțBank” ar fi trebuit să prezinte probe incontestabile în sensul art. 118 Cod procedură civilă, prin care să demonstreze că contractul de vânzare-cumpărare nr. xxx din 30 iunie 2015 este fictiv. Însă intimata nu a prezentat asemenea probe. Din contra, s-a demonstrat că, după procurarea apartamentului, recurenții au întreprins acțiuni concrete ce demonstrează că aceștia sînt cumpărători de bună-credință, iar contractul este perfect legal.

La 15 noiembrie 2020, în adresa intimaților a fost expediată copia cererii de recurs depusă de Iorga Ala și Iorga Daniel, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței (vol. III, f.d. 42).

Astfel, pe 30 noiembrie 2020, a fost înregistrată referința intimatei Banca Comercială „Comerțbank” Societate pe Acțiuni, prin care aceasta a solicitat respingerea recursului.

La 20 ianuarie 2021, în adresa intimaților a fost expediat suplimentul la recurs, depus de către recurenții Iorga Ala și Iorga Daniel, asupra căruia, intimata Banca Comercială „Comerțbank” s-a expus prin referința din 01 februarie 2021, solicitînd respingerea recursului inițial și suplimentar declarat de Iorga Ala și Iorga Daniel.

Prin încheierea din 31 martie 2021 a Curții Supreme de Justiție, recursul declarat de către Iorga Ala și Iorga Daniel împotriva deciziei din 25 iunie 2020 a Curții de Apel Chișinău a fost considerat admisibil.

În conformitate cu art. 441 Cod de procedură civilă, în cazul în care recursul este considerat admisibil, un complet din 5 judecători examinează fondul recursului.

În conformitate cu art. 444 Cod de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces. Completul din 5 judecători decide asupra oportunității invitării tuturor participanților sau a reprezentanților acestora pentru a se pronunța cu privire la problemele de legalitate invocate în cererea de recurs.

Examinînd recursul prin prisma criticilor aduse deciziei atacate, a probelor administrate la judecarea în primă instanță și în instanța de apel, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că este întemeiat și pasibil de a fi admis din considerentele ce urmează.

Potrivit art. 445 alin. (1) lit. b) Cod procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărîrea primei instanțe, pronunțînd o nouă hotărîre.

Actele cauzei certifică faptul că, la 02 februarie 2016, Banca Comercială „Comerțbank” Societate pe Acțiuni s-a adresat cu o cerere de chemare în judecată împotriva lui Iorga Daniel, Iorga Ala, Afonina Svetlana, Afonina Svetlana în interesele Afonina Renatei, Scorobogatco Daria, prin care a solicitat constatarea ca fiind fictiv și nul contractul de vânzare-cumpărare nr. xxx din 30

iunie 2015, încheiat între Afonina Renata Scorobogatco Daria, Iorga Mihail și Iorga Ala, privind înstrăinarea apartamentului 32 din str. XXXXXXXXXXXXX nr.31/4, municipiul Chișinău.

În motivarea acțiunii, reclamanta a indicat că a acordat Societății Comerciale „Sofiana Com” Societate cu Răspundere Limitată o serie de credite în perioada 11 aprilie 2008 – 16 iulie 2010. Însă, în anul 2013, Societatea Comercială „Sofiana Com” s-a aflat în întârziere și nu executa obligațiile asumate față de bancă. Astfel, prin hotărârea nr.2-2485/12 din 23 aprilie 2013, Judecătoria Botanica, municipiul Chișinău, a încasat, în mod solidar, de la fidejuserii debitoarei Societății Comerciale „Sofiana Com”, Svetlana Afonina și Valentin Afonin, în beneficiul Băncii, suma de 3 907 595,00 lei și taxa de stat în mărime de 25 000,00 lei.

În cadrul procedurii de executare, s-a constatat că Svetlana Afonina, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. xxxxx din 18 octombrie 2011, a înstrăinat apartamentul nr. 32 din municipiul Chișinău, str. XXXXXXXXXXXXX, nr. 31/4, către Goriuc Sevil și Goriuc Nicolae. La rândul lor, la data de 22 noiembrie 2011, Goriuc Sevil și Goriuc Nicolae au donat respectivul apartament către Afonina Renata și Scorobogatco Daria.

