

ÎNCHEIERE

22 decembrie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Ala Cobăneanu
Galina Stratulat
Iurie Bejenaru
Dumitru Mardari
Mariana Pitic

examinând cererea depusă de Galina Donțier și Dan Donțier, reprezentați de avocatul Sergiu Balaban cu privire la numirea ședinței publice la examinarea recursului

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a lui Petru Bulmaga împotriva lui Mihail Rusu, Sergiu Rusu, Jorjic Casparean, Galinei Donțier, Dan Donțier și notarului public Andrei Șumcov cu privire la recunoașterea nulității procurii și a contractelor de vânzare-cumpărare, cu repunerea părților în poziția inițială și încasarea cheltuielilor de judecată

și la cererea reconvențională a Galinei Donțier și a lui Dan Donțier împotriva lui Petru Bulmaga, Mihail Rusu, Sergiu Rusu, Jorjic Casparean și notarului public Andrei Șumcov cu privire la recunoașterea posesorilor de bună-credință asupra bunului imobil

constată:

La 30 martie 2017, Petru Bulmaga a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Mihail Rusu, Sergiu Rusu, Jorjic Casparean, Galinei Donțier, Dan Donțier și notarului public Andrei Șumcov, intervenienți accesorii notarii publice Lidia Snegur, Livia Vescu, Tatiana Durnescu și Ministerul Justiției al RM cu privire la recunoașterea nulității procurii și a contractelor de vânzare-cumpărare, cu repunerea părților în poziția inițială și încasarea cheltuielilor de judecată.

La 17 iulie 2017, Dan Donțier și Galina Donțier au depus o cerere reconvențională împotriva lui Petru Bulmaga, Mihail Rusu, Sergiu Rusu, Jorjic Casparean și notarului public Andrei Șumcov, intervenienți accesorii notarii publice Lidia Snegur, Livia Vescu, Tatiana Durnescu și Ministerul Justiției al RM cu privire la recunoașterea posesorilor de bună-credință asupra bunului imobil.

Prin hotărârea din 22 iulie 2020 a Judecătoriei Chișinău sediul Centru, a fost admisă parțial acțiunea inițială.

A fost constatată nulitatea procurii nr. 3821 din 30 iunie 2014, autentificată de notarul public Andrei Șumcov.

A fost încasată din contul lui Rusu Mihail în beneficiul lui Petru Bulmaga suma de 100 de lei cu titlu de cheltuieli de judecată sub forma taxei de stat.

În rest, a fost respinsă ca neîntemeiată acțiunea inițială.

A fost respinsă ca neîntemeiată acțiunea reconvențională.

Prin decizia din 1 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de Petru Bulmaga, reprezentat de avocatul Dorel Țurcan, casată parțial hotărârea din 22 iulie 2020 a Judecătoriei Chișinău sediul Centru, în partea respingerii acțiunii inițiale și în această parte emisă o nouă hotărâre prin care au fost admise cerințele din acțiunea depusă de Petru Bulmaga.

A fost recunoscut nul contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. X din mun. XXXXX str. XXXXX din 26 septembrie 2014 nr. 4770, autentificat de către notarul public Lidia Snegur, cu aducerea părților în poziția inițială.

A fost recunoscut nul contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. X din str. XXXXX mun. XXXXX nr. 3225 din 7 octombrie 2014, autentificat de către notarul public Lidia Vescu, cu aducerea părților în poziția inițială, cu încasarea sumelor încasate.

A fost recunoscut nul contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. X din str. XXXXX mun. XXXXX nr. 7006 din 14 septembrie 2015, autentificat de către notarul public Tatiana Durnescu, cu aducerea părților în poziția inițială.

Au fost obligați Dan Donțier și Galina Donțier să elibereze și să-i restituie apartamentul nr. X din str. XXXXX mun. XXXXX lui Petru Bulmaga, cu compensarea sumelor încasate.

Au fost încasate în mod solidar de la Mihail Rusu, Sergiu Rusu, Joric Casparean, Dan Donțier, Galina Donțier în beneficiul lui Petru Bulmaga cheltuielile cu titlu de taxa de stat în sumă de 20 956 de lei pentru depunerea acțiunii în prima instanță și suma de 5 189 de lei pentru depunerea apelului, suma de 21 224 de lei cu titlu de cheltuieli pentru asistență juridică, iar în total suma de 47 369 de lei.

