

Dosarul nr. 2ra-1871/2020
2ra-205/2021

prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Buiucani (jud: S. Clima)
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: M. Guzun, G. Dașchevici, V. Clima)

DECIZIE

9 iulie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
judecătorii

Svetlana Filincova
Ala Cobăneanu
Iurie Bejenaru
Dumitru Mardari
Galina Stratulat

examinând recursul declarat de Maria Ozturk, reprezentată de avocatul
Alexandru Vasilachi,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Maria Ozturk
împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Vlaxer”, lui Ivan Cebotari, Nicanor
Chitroagă cu privire la încasarea datoriei, și

la cererea reconvențională depusă de Societatea cu Răspundere Limitată
„Vlaxer” împotriva Mariei Ozturk și a lui Hakan Ozturk, intervenienți accesorii
Ivan Cebotari și Nicanor Chitroagă cu privire la constatarea faptului rezilierii
actelor juridice, repunerea părților în poziția inițială, rectificarea înscrierilor în
Registrul bunurilor imobile,

împotriva deciziei din 8 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău,

c o n s t a t ă :

La 21 iulie 2017, Maria Ozturk a depus cerere de chemare în judecată
împotriva SRL „Vlaxer”, Ivan Cebotari și Nicanor Chitroagă cu privire la
încasarea datoriei.

În motivarea acțiunii a invocat faptul că la 7 februarie 2017, a acordat cu
împrumut debitorilor solidari SRL „Vlaxer”, Ivan Cebotari și Nicanor Chitroagă
suma de 68 850 de Euro. Drept dovadă a sumei împrumutate, între părți a fost
semnat contractul de împrumut din aceeași dată.

Conform contractului, debitorii și-au asumat obligația de a restitui suma
împrumutată după cum urmează: 14 350 de Euro până la data de 31 mai 2017 și
restul sumei în mărime de 54 500 de Euro până la data de 30 septembrie 2017.

A menționat că la scadența primei tranșe, debitorii au început să inventeze
diferite scuze pentru a se eschiva de la plata împrumutului, făcând promisiuni, însă
fără rezultat.

Drept reacție la multiplele solicitări de restituire a primei tranșe din suma
împrumutată, debitorii au înmănat creditorului scrisoarea de garanție din 10 iulie
2017, conform căreia aceștia au recunoscut contractul de împrumut și suma

datoriei în mărime de 68 850 de Euro, însă din careva motive incerte au asigurat achitarea primei rate până la 30 iulie 2017 și au mărit-o până la suma de 20 000 de Euro.

A relevat că scrisoarea de garanție reprezintă poziția unilaterală a debitorilor, respectiv consideră oportună executarea prevederilor contractuale cu referire la achitarea primei rate în mărime de 14 350 de Euro până la 31 mai 2017, iar diferența dintre suma de 20 000 de Euro și suma de 14 350 de Euro urmând a fi achitată până la 30 iulie 2017, conform obligației asumate în scrisoarea de garanție.

Reclamanta a mai invocat că în urma neexecutării obligațiilor legale, pârâții i-au cauzat un prejudiciu material direct, respectiv urmează să-i fie achitate penalitatea, stabilită la pct. 3.1 din contract, în mărime de 2 152,50 de Euro. Totodată, a pretins și încasarea dobânzii de întârziere, în conformitate cu art. 619 Cod civil, în cuantum de 360,90 de Euro.

Pe parcursul judecării cauzei, reclamanta a depus cerere de concretizare a pretențiilor din acțiune, în care a invocat necesitatea restituirii integrale a împrumutului, în mărime de 68 850 de Euro, din motivul neonorării obligațiilor asumate în baza contractului de împrumut din 7 februarie 2017.

Maria Ozturk a solicitat de a încasa în mod solidar de la SRL „Vlaxer”, Ivan Cebotari și Nicanor Chitoroagă datoria în mărime de 68 850 de Euro, penalitatea în mărime de 37 179 de Euro, dobânda de întârziere în mărime de 13 241,56 de Euro pentru perioada 1 iunie 2017 – 21 decembrie 2017, taxa de stat în cuantum de 25000 de lei și cheltuielile de asistență juridică în mărime de 11 000 de lei.

SRL „Vlaxer” a depus cerere reconvențională împotriva Mariei Ozturk și a lui Hakan Ozturk, intervenienți accesorii Ivan Cebotari și Nicanor Chitoroagă cu privire la constatarea faptului rezilierii actelor juridice, repunerea părților în poziția inițială, rectificarea înscrierilor în Registrul bunurilor imobile.

În motivarea acțiunii reconvenționale a invocat că la 17 iulie 2017, SRL „Vlaxer”, ca vânzător, a încheiat cu Maria Ozturk, ca cumpărător, 10 contracte de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile (apartamente).

Astfel, au fost înstrăinate următoarele bunuri imobile: 1) apartamentul nr. 13 m/A (bun viitor), cu nr. cadastral XXXXX14501248 din mun. Chișinău, or. Durlești, str. XXXXX 10 „a”, cu suprafața totală de 22,2 mp; 2) apartamentul nr. 4 m/A (bun viitor), cu nr. cadastral XXXXX14501238 din mun. Chișinău, or. Durlești, str. XXXXX 10 „a”, cu suprafața totală de 22,0 mp; 3) apartamentul nr. 11 m/B (bun viitor), cu nr. cadastral XXXXX14501257 din mun. Chișinău, or. Durlești, str. XXXXX 10 „a”, cu suprafața totală de 22,2 mp; 4) apartamentul nr. 5 m/A (bun viitor), cu nr. cadastral XXXXX14501239 din mun. Chișinău, or. Durlești, str. XXXXX 10 „a”, cu suprafața totală de 22,2 mp; 5) apartamentul nr. 14 m/A (bun viitor), cu nr. cadastral XXXXX14501249 din mun. Chișinău, or. Durlești, str. XXXXX 10 „a”, cu suprafața totală de 22,0 mp; 6) apartamentul nr. 12 m/B (bun viitor), cu nr. cadastral XXXXX14501258 din mun. Chișinău, or. Durlești, str. XXXXX 10 „a” cu suprafața totală de 22,0 mp; 7) apartamentul nr. 13 m/B (bun viitor), cu nr. cadastral XXXXX14501259 din mun. Chișinău, or. Durlești, str. XXXXX 10 „a”, cu suprafața totală de 22,2 mp; 8) apartamentul nr.14 m/B (bun viitor), cu nr. cadastral XXXXX14501260 din mun. Chișinău, or. Durlești, str. XXXXX 10 „a”, cu suprafața totală de 22,0 mp; 9) apartamentul nr. 3 m/A (bun viitor), cu nr. cadastral XXXXX14501237 din mun. Chișinău, or. Durlești, str. XXXXX 10 „a”, cu suprafața totală de 22,2 mp; 10)

apartamentul nr. 15 m/A (bun viitor), cu nr. cadastral XXXXX14501250 din mun. Chișinău, or. Durlești, str. XXXXX 10 „a”, cu suprafața totală de 22,2 mp.