La data de 05 octombrie 2015, Judecătoria Botanica, municipiul Chișinău, emite o hotărâre (nr.2-52/14 din 05 octombrie 2015) privind anularea contractelor menționate. Pe parcursul procesului judecătoresc, părții Afonina Renata și Scorobogatco Daria au înstrăinat apartamentul litigios către Iorga Daniel și Iorga Ala. În acest sens, a fost înregistrat contractul de vânzare-cumpărare nr.xxx din 30 iunie 2015 la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău, atribuindu-i-se numărul xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Consideră reclamantul că contractul de vânzare-cumpărare nr. xxxxx din 18 octombrie 2011, precum și contractul de donație din 22 noiembrie 2011, sînt fictive și nule, fiind anulate de instanța de judecată, cu punerea părților în poziția inițială.

La data de 15 decembrie 2016, reclamanta și-a modificat temeiurile și cerințele din acțiune, solicitând a constata nul contractul de vânzare-cumpărare nr.xxx din 30 iunie 2015, încheiat între Afonina Renata, Scorobogatco Daria, Iorga Daniel și Iorga Ala privind înstrăinarea apartamentului 32 din str. XXXXXXXXXXXXX nr.31/4, municipiul Chișinău, aplicîndu aplicarea nulității absolute conform art. 217 Cod civil.

Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 06 iunie 2019, acțiunea a fost admisă integral, hotărîrea fiind ulterior menținută și prin decizia instanței de apel.

Cenzurînd pretențiile de nevaliditate ale actului juridic invocate de reclamantă prin acțiunea formulată și precizată, instanța constată că soluția instanțelor de judecată este greșită, or, la caz, acțiunea este neîntemeiată, pentru că un înscris autentic este un înscris întocmit sau, după caz, primit și autenticat de o autoritate publică, de notarul public sau de către o altă persoană investită de stat cu autoritate publică, în forma și condițiile stabilite de lege, autenticitatea înscrisului referindu-se la stabilirea identității părților, exprimarea consimțământului acestora cu privire la conținut, semnătura acestora și data înscrisului.

Înscrisul autentic face deplină dovadă, față de orice persoană, până la declararea sa ca fals, cu privire la constatările făcute personal de către cel care a autentificat înscrisul, în condițiile legii.

În argumentarea acestei poziții, Colegiul invederează că contractul de vânzare-cumpărare nr. xxx din 30 iunie 2015 a fost încheiat cu respectarea formei scrise, autentificate notarial, acesta corespunzând tuturor exigențelor de legalitate.

În acest sens, este notabil că sancțiunea nulității are drept cauză generică nerespectarea dispozițiilor legale, lipsa unui element structural al actului juridic care reglementează condițiile sale de valabilitate la momentul încheierii contractului, ceea ce în speță nu se regăsește, or la momentul încheierii contractului de vânzare cumpărare nu existau careva vicii juridice care puteau împiedica încheierea acestui contract, contractul fiind autentificat notarial, cu verificarea de către notar a tuturor actelor necesare pentru încheierea contractului.

Este adevărat că, potrivit principiului *resolutio iure dantis* ce guvernează instituția nulității actului juridic civil, anularea actului inițial atrage după sine și anularea actului subsecvent.

De la acest principiu există însă o excepție în cazul în care, deși se anulează actul principal, nu se mai anulează și actul secundar (*resolvitur ius accipientis*).

Practica judecatorească a admis această excepție, dând eficiență altor principii care trebuie ocrotite în circuitul civil, printre care și ocrotirea bunei-credințe, legiferată prin art. 375 Cod civil, în vigoare în anul 2015, incident încheierii contractului.

Potrivit acestei excepții, dacă un bun a fost dobândit cu titlu oneros de la o persoană care nu a avut dreptul să-l înstrăineze, proprietarul poate să-l revendice de la dobânditorul de bună-credință numai în cazul în care bunul a fost pierdut de proprietar ori de persoana căreia bunul a fost transmis de proprietar în posesiune sau dacă i-a fost furat unuia ori altuia, sau a ieșit în alt mod din posesiunea acestora, fără voia lor.

Întru aplicarea aceluiași principiu, Codul civil a legiferat, la art. 221 alin. (3) Cod civil, prezumția legalității actului juridic încheiat inclusiv în cazul trecerii bunului dobândit în baza unui act juridic fictiv la un terț de bună-credință, caz în care se consideră, de asemenea, că trecerea a avut loc în baza unui temei juridic valabil.