La 8 octombrie 2021, Galina Donțier și Dan Donțier, reprezentați de avocatul Sergiu Balaban au declarat recurs împotriva deciziei din 1 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei recurate, cu menținerea hotărârii primei instanțe sau, după caz, pronunțarea unei noi decizii prin care cauza să fie remisă la rejudecare în instanța de apel.

La 15 octombrie 2021, Galina Donțier și Dan Donțier, reprezentați de avocatul Sergiu Balaban au depus o cerere, în temeiul art. 444 CPC, prin care au solicitat instanței invitarea tuturor participanților sau a reprezentanților acestora

pentru a se pronunța cu privire la problemele de legalitate invocate în cererea de recurs.

La 10 noiembrie 2021, Galina Donțier și Dan Donțier, reprezentați de avocatul Sergiu Balaban au depus cerere de concretizare a cerințelor din cererea de recurs, prin care au solicitat: 1) admiterea recursului; 2) casarea parțială a deciziei din 1 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău, în partea în care a fost dispusă recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. X din str. XXXXX mun. XXXXX nr. 3225 din 7 octombrie 2014, cu aducerea părților în poziția inițială, cu încasarea sumelor încasate, recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. X din str. XXXXX mun. XXXXX nr. 7006 din 14 septembrie 2015, cu aducerea părților în poziția inițială și încasarea sumelor care au fost achitate și obligarea lui Dan Donțier și Galinei Donțier să elibereze și să-i restituie apartamentul nr. X din str. XXXXX mun. XXXXX lui Petru Bulmaga, cu compensarea sumelor încasate; 3) modificarea ultimului alineat din dispozitivul deciziei din 1 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău, ce ține de încasarea cheltuielilor de judecată, care va avea următorul conținut: „Se încasează în mod solidar de la Mihail Rusu, Sergiu Rusu în beneficiul lui Petru Bulmaga cheltuielile cu titlu de taxa de stat în sumă de 20 956 de lei pentru depunerea acțiunii în prima instanță și suma de 5 189 de lei pentru depunerea apelului, suma de 21 224 de lei cu titlu de cheltuieli pentru asistență juridică, iar în total suma de 47 369 de lei.”; 4) în rest, menținerea deciziei din 1 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău; 5) invitarea părților în ședința de judecată.

La 15 noiembrie 2021, Jorjic Casparean a depus referință la recursul declarat de Galina Donțier și Dan Donțier, reprezentați de avocatul Sergiu Balaban, exprimându-și susținerea față de solicitările invocate în cererea de recurs.

La 6 decembrie 2021, Petru Bulmaga, reprezentat de avocatul Nicolae Frumosu a depus referință la recursul declarat de Galina Donțier și Dan Donțier, reprezentați de avocatul Sergiu Balaban, solicitând, cu titlu principal, declararea inadmisibilității recursului, iar cu titlu secundar, respingerea acestuia și menținerea deciziei din 1 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău.

Examinând cererea depusă de Galina Donțier și Dan Donțier, reprezentați de avocatul Sergiu Balaban cu privire la numirea ședinței publice la examinarea recursului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că aceasta urmează a fi respinsă, din următoarele considerente.

În conformitate cu prevederile art. 444 CPC, 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.

Cu referire la prevederile legale enunțate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție constată că în speță,

nu au fost stabilite careva dificultăți cu privire la examinarea problemelor de legalitate invocate în cererea de recurs depusă Galina Donțier și Dan Donțier, reprezentați de avocatul Sergiu Balaban.

Astfel că, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră inoportună numirea unei ședințe publice și invitarea părților, la examinarea recursului declarat de Galina Donțier și Dan Donțier, reprezentați de avocatul Sergiu Balaban, inclusiv și prin prisma prevederilor art. 444 CPC, care indică expres că recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

În această privință, CtEDO a statuat că modul de aplicare a art. 6 din CEDO pentru proceduri în fața instanțelor ierarhic superioare depinde de caracteristicile speciale ale procedurilor respective. Atunci când a avut loc o ședință publică în prima instanță, lipsa unei astfel de ședințe poate fi justificată la faza căii de atac de caracteristicile speciale ale procedurilor în cauză, ținând cont de natura sistemului căilor de atac naționale, de scopul competențelor instanțelor ierarhic superioare și de modul în care interesele reclamantului au fost de fapt prezentate și apărute în fața instanței ierarhic superioare, îndeosebi în lumina naturii chestiunilor care urmează a fi hotărâte de către aceasta.