A mai specificat că conform punct. 4 din contractele menționate supra, prețul vânzării bunurilor a fost stabilit în sumă de 4 000 de Euro pentru fiecare apartament în parte, ceea ce constituia în total echivalentul a 82 885,60 de lei.

A susținut că pârâta nu și-a onorat obligațiile contractuale de plată a prețului apartamentelor în sumă totală de 40 000 de lei. Această circumstanță se probează prin extrasul din contul bancar curent al SRL „Vlaxer”, eliberat la data de 24 august 2017 de către BC „ProCreditBank” SA.

Din acest motiv, a expediat pârâtei o somație, prin care a solicitat onorarea obligațiilor de plată, stabilind în acest sens un termen de 7 zile din momentul recepționării somației. În același timp, pârâta a fost informată despre pierderea interesului în executarea contractelor din partea ultimei peste termenul propus și a pus-o în cunoștință de cauză despre rezilierea acestora după expirarea termenului de 7 zile din data recepționării somației.

Somația respectivă, fiind recepționată de către pârâtă, prin intermediul avocatului acesteia, la data de 1 septembrie 2017, a fost lăsată fără răspuns, contractele de vânzare-cumpărare fiind astfel neexecutate de către cumpărător în ceea ce privește achitarea prețului bunurilor imobile.

Prin urmare, luând în considerație expirarea termenului de executare propus și neexecutarea obligației de plată a prețului din partea debitorului Maria Ozturk, contractele de vânzare-cumpărare încheiate la 17 iulie 2017 sunt reziliate de drept începând cu data de 9 septembrie 2017, pe motiv de pierdere a interesului din partea SRL „Vlaxer”.

Odată fiind reziliate contractele, părțile contractante urmează a fi repuse în poziția inițială, în sensul trecerii dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile de la Maria Ozturk la SRL „Vlaxer”, cu înregistrarea acestuia în Registrul bunurilor imobile.

În privința acțiunii inițiale, a menționat că la 7 februarie 2017, între Maria Ozturk, ca creditor, SRL „Vlaxer”, Cebotari Ivan și Chitroagă Nicanor, ca debitori, a fost încheiat fictiv un contract de împrumut a sumei de 68 850 de Euro.

Caracterul fictiv al contractului rezidă în faptul că, în realitate, suma respectivă nu a fost transmisă SRL „Vlaxer” (fapt confirmat prin același extras din cont bancar curent eliberat la data de 24 august 2017 de către BC „ProCreditBank” SA, nici pârâților Cebotari Ivan și Chitroagă Nicanor. Respectivul contract a fost încheiat fără scop de a produce efecte juridice, ci de a crea aparența investirii de către Maria Ozturk a capitalului în afaceri.

S-a mai specificat că, din spusele lui Chitroagă Nicanor, Maria Ozturk este fiica acestuia, care avea niște probleme de familie, pe motiv ce ține de cheltuirea irațională a unor sume bănești. Pentru a evita conflictul familial, aceasta l-a rugat pe tatăl său - Chitroagă Nicanor să semneze din numele său și al SRL „Vlaxer” contractul de împrumut din 7 februarie 2017 și declarația din 18 iulie 2017, fiind rugat să participe și Cebotari Ivan, prin semnarea contractului fictiv de împrumut din 7 februarie 2017, a declarației fictive de garanție din 18 iulie 2017 a executării acestuia și a scrisorii de garanție din 10 iulie 2017.

În ce privește actele juridice menționate (contractul fictiv de împrumut din 7 februarie 2017; declarația fictivă de garanție din 18 iulie 2017 a executării contractului de împrumut din 7 februarie 2017; scrisoarea fictivă de garanție din 10

iulie 2017), a invocat nulitatea acestora, însă nu a înaintat astfel de cerințe prin cererea reconvențională.

SRL „Vlaxer” a solicitat constatarea faptului rezilierii contractelor de vânzare-cumpărare din 17 iulie 2017, începând cu data de 9 septembrie 2017; repunerea părților în poziție inițială; rectificarea înscrierilor în registrul bunurilor imobile, prin intabularea dreptului de proprietate a SRL „Vlaxer” asupra bunurilor ce formează obiectul contractelor reziliate; compensarea cheltuielilor de judecată.