Așadar, în condițiile în care, la caz, au fost respectate atât cerințele de fond cât și de formă, cauza contractului de vânzare-cumpărare nr. xxx din 30 iunie 2015 fiind una valabilă și licită, iar bunul imobil ce a constituit obiect al contractului de vânzare cumpărare contestat a fost transmis în proprietate cumpărătorului, care și-a înregistrat dreptul de proprietate, în modul stabilit de legislația în vigoare, în Registrul bunurilor imobile, acest contract a fost încheiat în corespundere cu voința părților, care, fiind prezente în fața notarului, au declarat că conștientizează acțiunile lor și doresc încheierea contractului în vederea producerii efectelor juridice, circumstanțe de fapt și de drept care denotă privind legalitatea actului a cărei nulitate se pretinde, caz în care urmează a fi respinsă cerința de nulitate a actului vizat și celelalte cerințe subsecvente formulate de reclamantă în prezenta speță.

Astfel, dat fiind că raporturile juridice între părți au fost constituite legal, iar argumentele Băncii comerciale “Comerțbank” privind nulitatea contractului

vizat sunt declarative, nefiind probate, contrar dispozițiilor art.118 Cod procedură civilă, Colegiul concluzionează privind netemeinicia acțiunii.

Relevante în acest sens sunt dispozițiile art.320 alin.(1)-(4) Cod civil, potrivit cărora, dreptul de proprietate asupra unui bun nou, realizat de persoană pentru sine, se dobândește de către aceasta dacă legea sau contractul nu prevede altfel. Dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate. În cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobândi prin efectul unui act administrativ. Prin lege se pot reglementa și alte moduri de dobândire a dreptului de proprietate.

Potrivit prevederilor art.290, alin.(1) și (2) Cod Civil, dreptul de proprietate și alte drepturi reale asupra bunurilor imobile, grevările acestor drepturi, apariția, modificarea și încetarea lor sânt supuse înregistrării de stat.

Înregistrarea de stat a drepturilor asupra bunurilor imobile este publică. Organul care efectuează înregistrarea de stat este obligat să elibereze oricărei persoane informații despre toate drepturile și grevările înregistrate asupra oricărui imobil.

Conform prevederilor art.496 Cod civil, în registrul bunurilor imobile sânt descrise imobilele și sânt indicate drepturile reale care au ca obiect aceste bunuri.

Drepturile de creanță, faptele sau raporturile juridice aferente imobilelor consemnate în registru pot fi înscrise în cazurile prevăzute de lege. Orice persoană interesată poate lua cunoștință de conținutul registrului bunurilor imobile. Modul de elaborare și de întocmire a registrului bunurilor imobile este stabilit de lege.

Conform prevederilor art.321 alin.(2) Cod civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile, cu excepțiile prevăzute de lege.

La caz, Colegiul atestă că bunul imobil cu nr. cadastral 0100105.146.01.032 inițial a aparținut vânzătorului Afonina Renata Valentin și Scorobogatco Daria cu drept de proprietate privată, în temeiul contractului de donație nr. 2469 din 22 noiembrie 2011, înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile la data de 29 noiembrie 2011

Ulterior, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. xxx din 30 iunie 2015, a cărui nulitate se pretinde, bunul imobil nominalizat a fost înstrăinat cu titlu oneros către Iorga Ala și Iorga Daniel, ultimii fiind cumpărători de bună-credință, iar dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. 32 din str. XXXXXXXXXXXXX 31/4, mun. Chișinău cu nr. cadastral 0100105.146.01.032 a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile cu nr. 0100/15/106118 (f.d.11, vol. I), înregistrare valabilă până la momentul de față.

Iar, în temeiul art. 497 alin.(1) Cod civil, înscrierile făcute în registrul bunurilor imobile se prezumă autentice și complete până la proba contrară.

În conformitate cu art.307 din Codul civil, este considerată posesor de bună-credință persoana care posedă legitim sau care se poate considera îndreptățită să posede în urma unei examinări diligente, necesare în raporturile civile, a temeiurilor îndreptățirii sale. Buna-credință este prezumată.

Astfel, Colegiul invocă că, deși prin hotărârea nr. 2-4452/14 din 05 octombrie 2015 a Judecătorei Botanica, municipiul Chișinău, a fost constatată

nulitatea contractului de vânzare –cumpărare nr. xxxxx din 18 octombrie 2011 și a contractului de donație din 22 noiembrie 2011, recurenții rămân a fi dobânditori de bună-credința a apartamentului, dreptul de proprietate al acestora nefiind afectat.

Deci, buna-credință se prezumă, iar contrariul urmează a fi demonstrat de partea care contestă buna-credință a recurenților Iorga Ala și Iorga Daniel, ceea ce în prezenta speță nu a fost probat, fapt ce denotă legalitatea dobândirii de către recurenți a dreptului de proprietate asupra digului în litigiu.

În acest sens, nu subzistă argumentul instanței de apel precum că constatarea nulității actelor juridice nominalizate exclude, cu efect retroactiv, calitatea de proprietar a vânzătorilor din contractul ce constituie obiectul prezentei cauze.