Conform jurisprudenței Curții, procedurile care implică doar chestiuni de drept, și nu chestiuni de fapt pot fi conforme cu cerințele art. 6 din CEDO, chiar dacă persoanei care a folosit calea de atac nu i s-a dat posibilitatea să prezinte personal probe în fața instanței de recurs. Mai mult, chiar dacă instanța ierarhic superioară are competența deplină de a examina atât chestiuni de drept, cât și de fapt, art. 6 din CEDO nu garantează întotdeauna un drept la o ședință publică sau, dacă o ședință are loc, un drept de a fi prezent personal (*cauza Botten vs Norvegia din 19 februarie 1996*).

Pentru motivele expuse, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a respinge ca fiind neîntemeiată cererea depusă de Galina Donțier și Dan Donțier, reprezentați de avocatul Sergiu Balaban cu privire la numirea ședinței publice la examinarea recursului.

În conformitate art. 269-270 CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție

dispune:

Se respinge cererea depusă de Galina Donțier și Dan Donțier, reprezentați de avocatul Sergiu Balaban cu privire la numirea ședinței publice la examinarea recursului, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a lui Petru Bulmaga împotriva lui Mihail Rusu, Sergiu Rusu, Jorjic Casparean, Galinei Donțier, Dan Donțier și notarului public Andrei Șumcov cu privire la recunoașterea nulității procurii și a contractelor de vânzare-cumpărare, cu repunerea părților în poziția inițială și încasarea cheltuielilor de judecată și la cererea reconvențională a

Galinei Donțier și a lui Dan Donțier împotriva lui Petru Bulmaga, Mihail Rusu, Sergiu Rusu, Jorjic Casparean și notarului public Andrei Șumcov cu privire la recunoașterea posesorilor de bună-credință asupra bunului imobil.

Încheierea nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul

Ala Cobăneanu

Judecătorii

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru

Dumitru Mardari

Mariana Pitic

Dosarul nr. 2ra-1822/21

Prima instanță: Judecătoria Chișinău sediul Centru (jud. C. Roșca)

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

DECIZIE

22 decembrie 2021

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul
Judecătorii

Ala Cobăneanu
Galina Stratulat
Iurie Bejenaru
Dumitru Mardari
Mariana Pitic

examinând recursul declarat de Galina Donțier și Dan Donțier, reprezentați de avocatul Sergiu Balaban

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a lui Petru Bulmaga împotriva lui Mihail Rusu, Sergiu Rusu, Jorjic Casparean, Galinei Donțier, Dan Donțier și notarului public Andrei Șumcov cu privire la recunoașterea nulității procurii și a contractelor de vânzare-cumpărare, cu repunerea părților în poziția inițială și încasarea cheltuielilor de judecată

și la cererea reconvențională a Galinei Donțier și a lui Dan Donțier împotriva lui Petru Bulmaga, Mihail Rusu, Sergiu Rusu, Jorjic Casparean și notarului public Andrei Șumcov cu privire la recunoașterea posesorilor de bună-credință asupra bunului imobil

împotriva deciziei din 1 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admis apelul declarat de Petru Bulmaga, reprezentat de avocatul Dorel Țurcan, casată parțial hotărârea din 22 iulie 2020 a Judecătoriei Chișinău sediul Centru, în partea respingerii acțiunii inițiale și, în această parte, emisă o nouă hotărâre

constată:

La 30 martie 2017, Petru Bulmaga a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Mihail Rusu, Sergiu Rusu, Jorjic Casparean, Galinei Donțier, Dan Donțier și notarului public Andrei Șumcov, intervenienți accesorii notarii publici Lidia Snegur, Livia Vescu, Tatiana Durnescu și Ministerul Justiției al RM cu

privire la recunoașterea nulității procurii și a contractelor de vânzare-cumpărare, cu repunerea părților în poziția inițială și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a susținut că în anul 2012, în baza procesului-verbal de recepție finală, a înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău apartamentul, amplasat pe adresa mun. XXXXX str. XXXXX ap. X, iar în pofida faptului că unele lucrări interioare, neesențiale, nu erau executate, dânsul temporar locuia pe adresa surorii sale, Vera Cujbă, în or. XXXXX str. XXXXX ap. X.