Prin hotărârea din 21 decembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani acțiunea inițială a fost admisă. A fost încasat în mod solidar de la SRL „Vlaxer”, Cebotari Ivan și Chitoroagă Nicanor în beneficiul Mariei Ozturk datoria în mărime de 68 850 de Euro, penalitatea în mărime de 37 179 de Euro, dobânda de întârziere în mărime de 13 241,56 de Euro, cheltuielile de achitare a taxei de stat în mărime de 25 000 lei și cheltuielile de asistență juridică în mărime de 11 000 de lei. Acțiunea reconvențională a fost respinsă ca neîntemeiată. De asemenea, instanța din oficiu a declarat nulitatea absolută a contractelor de vânzare-cumpărare din 17 iulie 2017 a bunurilor imobile după cum urmează: 1) apartamentul nr. 13 m/A (bun viitor), cu nr. cadastral XXXXX14501248 din mun. Chișinău, or. Durlești, str. XXXXX 10 „a”, cu suprafața totală de 22,2 mp; 2) apartamentul nr. 4 m/A (bun viitor), cu nr. cadastral XXXXX14501238 din mun. Chișinău, or. Durlești, str. XXXXX 10 „a”, cu suprafața totală de 22,0 mp; 3) apartamentul nr. 11 m/B (bun viitor), cu nr. cadastral XXXXX14501257 din mun. Chișinău, or. Durlești, str. XXXXX 10 „a”, cu suprafața totală de 22,2 mp; 4) apartamentul nr. 5 m/A (bun viitor), cu nr. cadastral XXXXX14501239 din mun. Chișinău, or. Durlești, str. XXXXX 10 „a”, cu suprafața totală de 22,2 mp; 5) apartamentul nr. 14 m/A (bun viitor), cu nr. cadastral XXXXX14501249 din mun. Chișinău, or. Durlești, str. XXXXX 10 „a”, cu suprafața totală de 22,0 mp; 6) apartamentul nr. 12 m/B (bun viitor), cu nr. cadastral XXXXX14501258 din mun. Chișinău, or. Durlești, str. XXXXX 10 „a” cu suprafața totală de 22,0 mp; 7) apartamentul nr. 13 m/B (bun viitor), cu nr. cadastral XXXXX14501259 din mun. Chișinău, or. Durlești, str. XXXXX 10 „a”, cu suprafața totală de 22,2 mp; 8) apartamentul nr.14 m/B (bun viitor), cu nr. cadastral XXXXX14501260 din mun. Chișinău, or. Durlești, str. XXXXX 10 „a”, cu suprafața totală de 22,0 mp; 9) apartamentul nr. 3 m/A (bun viitor), cu nr. cadastral XXXXX14501237 din mun. Chișinău, or. Durlești, str. XXXXX 10 „a”, cu suprafața totală de 22,2 mp; 10) apartamentul nr. 15 m/A (bun viitor), cu nr. cadastral XXXXX14501250 din mun. Chișinău, or. Durlești, str. XXXXX 10 „a”, cu suprafața totală de 22,2 mp, cu repunerea părților în poziția inițială.

La 14 ianuarie 2019, Maria Ozturk a declarat apel împotriva hotărârii din 21 decembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani.

Prin decizia din 8 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău s-a respins apelul declarat de Maria Ozturk și s-a menținut hotărârea din 21 decembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani.

Pentru a decide astfel, prin prisma art. 867 alin. (1), 871 alin. (1), 512 alin. (1), 514, 572 alin. (1) și (2), 530, 531, 619 alin. (1), 872 alin. (1), 624 alin. (1), 753 alin. (1), 733, 735 alin. (1), 737 alin. (1), 738 alin. (1) din Codul civil (în redacția până la 01.03.2019), instanța de apel a considerat ca fiind întemeiată soluția primei instanțe.

Din actele cauzei instanța de apel a mai învederat că la 7 februarie 2017, între Maria Ozturk, ca împrumutător, și SRL „Vlaxer”, Cebotari Ivan, Chitroagă Nicanor, ca împrumutați, a fost încheiat un contract de împrumut ce are ca obiect suma de 68 850 de euro, ce urma să fie restituită în 2 tranșe, după cum urmează: 1) suma de 14 350 de euro până la data de 31 mai 2017; 2) suma de 54 500 de euro până la data de 30 septembrie 2017 (f.d. 14, vol. I). La pct. 3 din contract, părțile au convenit asupra unei penalități în cuantum de 0,3% din suma restantă pentru fiecare zi de întârziere.

Prin scrisoarea de garanție din 10 iulie 2017, SRL „Vlaxer”, Cebotari Ivan și Chitroagă Nicanor au garantat să achite suma primită drept împrumut de la Maria Ozturk în felul următor: 20 000 de euro în termen de până la data de 30 iulie 2017, iar diferența sumei de 40 850 de euro în termen de până la data de 30 septembrie 2017 (f.d. 15, vol. I).

La 17 iulie 2017, între SRL „Vlaxer”, ca vânzător, și Maria Ozturk, ca cumpărător, au fost încheiate 10 contracte de vânzare-cumpărare (f.d. 77-106, vol. 1), ce au avut ca obiect bunuri imobile, apartamente situate în mun. Chișinău, or. Durlești, str. XXXXX 10 „a”.

Invocând că SRL „Vlaxer”, Cebotari Ivan și Chitroagă Nicanor nu și-au onorat obligația de restituire a împrumutului, Maria Ozturk a sesizat instanța cu cerere de chemare în judecată.

La rândul său, SRL „Vlaxer” a înaintat acțiune reconvențională, solicitând constatarea faptului rezilierii contractelor de vânzare-cumpărare din 17 iulie 2017, repunerea părților în poziție inițială și rectificarea înscrierilor în registrul bunurilor imobile.

Astfel, verificând legalitatea și temeinicia hotărârii în partea contestată, prin prisma motivelor invocate în apel și a materialelor cauzei, Colegiul a conchis că soluția primei instanțe este justă și argumentată, fiind în concordanță cu normele ce guvernează raportul juridic litigios.

Prin prisma art. 666 alin. (1) și (2), 195, 216 alin. (1), 217 alin. (1) și (2), 219 alin. (1) și (2), 221 alin. (2) din Codul civil (în redacția până la 01.03.2019), instanța de apel a relevat că nulitatea este sancțiunea care se aplică în cazul în care la încheierea actului juridic civil nu se respectă condițiile de valabilitate. Sub acest aspect, nulitatea este mijlocul prevăzut de lege pentru a asigura respectarea condițiilor de valabilitate a actului juridic. În măsura în care un act juridic nu respectă aceste condiții, el este lipsit de efectele sale prin intermediul nulității.

Actele juridice simulate au menirea să creeze o aparență juridică pentru terți și implică o neconcordanță intenționată între voința reală și voința declarată, această neconcordanță având ca scop amăgirea terților.

Astfel, actul juridic simulat implică existența de fapt a două acte, dintre care unul este aparent și nu este menit să producă nici un efect, iar altul este secret, care diferă de cel aparent privitor la natura, părțile sau conținutul operației juridice.

În speță, Colegiul a reținut că, aparent, din conținutul contractelor de vânzare-cumpărare din 17 iulie 2017 rezultă că scopul urmărit de părți la încheierea acestora este de a transmite dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile de la vânzător către cumpărător.