Conform extrasului din Registrul bunurilor imobile, la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare nr. xxx din 30 iunie 2015, Scorobogatco Daria și Afonina Renata erau înregistrate ca proprietare ale bunului în Registrul bunurilor imobile, în baza unui contract de donație valabil, ceea ce denotă că, la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare din 30 iunie 2015, acesta era liber de orice vicii juridice.

În plus, tranzacția a fost încheiată în formă autentică, conform rigorilor Codului Civil, conținând și elementele esențiale ale contractului de vânzare –cumpărare, iar faptul că peste 4 luni contractul a fost declarat nul, nu anulează buna-credință a recurenților la momentul încheierii actului.

În consecință, cerința privind declararea nulității contractului din data de 30 iunie 2015 de vânzare cumpărare a imobilului cu nr. cadastral 0100105.146.01.032 dintre Scorobogatco Daria, Afonina Renata, Iorga Ala și Iorga Daniel urmează a fi respinsă ca fiind neîntemeiată, or, recurenții au dobândit dreptul de proprietate asupra acestui bun imobil cu titlu oneros și cu bună-credință au exercitat posesia sub nume de proprietar pînă în acest moment.

Relevant este și faptul dobândirii de către Iorga Ala și Iorga Daniel cu titlu oneros și în mod legal a bunului imobil de la Scorobogatco Daria și Afonina Renata, caz în care aceștia se bucură de protecția art.316 al Codului Civil (pînă la 01 martie 2019), potrivit căruia, 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. Exproprierea se efectuează în condițiile legii. Iar constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. xxx din 30 iunie 2015 ar echivala cu o expropriere a recurenților.

În contradictoriu, Colegiul ține să menționeze că intimata Banca Comercială “Comerțbank” a eșuat să probeze, prin probe pertinente și admisibile, temeinicia pretențiilor formulate, iar în condițiile în care, la caz, nu a fost întrunit niciun temei de nulitate a contractului vizat, sunt nejustificate solicitările acesteia.

Or, realizarea unui drept în instanță nu se face gratuit, fără a fi suspus unor rigori procedurale în ceea ce privește respectarea sarcinii probațiunii, partea care reclamă încălcarea unui drept prin prisma raționamentului instituit la art.5 coroborat cu art.118 alin.(1) Cod procedură civilă, urmează să demonstreze temeinicia acestuia, iar intimata nu a realizat pe deplin această sarcină.

În consecință, anularea contractului de vânzare –cumpărare nr. xxxxx din 18 octombrie 2011 și a contractului de donație din 22 noiembrie 2011 nu atrage și desființarea actului subsecvent, contractul de vânzare-cumpărare nr. xxx din 30

iunie 2015 autentificat de notarul public Victoria Iftodi, încheiat cu recurenții Iorga Ala și Iorga Daniel, care au fost cumpărători de bună-credință.

Așa fiind, instanța a constatat că prezumția bunei-credințe, ce operează în favoarea subdobânditorului cu titlu oneros, nu a fost rasturnată și, în consecință, actul juridic subsecvent nu este sancționat cu nulitatea absolută ca urmare a legăturii cu actul inițial, constatat nul.

Colegiul statuează astfel asupra incorectitudinii constatărilor făcute de instanța de fond și instanța de apel, astfel încât netemeinicia deciziei contestate a fost demonstrată pe deplin, iar motivele invocate în recurs sînt întemeiate și sînt drept temei pentru casarea integrală a deciziei instanței de apel și a hotărîrii instanței de fond.

Față de cele mai sus arătate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul declarat, a casa decizia instanței de apel și hotărârea instanței de fond, cu emiterea unei noi hotărîri.

În temeiul art. 445 alin. (1) lit. b), alin. (3) și (4) Cod de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d e c i d e:

Se admite recursul declarat de către Iorga Daniel și Iorga Ala.

Se casează integral hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 06 iunie 2019 și decizia Curții de Apel Chișinău din 25 iunie 2020.

Se emite o nouă hotărîre după cum urmează.

Se respinge drept neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de către Banca Comercială „Comerțbank” Societate pe Acțiuni împotriva lui Iorga Daniel, Iorga Ala, Afonina Svetlana, Afonina Svetlana în interesele Afonina Renatei, Scorobogatco Daria, intervenient accesoriu notarul public Iftodi Victoria, privind recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței, judecătorul

Tamara Chișca-Doneva

Judecătorii:

Maria Ghervas

Nina Vascan

Victor Burduh

Nicolae Craiu