A declarat că în luna august 2015, în rezultatul asistenței juridice acordate de avocatul Dorel Țurcan, a aflat că la 26 august 2014, apartamentul nr. X din str. XXXXX mun. XXXXX a fost înstrăinat de către Mihail Rusu în lipsa și fără știrea sa, lui Serghei Rusu, în baza unei procuri false din numele său, întocmită de către notarul public Andrei Șumcov pe numele lui Mihail Rusu.

La 7 octombrie 2014, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 3225, Sergiu Rusu a înstrăinat apartamentul vizat lui Jorjic Casparean, care la 14 septembrie 2015, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 7007, l-a înstrăinat Galinei Donțier și lui Dan Donțier, care, în prezent, locuiesc în acest apartament.

A relatat că în luna octombrie 2015, s-a adresat Procuraturii sect. Centru mun. Chișinău cu o cerere despre stabilirea persoanelor care au întocmit, utilizat acte notariale false, solicitând pornirea urmăririi penale cu atragerea la răspundere penală a persoanelor vinovate în săvârșirea infracțiunilor respective.

Ulterior, în luna decembrie 2016, Inspectoratul de Poliție Centru i-a prezentat actul de expertiză privind identitatea semnăturii și înscrisurilor efectuate din numele său în procura din 30 iunie 2014, autentificată de către notarul public Andrei Șumcov, potrivit căruia procura în cauză este falsă, deoarece nu a fost semnată de către acesta, iar înscrisurile conținute nu-i aparțin, fiind astfel pornită urmărirea penală în cauza penală nr. XXXXX, conform componentei de infracțiune prevăzute de art. 361 alin. (2) și art. 190 alin. (5) Cod penal.

Și-a întemeiat pretențiile în baza art. 195, 196 alin. (3), 199, 207, 220 alin. (1), 216 alin. (1), (2), 217 alin. (2), (3), 219 alin. (1), (2), 252 alin. (1), 666 alin. (1), (2) Cod civil, art. 174, 175 alin. (1) lit. a), b), 85 alin. (4) CPC.

A solicitat admiterea acțiunii, recunoașterea nulității procurii din 30 iunie 2014 nr. 3821, autentificată de către notarul public Andrei Șumcov, recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. X din str. XXXXX mun. XXXXX din 26 septembrie 2014, autentificat de către notarul public Lidia Snegur, cu aducerea părților în poziția inițială, prin obligarea restituirii de către Mihail Rusu lui Sergiu Rusu a sumei de bani în mărime de 230 616 lei, recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. X din str. XXXXX mun. XXXXX din 7 octombrie 2014, autentificat de către notarul public Livia Vescu, cu aducerea părților în poziția inițială, prin obligarea restituirii de către Sergiu Rusu lui Jorjic Casparean a sumei

de bani în mărime de 230 616 lei, recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. X din str. XXXXX mun. XXXXX din 14 septembrie 2015, autentificat de către notarul public Tatiana Durnescu, cu aducerea părților poziția inițială, prin obligarea restituirii de către Jorjic Casparean lui Dan Donțier și Galinei Donțier a sumei de 230 616 lei, obligarea lui Dan Donțier și Galinei Donțier să elibereze și să-i restituie apartamentul nominalizat, cu încasarea din contul pârâților a cheltuielilor de judecată, inclusiv a taxei de stat și a cheltuielilor de asistență juridică.

La 17 iulie 2017, Dan Donțier și Galina Donțier au depus o cerere reconvențională împotriva lui Petru Bulmaga, Mihail Rusu, Sergiu Rusu, Jorjic Casparean și notarului public Andrei Șumcov, intervenienți accesorii notarii publici Lidia Snegur, Livia Vescu, Tatiana Durnescu și Ministerul Justiției al RM cu privire la recunoașterea posesorilor de bună-credință asupra bunului imobil.