Însă, în ziua următoare încheierii contractelor de vânzare-cumpărare, pretinsul cumpărător Maria Ozturk a semnat o declarație, prin care a confirmat faptul că întru garantarea restituirii sumei împrumutate în mărime de 68 850 de euro,

conform contractului de împrumut din 7 februarie 2017, a primit de la SRL „Vlaxer”, Chitroagă Nicanor și Cebotari Ivan bunurile imobile viitoare, și anume 10 apartamente situate în mun. Chișinău, or. Durlăști, str. XXXXX 10 A. Totodată, Maria Ozturk a declarat că bunurile în cauză vor fi restituite odată cu îndeplinirea de către debitori a tuturor obligațiilor asumate în baza contractului de împrumut din 7 februarie 2017 și în termenii specificați în contract (f.d. 68, vol. I).

În aceste condiții, Colegiul a considerat că instanța de fond corect a constatat nulitatea absolută a contractelor de vânzare-cumpărare, deoarece conținutul declarației din 18 iulie 2017 confirmă faptul că la încheierea contractelor de vânzare-cumpărare, părțile contractante nu au urmărit scopul de a încheia acte juridice translativ de proprietate, ci de a garanta executarea obligației asumate prin contractul de împrumut. Respectiv, contractele de vânzare-cumpărare sunt simulate și nu au menirea de a produce efectele juridice ale vânzării-cumpărării, ascunzând de fapt un contract de gaj.

Prin urmare, alegațiile apelantei precum că a achitat prețul pentru bunurile ce formează obiectul contractelor de vânzare-cumpărare, nu sunt credibile. Or, nu a existat nici un temei pentru a achita prețul unor bunuri ce urmau a fi restituite către SRL „Vlaxer” după rambursarea împrumutului.

În cumulul celor expuse, Colegiul a conchis că hotărârea instanței de fond, în partea declarării nulității contractelor de vânzare-cumpărare, este corectă și echitabilă, iar apelanta nu a prezentat argumente plauzibile în combaterea soluției adoptate de prima instanță. Astfel, în lipsa unor argumente coerente și convingătoare, de natură să răstoarne soluția adoptată pe caz, Colegiul a conchis că instanța de fond a elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea cauzei, a oferit apreciere justă probelor administrate și a aplicat corect normele de drept material și procedural, hotărârea fiind în concordanță cu art. 239-240 din Codul de procedură civilă.

La 9 octombrie 2020, Maria Ozturk, reprezentată de avocatul Alexandru Vasilachi, a declarat recurs, prin care a solicitat casarea deciziei instanței de apel și parțial hotărârea primei instanțe.

În motivarea recursului a invocat că instanțele de judecată au aplicat eronat și au încălcat normele de drept material și procedural, ceea ce a dus la soluționarea greșită a cauzei, au interpretat eronat legea precum și probele prezentate, în partea declarării nulității absolute a contractelor de vânzare-cumpărare.

Totodată, în susținerea recursului s-au indicat aceleași argumente și circumstanțe factologice care au fost invocate pe parcursul examinării cauzei în instanțele ierarhic inferioare.

În contextul prevederilor art. 434 alin. (1) Cod de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 8 iulie 2020.

Materialele cauzei atestă expedierea participanților la proces a copiei deciziei motivate prin scrisoarea de însoțire din 20 august 2020 (f.d. 177, Vol. II), însă lipsesc date de recepționare a deciziei instanței de apel de către recurent.

Astfel, recursul declarat la 9 octombrie 2020, este în termen.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) Cod de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copiei de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre

necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia. În cazul neprezentării referinței în termenul stabilit, admisibilitatea recursului se decide în lipsa acesteia.

La 28 decembrie 2020, prin scrisoarea de însoțire nr. 2ra-1871/2020, Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa intimaților copia cererii de recurs cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței timp de o lună de la data recepționării (f.d. 211, Vol. II), or, până la examinarea recursului careva referințe în adresa instanței nu au parvenit.

Prin încheierea din 21 aprilie 2021 a Curții Supreme de Justiție recursul declarat de Maria Ozturk, reprezentată de avocatul Alexandru Vasilachi, a fost considerat admisibil și a fost fixat spre examinare într-un complet de 5 judecători, în vederea examinării fondului recursului.

În conformitate cu articolele 441 și 444 din Codul de procedură civilă, recursurile s-au examinat de un complet de 5 judecători, fără înștiințarea participanților la proces, însă data și ora ședinței a fost plasată pe pagina web a Curții Supreme de Justiție. Astfel, Colegiul a decis inoportună invitarea acestora, întrucât argumentele expuse în cererea de recurs au fost formulate cu suficientă precizie pentru a permite instanței verificarea legalității hotărârii atacate. Totodată, toate punctele de drept care puteau exista în această cauză pot fi cercetate și soluționate în mod adecvat pe baza înscrisurilor prezente la dosar. În esență, recurenta și intimații au avut posibilitate să își prezinte poziția în scris și să răspundă la concluziile părții adverse.

Verificând decizia din 8 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău și, după caz, hotărârea din 26 martie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani, în limitele controlului de legalitate, în raport cu criticele invocate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că se impune admiterea recursului și casarea deciziei instanței de apel cu trimiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze integral decizia instanței de apel și să trimită cauza spre rejudecare în instanța de apel în toate cazurile în care eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

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

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

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

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

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

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

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

În conformitate cu art. 373 alin. (1), (2), (5) Cod de procedură civilă, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță. În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanța de apel de către participanții la proces. Instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

În debut, Colegiul reține că înaintând acțiune împotriva SRL „Vlaxer”, lui Ivan Cebotari și Nicanor Chitoroagă, Maria Ozturk a solicitat încasarea în mod solidar a datoriei în mărime de 68 850 de Euro, penalității în mărime de 37 179 de Euro, dobânzii de întârziere în mărime de 13 241,56 de Euro pentru perioada 1 iunie 2017 – 21 decembrie 2017, taxei de stat în cuantum de 25 000 de lei și cheltuielilor de asistență juridică în mărime de 11 000 de lei.

La rândul ei, SRL „Vlaxer” înaintând acțiune reconvențională împotriva Mariei Ozturk și a lui Hakan Ozturk, intervenienți accesorii Ivan Cebotari și Nicanor Chitoroagă a solicitat constatarea faptului rezilierii contractelor de vânzare-cumpărare din 17 iulie 2017, începând cu data de 9 septembrie 2017; repunerea părților în poziție inițială; rectificarea înscrierilor în registrul bunurilor imobile, prin intabularea dreptului de proprietate a SRL „Vlaxer” asupra bunurilor ce formează obiectul contractelor reziliate; compensarea cheltuielilor de judecată.

Fiind investită cu examinarea prezentei cauze, prima instanță prin hotărârea din 21 decembrie 2018 a admis acțiunea. A încasat în mod solidar de la SRL „Vlaxer”, Cebotari Ivan și Chitoroagă Nicanor în beneficiul Mariei Ozturk datoria în mărime de 68 850 de Euro, penalitatea în mărime de 37 179 de Euro, dobânda de întârziere în mărime de 13 241,56 de Euro, cheltuielile de achitare a taxei de stat în mărime de 25 000 lei și cheltuielile de asistență juridică în mărime de 11 000 de lei. A respins ca neîntemeiată acțiunea reconvențională înaintată de SRL „Vlaxer”. De asemenea, instanța din oficiu a declarat nulitatea absolută a contractelor de vânzare-cumpărare din 17 iulie 2017 a bunurilor imobile după cum urmează: 1)

apartamentul nr. 13 m/A (bun viitor), cu nr. cadastral XXXXX14501248 din mun. Chișinău, or. Durlești, str. XXXXX 10 „a”, cu suprafața totală de 22,2 mp; 2) apartamentul nr. 4 m/A (bun viitor), cu nr. cadastral XXXXX14501238 din mun. Chișinău, or. Durlești, str. XXXXX 10 „a”, cu suprafața totală de 22,0 mp; 3) apartamentul nr. 11 m/B (bun viitor), cu nr. cadastral XXXXX14501257 din mun. Chișinău, or. Durlești, str. XXXXX 10 „a”, cu suprafața totală de 22,2 mp; 4) apartamentul nr. 5 m/A (bun viitor), cu nr. cadastral XXXXX14501239 din mun. Chișinău, or. Durlești, str. XXXXX 10 „a”, cu suprafața totală de 22,2 mp; 5) apartamentul nr. 14 m/A (bun viitor), cu nr. cadastral XXXXX14501249 din mun. Chișinău, or. Durlești, str. XXXXX 10 „a”, cu suprafața totală de 22,0 mp; 6) apartamentul nr. 12 m/B (bun viitor), cu nr. cadastral XXXXX14501258 din mun. Chișinău, or. Durlești, str. XXXXX 10 „a” cu suprafața totală de 22,0 mp; 7) apartamentul nr. 13 m/B (bun viitor), cu nr. cadastral XXXXX14501259 din mun. Chișinău, or. Durlești, str. XXXXX 10 „a”, cu suprafața totală de 22,2 mp; 8) apartamentul nr.14 m/B (bun viitor), cu nr. cadastral XXXXX14501260 din mun. Chișinău, or. Durlești, str. XXXXX 10 „a”, cu suprafața totală de 22,0 mp; 9) apartamentul nr. 3 m/A (bun viitor), cu nr. cadastral XXXXX14501237 din mun. Chișinău, or. Durlești, str. XXXXX 10 „a”, cu suprafața totală de 22,2 mp; 10) apartamentul nr. 15 m/A (bun viitor), cu nr. cadastral XXXXX14501250 din mun. Chișinău, or. Durlești, str. XXXXX 10 „a”, cu suprafața totală de 22,2 mp, cu repunerea părților în poziția inițială.

Verificând legalitatea hotărârii primei instanțe, Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 8 iulie 2020 a respins apelul declarat de Maria Ozturk și a menținut hotărârea din 21 decembrie 2018 a Judecătoriei Chișinău, sediul Buiucani.

Analizând memoriul hotărârii primei instanțe și a deciziei instanței de apel, în limitele invocate în recurs, Colegiul civil comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție atestă că acestea greșit au concluzionat în sensul declarării nulității absolute a contractelor de vânzare-cumpărare din 17 iulie 2017.

Așadar, prin prisma art. 442 alin. (1) Cod de procedură civilă, Colegiul consideră necesar a specifica că va verifica actele judecătorești contestate în limitele invocate în recursul declarat de Maria Ozturk, reprezentată de avocatul Alexandru Vasilachi, și anume în partea declarării nulității absolute a contractelor de vânzare-cumpărare din 17 iulie 2017.

Conform art. 216 alin. (1) Cod civil (în vigoare până la 1 martie 2019), actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).

În sensul art. 217 alin. (1)-(2) Cod civil (în vigoare până la 1 martie 2019), nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată o invocă din oficiu. Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părți a actului lovit de nulitate.

Conform art. 221 alin. (2) Cod civil (în vigoare până la 1 martie 2019), 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.

Prin prisma normelor precitate este cert că nulitatea este mijlocul prevăzut de lege pentru a asigura respectarea condițiilor de valabilitate a actului juridic, iar în măsura în care un act juridic concret nu respectă aceste condiții, el este lipsit de efectele sale prin intermediul nulității.

Or, în speță, Colegiul constată că instanța de apel greșit a reținut că condițiile de valabilitate a actelor juridice declarate nule nu au fost respectate, în cazul în

care contractele de vânzare-cumpărare asupra cărora s-a dispus nulitatea absolută au fost încheiate în conformitate cu prevederile art. 195 Codul civil (în vigoare până la 1 martie 2019), care statuează că actul juridic civil este manifestarea de către persoane fizice și juridice a voinței îndreptate spre nașterea, modificarea sau stingerea drepturilor și obligațiilor civile.

Astfel, Colegiul reține că contractele de vânzare-cumpărare din 17 iulie 2017 cu nr. 13m/A, 4m/A, 11m/B, 5m/A, 14m/A, 12m/B, 13m/B, 14m/B, 3m/A, 15m/A, situate în mun. Chișinău, or. Durlăști, str. XXXXX 10 a, au fost semnate între SRL „Vlaxer” și Maria Ozturk în fața notarului public Angela Timofti.

Conform p. 7 ale contractelor precitate, părțile au confirmat că notarul le-a explicat conținutul art. 753, 764, 765, 783 Cod civil (în vigoare până la 1 martie 2019), art. 50 și 51 din Legea cu privire la notariat nr. 1453 din 8 noiembrie 2002.

Totodată, conform p. 4 din contractele de vânzare-cumpărare menționate supra, este specificat că „prețul vânzării obiectului înstrăinat stabilit de părți este de 4 000 de euro, ceea ce constituie echivalentul a 82 885,60 de lei, achitați integral de către cumpărător, adică de către Maria Ozturk, vânzătorului (SRL „Vlaxer”) până la semnarea contractului. Prețul stabilit de părți, în comun acord este declarat ca preț real și părțile sunt responsabile pentru consecințele ce pot surveni”.