În motivarea acesteia au notat că la 14 septembrie 2015, Jorjic Casparean, în calitate de vânzător și dâșii, în calitate de cumpărători, au încheiat contractul de vânzare-cumpărare, autentificat de către notarul public Tatiana Durnescu, înregistrat cu nr. 7006, prin care vânzătorul a vândut, iar cumpărătorii au cumpărat imobilul nr. X din str. XXXXX mun. XXXXX, cu suprafața de 136,20 m², cu nr. cadastral XXXXX, acesta fiind înregistrat la Oficiul Cadastral Teritorial și dâșii fiind, până în prezent, proprietari ai acestui imobil.

Au relevat că la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, dâșii aveau certitudinea, potrivit informației din Registrul bunurilor imobile, precum că bunul imobil nu era grevat și nu avea notări, fapt care a și condiționat încheierea acestuia, acționând cu bună-credință, conform normelor stabilite de Codul civil, iar contractul nefiind afectat de vicii juridice.

Ulterior, contractul a fost autentificat notarial și înregistrat în Registrul bunurilor imobile, unde a fost înscris dreptul de proprietate pe numele lor.

Au menționat că bunul imobil din cadrul litigiului a aparținut cu drept de proprietate lui Jorjic Casparean, în temeiul contracului de vânzare-cumpărare nr. 3224 din 7 octombrie 2014.

Totodată, toate mențiunile privind temeiurile înscrierii imobilului sunt indicate în certificatul eliberat de ÎS „Cadastru”, din conținutul căruia rezultă că dâșii au acționat cu bună-credință în calitate de cumpărători, cu atât mai mult că nu aveau de unde să cunoască faptul că bunul imobil a fost transmis la 14 septembrie 2015 în proprietate în baza unei procuri, pe care Petru Bulmaga o califică drept falsă.

Însă chiar și așa, au considerat că acest fapt nu trebuie să afecteze dreptul de proprietate pe care dâșii îl dețin asupra bunului imobil vizați.

Și-au întemeiat pretențiile în baza art. 195, 321 alin. (2), 375 Cod civil, art. 46 din Constituție, art. 166-167, 172-173 CPC.

Au solicitat admiterea acțiunii reconvenționale și recunoașterea lor în calitate de cumpărători de bună-credință a câte ½ cotă-parte din bunul imobil, situat în mun. XXXXX str. XXXXX ap. X, cu suprafața de 136,20 m²,

nr. cadastral XXXXX, cumpărat de la Jorjic Casparean în baza contractului de vânzare-cumpărare din 14 septembrie 2015, înregistrat cu nr. 7006, la notarul public Tatiana Durnescu.

Prin hotărârea din 22 iulie 2020 a Judecătoriei Chișinău sediul Centru, a fost admisă parțial acțiunea inițială.

A fost constatată nulitatea procurii nr. 3821 din 30 iunie 2014, autentificată de notarul public Andrei Șumcov.

A fost încasată din contul lui Rusu Mihail în beneficiul lui Petru Bulmaga suma de 100 de lei cu titlu de cheltuieli de judecată sub forma taxei de stat.

În rest, a fost respinsă ca neîntemeiată acțiunea inițială.

A fost respinsă ca neîntemeiată acțiunea reconvențională.

Întru argumentarea soluției adoptate, prima instanță a conchis asupra temeiniciei pretenției din acțiunea inițială înaintată de către Petru Bulmaga cu privire la constatarea nulității procurii nr. 3821 din 30 iunie 2014, or înscrisurile cauzei denotă în mod cert că persoana care s-a prezentat la notarul public Andrei Șumcov la 30 iunie 2014 și a solicitat întocmirea procurii cu nr. 3821 pe numele lui Rusu Mihail, de fapt nu era Petru Bulmaga, dar o persoană neidentificată la momentul de față.

Astfel, prima instanță a stabilit cu certitudine, precum că Petru Bulmaga nu și-a manifestat consimțământul întru întocmirea procurii cu privire la acordarea împuternicirilor reprezentantului Rusu Mihail, actul juridic fiind lovit de nulitate absolută.