La fel, conform p. 5 din contractele de vânzare cumpărare menționate supra, este specificat că „vânzătorul (SRL „Vlaxer”) a declarat sub responsabilitate proprie că la data încheierii contractelor, obiectele nominalizate nu au fost vândute anticipat, sechestrate, gajate, nu formează obiectele unui litigiu și a garantat cumpărătorului (Ozturk Maria) contra existenței viciilor materiale și viciilor de natură juridică, de asemenea contra oricărei evectiuni totale sau parțiale ce s-ar ivi în viitor.

Subsidiar, Colegiul învederează că notarul a autentificat contractele semnate și a confirmat că la data semnării s-au prezentat părțile SRL „Vlaxer” și Maria Ozturk, părți care au cerut întocmirea contractelor, au citit contractele, părțile fiind cunoscute cu conținutul și efectele acestora și au fost semnate în prezența notarului.

Conform art. 3 Legea cu privire la notariat nr. 1453 din 8 noiembrie 2002 (în vigoare la data autentificării actelor), actele notariale pe teritoriul Republicii Moldova se îndeplinesc de notari publici (în continuare - notari), de alte persoane abilitate prin lege, iar pe teritoriul statelor străine - de oficiile consulare și misiunile diplomatice ale Republicii Moldova (în continuare - persoane care desfășoară activitate notarială). Actul notarial, purtând sigiliul și semnătura persoanei care desfășoară activitate notarială, este de autoritate publică, se prezumă legal și veridic și are forță probantă și executorie.

În temeiul art. 43 Legea cu privire la notariat nr. 1453 din 8 noiembrie 2002 (în vigoare la data autentificării actelor), la autentificarea actelor juridice se verifică capacitatea de exercițiu și capacitatea juridică a persoanelor participante la aceste acte. în cazul încheierii actului juridic de către mandatar, se verifică și împuternicirile acestuia. În cazul în care persoana care desfășoară activitate notarială pune la îndoială capacitatea de exercițiu a persoanei care s-a adresat pentru îndeplinirea actului notarial, ea poate amâna îndeplinirea actului notarial pentru a stabili faptul existenței hotărârii instanței de judecată cu privire la recunoașterea acesteia ca incapabilă sau cu capacitatea de exercițiu limitată și instituirea asupra ei a tutelei sau curatelei.

Conform art. 44 Legea cu privire la notariat nr. 1453 din 8 noiembrie 2002 (în vigoare la data autentificării actelor), la autentificarea actelor juridice și îndeplinirea altor acte notariale, în cazurile prevăzute de legislație, se verifică autenticitatea semnăturilor părților și altor persoane care s-au adresat pentru îndeplinirea actului notarial. Actele juridice care se autentifică notarial, precum și cererile și alte documente se semnează de către părți în prezența persoanei care desfășoară activitate notarială. Dacă actul juridic, cererea sau un alt document sunt semnate în lipsa persoanei care desfășoară activitate notarială, semnatarul trebuie să confirme personal că documentul a fost semnat de el. Dacă persoana care solicită îndeplinirea actului notarial, din cauza unui defect fizic, unei boli sau din alte motive întemeiate nu poate semna personal actul juridic, cererea sau orice alt document, el poate împuternici o altă persoană să le semneze în prezența sa și a persoanei care desfășoară activitate notarială. Cauza va fi arătată în girul de autentificare. Actul juridic nu poate fi semnat de persoana în folosul sau cu participarea căreia acesta se autentifică. Dacă solicitantul este analfabet sau nevăzător, persoana care desfășoară activitate notarială îi citește conținutul documentului, aplicând pe el girul de autentificare. Dacă surdul, mutul sau surdomutul este analfabet, la îndeplinirea actelor notariale este obligatorie prezența unui interpret special.

Mai mult, conform art. 47 Legea cu privire la notariat nr. 1453 din 8 noiembrie 2002 (în vigoare la data autentificării actelor), toate actele notariale îndeplinite de persoana care desfășoară activitate notarială se înregistrează în registrul actelor notariale. Fiecărui act notarial i se atribuie un număr de ordine aparte, care, în mod obligatoriu, este indicat pe documentele eliberate de persoana care desfășoară activitate notarială.

Art. 50 Legea cu privire la notariat nr. 1453 din 8 noiembrie 2002 (în vigoare la data autentificării actelor), statuează că persoana care desfășoară activitate notarială autentifică actele juridice pentru care legislația stabilește o formă notarială obligatorie. La dorința părților pot fi autentificate și alte acte juridice pentru care nu este prevăzută autentificarea notarială obligatorie. Persoana care desfășoară activitate notarială are obligația de a explica părților sensul și importanța proiectului actului juridic și de a verifica conformitatea conținutului lui cu intențiile reale ale părților și dacă nu este în contradicție cu legislația. Persoana care desfășoară activitate notarială, va cere părților să prezinte toate documentele necesare îndeplinirii actului notarial. Proprietarul bunului este obligat să comunice notarului și celeilalte părți locul aflării bunului înstrăinat (gajat). Răspunderea pentru tănuirea faptului aflării bunului înstrăinat (gajat) sub interdicție (sechestrul, arest, gaj), comunicarea prețului nereal al bunului, altor date eronate sau prezentarea de documente false (nevalabile) în procesul încheierii actului juridic o poartă partea vinovată.

Totodată, conform art. 51 Legea cu privire la notariat nr. 1453 din 8 noiembrie 2002 (în vigoare la data autentificării actelor), contractul de înstrăinare și contractul de gaj al bunurilor supuse înregistrării se autentifică cu condiția prezentării documentelor care confirmă dreptul de proprietate asupra acestor bunuri, a certificatului Serviciului Fiscal de Stat privind lipsa sau existența restanțelor față de buget aferente bunurilor respective, a extrasului din registrul gajului despre lipsa gajului acestor bunuri. În cazul autentificării contractului de ipotecă în baza contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil neînregistrat în

Registrul bunurilor imobile, atunci când ipoteca este instituită în legătură cu procurarea obiectului contractului de vânzare-cumpărare, în conformitate cu legislația cu privire la ipotecă, notarul va verifica documentele care confirmă drepturile de proprietate asupra respectivului bun imobil al vânzătorului și care, împreună cu contractul de vânzare-cumpărare, vor servi ca documente care confirmă dreptul de proprietate asupra bunului imobil ipotecat. Răspunderea pentru comunicarea informației false sau incomplete o poartă persoana care înstrăinează sau gajează bunurile.

Precum rezultă din actele cauzei, contractele de vânzare-cumpărare din 17 iulie 2017, argumentul reclamantei/ recurente, care nu a fost negat de intimați (art. 123 alin. (6) Cod de procedură civilă), la data de 18 iulie 2017 au fost înregistrate în Registrul bunurilor imobile, moment din care a intervenit și opozabilitatea față de terți.

Astfel, fiind cert faptul că transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile înstrăinate a fost efectuat anume după încheierea contractului, prin radierea/ stingerea înscrierii din Registrul bunurilor imobile privind dreptul de proprietate al vânzătorului, și intabularea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate al cumpărătorului; transferul dreptului prin radieră și intabulare în Registrul bunurilor imobile este unica modalitate recunoscută de lege în cazul înstrăinării bunurilor imobile (art. 290 și 321 Codul civil).

De altfel, conform art. 5 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998 (în vigoare la perioada de referință), sunt supuse înregistrării obligatorii bunurile imobile și drepturile asupra lor indicate la art. 4 alin. (2) și (3). Înregistrarea bunului imobil și a drepturilor asupra lui se efectuează exclusiv de către organul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate se află bunul imobil.

Colegiul constată că toate exigențele normelor legale citate supra au fost respectate de ambele părți, fiind concludente și suficiente pentru a constata că părțile actelor juridice contestate au avut intenția clară și certă cu privire la scopul/ cauza actului juridic, au prevăzut și au fost în stare să prevadă consecințele actului juridic încheiat.

Totodată, Colegiul învederează că din actele cauzei nu rezultă existența vreunui viciu de consimțământ la încheierea contractelor, ori, dacă ar fi existat, este inexplicabil faptul că intimații nu a reacționat imediat după semnarea contractelor, însă acestea au acționat doar după înaintarea acțiunii în judecată de către Maria Ozturk.

În speță, Colegiul consideră ca fiind pripită concluzia instanței de apel care a reținut în suportul actelor judecătorești emise că contractele anulate ar fi fost simulate, atât timp cât actele juridice simulate au menirea să creeze o aparență juridică pentru terți și implică o neconcordanță intenționată între voința reală și voința declarată, această neconcordanță având ca scop amăgirea terților, ori, în aceste circumstanțe este incert pentru care terți a fost creată aparența juridică respectivă.

Mai mult, instanța de apel eronat a reținut că, la caz, există două acte, dintre care unul este aparent (care nu este menit să producă nici un efect), iar altul este secret (care diferă de cel aparent privitor la natura), în situația în care, la caz, nici unul din actele juridice semnate de părți nu sunt aparente și/ sau secrete, ori, contractele de vânzare-cumpărare din 17 iulie 2017 au fost semnate și autentificate în fața notarului (ulterior fiind înregistrate în Registrul bunurilor imobile), iar

contractul de împrumut din 7 februarie 2017 a fost semnat de părți în strictă conformitate cu rigorile legale, cu atât mai mult, în baza acestuia a fost înaintată acțiunea în instanță cu privire la încasarea sumei împrumutate.

În astfel de circumstanțe, implicit, fără existența de fapt a două acte, dintre care unul să fie aparent și altul secret nu poate fi vorba despre simularea actelor juridice anulate.

Legiitorul clar a statuat pentru existența simulării trebuie să existe un act aparent legal și altul secret, însă la speță este vorba de două acte perfect legale și nicidecum aparente și/ sau secrete.

La fel, este lipsită de suport factologic și de jure și argumentarea instanței de apel, precum că prin semnarea contractelor de vânzare-cumpărare din 17 iulie 2017 părțile contractante nu au urmărit scopul de a încheia acte juridice translative de proprietate, ori, autentificarea notarială a contractelor și înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile în Registrul bunurilor imobile, dovedesc cert scopul părților de a de a încheia acte juridice translative de proprietate, astfel, contractele fiind reale, producând efecte juridice, inclusiv prin intabulare.

Cu referire la alegațiile intimaților, preluate de instanțele de judecată cu privire la neachitarea prețurilor contractelor de vânzare-cumpărare din 17 iulie 2017, Colegiul învederează că dovada achitării se face prin prevederile contractuale, în care a fost specificat că preturile stabilite au fost achitate până la semnarea acestora.

Totodată, cu referire la declarația din 18 iulie 2017, se reține că aceasta nu are nici o legătură de cauzalitate cu executarea contractelor de vânzare-cumpărare din 17 iulie 2017, deoarece părți a contractele de vânzare-cumpărare din 17 iulie 2017 sunt SRL „Vlaxer” și Maria Ozturk, pe când declarația respectivă a fost semnată de Maria Ozturk, SRL „Vlaxer”, Nicanor Chitoroagă și Ivan Cebotari, adică părțile contractului de împrumut din 7 februarie 2017 și semnării scrisorii de garanție din 10 iulie 2017.

De asemenea, Colegiul învederează că, în speță, nu a fost probată necesitatea garantării prin semnarea contractelor de vânzare-cumpărare din 17 iulie 2017, în situația în care la data de 10 iulie 2017, SRL „Vlaxer”, Chitoroagă Nicanor și Cebotari Ivan au eliberat pe numele recurenteii o scrisoare de garanție privind restituirea împrumutului până la 30 septembrie 2017 și în situația în care părțile aveau posibilitate de a încheia contracte de gaj.

Conform art. 666 Cod civil (în vigoare până la 1 martie 2019), contract este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. Contractului îi sunt aplicabile normele cu privire la actul juridic. Contractul poate fi de adeziune sau negociat, sinalagmatic sau unilateral (generează obligații doar pentru una dintre părți), comutativ sau aleatoriu și cu executare instantanee sau succesivă, precum și de consumator.

În sensul art. 679 Cod civil (în vigoare până la 1 martie 2019), contractul se consideră încheiat dacă părțile au ajuns la un acord privind toate clauzele lui esențiale. Sunt esențiale clauzele care sunt stabilite ca atare prin lege, care reies din natura contractului sau asupra cărora, la cererea uneia din părți, trebuie realizat un acord. Prin contract se poate naște obligația de a se încheia un contract. Forma stabilită pentru contract se aplică și pentru antecontract.

Art. 680 Cod civil (în vigoare până la 1 martie 2019), statuează că, dacă pentru valabilitatea contractului legea stabilește o anumită formă sau dacă părțile au prevăzut o anumita formă, contractul se consideră încheiat în momentul îndeplinirii condiției de formă.

Conform art. 753 Cod civil (în vigoare până la 1 martie 2019), prin contractul de vânzare-cumpărare, o parte (vânzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părți (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul și să plătească prețul convenit. Vânzătorul se obligă să remită, concomitent cu predarea bunului, documentele referitoare la bun, prevăzute de lege, dacă în contractul de vânzare-cumpărare nu este prevăzut altfel. Dacă prețul nu este indicat direct în contractul de vânzare-cumpărare, părțile pot conveni asupra modului de determinare a lui.

În sensul art. 756 Cod civil (în vigoare până la 1 martie 2019), prețul bunului trebuie să fie exprimat în bani. Dacă în contractul de vânzare-cumpărare încheiat între comercianți prețul bunului nu este determinat în mod expres sau implicit printr-o dispoziție care permite să fie determinat, se va considera, în lipsa unor prevederi contrare, că părțile s-au referit tacit la prețul practicat în mod obișnuit în momentul încheierii contractului în ramura comercială respectivă pentru aceleași bunuri vândute în împrejurări comparabile. În cazul în care nu există contracte similare, se va considera, în lipsa unor prevederi contrare, că părțile s-au referit în mod tacit la un preț practicat la data predării bunurilor. Dacă prețul bunului se determină în funcție de greutatea lui, greutatea netă este aceea care, în caz de îndoială, determină prețul.

De altfel, conform 757 Cod civil (în vigoare până la 1 martie 2019), vânzătorul trebuie să predea bunul: a) la data stabilită în contract sau la data care poate fi dedusă din contract; b) în orice moment în cursul perioadei stabilite în contract sau determinate prin referire la contract, cu excepția cazului în care din împrejurări rezultă că alegerea datei revine cumpărătorului; c) într-un termen rezonabil calculat de la data încheierii contractului, în celelalte cazuri. Contractul de vânzare-cumpărare se consideră încheiat cu clauze de executare strict la data stabilită dacă din contract rezultă clar că, la încălcarea acestui termen, cumpărătorul pierde interesul față de executarea contractului. Vânzătorul poate executa contractul cu clauze de executare strict la data stabilită, înainte de acest termen sau după el numai cu consimțământul cumpărătorului.

Prin prisma normelor precitate în coroborare cu situația de fapt, reținând că Maria Ozturk a achitat prețul convenit, că părțile au semnat contractele de vânzare-cumpărare asupra bunurilor imobile specificate în acțiunea reconvențională în fața notarului public Timofti Angela, contractele menționate fiind autentificate notarial și înregistrate la oficiul cadastral teritorial, moment din care a survenit opozabilitatea față de terți, este evident că instanțele eronat au dispus nulitatea contractelor de vânzare-cumpărare.

La caz, Colegiul reiterează că nulitatea actului juridic civil nu trebuie confundată cu caducitatea, inopozabilitatea și reducățiunea acestuia. Prin caducitate se înțelege ineficacitatea care lovește un act juridic valabil ce nu a produs încă efecte și care se datorează unui eveniment survenit după formarea valabilă a actului și independent de voința autorului (art. 686, 1468 Cod civil). Deosebiriile dintre nulitate și caducitate sunt următoarele: evenimentul care determină ineficacitatea actului caduc trebuie să fie ulterior formării valabile a actului juridic civil, iar cauza de nulitate trebuie să existe la momentul încheierii acestuia;

caducitatea nu operează retroactiv, ci doar pentru viitor, iar nulitatea desființează cu efect retroactiv actul juridic, din momentul încheierii lui; nulitatea afectează însăși valabilitatea actului juridic civil, iar caducitatea afectează doar eficacitatea acestuia, actul fiind valabil.

Mai mult, se impune a învedera că nulitatea absolută poate fi invocată din oficiu de instanța judecătorească. Prin sintagma „instanța de judecată poate invoca nulitatea absolută din oficiu” se are în vedere ipoteza în care una din părți declanșează un litigiu civil având ca obiect executarea unui act juridic (reclamantul solicită obligarea pârâtului la executarea prestației ce îi revine potrivit aceluși act juridic, de exemplu, se cere ca pârâtul să fie obligat la predarea lucrului pe care l-a vândut reclamantului), iar instanța, constatând că actul juridic ce constituie fundamentul prestației supuse judecării este lovit de nulitate absolută, va respinge cererea de chemare în judecată ca neîntemeiată, fără însă a pronunța și nulitatea actului juridic respectiv în dispozitivul hotărârii.

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

În atare condiții, instanța ierarhic inferioară avea obligația rezultând din prevederile art. 373 alin. (2) Cod de procedură civilă, de a verifica circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum și cele care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei. Mai mult, instanța de apel era obligată de a da un răspuns cert referitor la relevanța unui înscris sau altuia. Or, instanța de judecată este obligată să reflecte în hotărâre motivele concluziilor sale privind admiterea unor probe și respingerea altor probe, precum și argumentarea preferinței unor probe față de altele, rezultând din prevederile art. 130 alin. (4) Cod de procedură civilă.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d e c i d e :

Se admite recursul declarat de Maria Ozturk, reprezentată de avocatul Alexandru Vasilachi.

Se casează decizia din 8 iulie 2020 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Maria Ozturk împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Vlaxer”, lui Ivan Cebotari, Nicanor Chitoroagă cu privire la încasarea datoriei, și la cererea reconvențională depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Vlaxer” împotriva Mariei Ozturk și a lui Hakan Ozturk, intervenienți accesorii Ivan Cebotari și Nicanor Chitoroagă cu privire la constatarea faptului rezilierii actelor juridice, repunerea părților în poziția inițială, rectificarea înscrierilor în Registrul bunurilor imobile, cu trimiterea cauzei spre rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

Decizia nu se supune nici unei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul

Svetlana Filincova

judecătorii

Ala Cobăneanu

Iurie Bejenaru

Dumitru Mardari

Galina Stratulat