Pe de altă parte, prima instanță a remarcat că, deși procura nr. 3821 din 30 iunie 2014 a stat la baza încheierii primului contract de vânzare-cumpărare nr. 4770 din 26 septembrie 2014, precum și în consecință la baza încheierii și ulterioarelor contracte, părțile care au participat la încheierea acestora au acționat cu bună-credință, având certitudinea că toți participanții acționează în mod legal, cu respectarea rigorilor legii, astfel se impune luarea în cont a intereselor celeilalte părți, și se consideră că vânzarea bunului imobil nr. XXXXX a avut loc în baza unui temei juridic valabil.

Mai mult, a precizat prima instanță că revindecarea bunului ca efect al nulității actului juridic de la dobânditorul de bună-credință poate fi cerută doar cu titlu de excepție în circumstanțe expres prevăzute de lege, iar reaua-credință necesită a fi dovedită, dobânditorul fiind prezumat a fi de bună-credință.

Pe cale de consecință, prima instanță a concluzionat asupra respingerii cerințelor din acțiunea inițială formulată de Petru Bulmaga cu privire la recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. X din str. XXXXX mun. XXXXX din 26 septembrie 2014, autentificat de către notarul public Lidia Snegur cu aducerea părților în poziția inițială, prin obligarea restituirii de către Mihail Rusu lui Sergiu Rusu a sumei de bani în mărime de 230 616 de lei, recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare din 7 octombrie 2014, autentificat de către notarul public Livia Vescu cu aducerea părților în poziția inițială, prin obligarea restituirii de către Sergiu Rusu lui Jorjic

Casporean suma de bani în mărime de 230 616 de lei, recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare din 14 septembrie 2015, autentificat de către notarul public Tatiana Durnescu cu aducerea părților în poziția inițială, prin obligarea restituirii de către Jorjic Casporean lui Dan Donțier și Galina Donțier suma de bani în mărime de 230 616 de lei și obligarea lui Dan Donțier și Galinei Donțier să elibereze și să restituie apartamentul nr. X din str. XXXXX mun. XXXXX.

Instanța a dispus respingerea acțiunii reconvenționale formulate de către Dan Donțier și Galina Donțier, întrucât, în speță, nu a fost demonstrată re-credință a dobânditorilor pentru a-i recunoaște de bună-credință, prezumția bunei-credințe nefiind răsturnată și operând în continuare.

Prin decizia din 1 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău, a fost admis apelul declarat de Petru Bulmaga, reprezentat de avocatul Dorel Țurcan, casată parțial hotărârea din 22 iulie 2020 a Judecătoriei Chișinău sediul Centru, în partea respingerii acțiunii inițiale și în această parte emisă o nouă hotărâre prin care au fost admise cerințele din acțiunea depusă de Petru Bulmaga.

A fost recunoscut nul contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. X din mun. XXXXX str. XXXXX din 26 septembrie 2014 nr. 4770, autentificat de către notarul public Lidia Snegur, cu aducerea părților în poziția inițială.

A fost recunoscut nul contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. X din str. XXXXX mun. XXXXX nr. 3225 din 7 octombrie 2014, autentificat de către notarul public Lidia Vescu, cu aducerea părților în poziția inițială, cu încasarea sumelor încasate.

A fost recunoscut nul contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. X din str. XXXXX mun. XXXXX nr. 7006 din 14 septembrie 2015, autentificat de către notarul public Tatiana Durnescu, cu aducerea părților în poziția inițială.

Au fost obligați Dan Donțier și Galina Donțier să elibereze și să-i restituie apartamentul nr. X din str. XXXXX mun. XXXXX lui Petru Bulmaga, cu compensarea sumelor încasate.

Au fost încasate în mod solidar de la Mihail Rusu, Sergiu Rusu, Joric Casporean, Dan Donțier, Galina Donțier în beneficiul lui Petru Bulmaga cheltuielile cu titlu de taxa de stat în sumă de 20 956 de lei pentru depunerea acțiunii în prima instanță și suma de 5 189 de lei pentru depunerea apelului, suma de 21 224 de lei cu titlu de cheltuieli pentru asistență juridică, iar în total suma de 47 369 de lei.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a reținut că Mihail Rusu, acționând la încheierea contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. X din str. XXXXX mun. XXXXX nr. 4770 din 26 septembrie 2014, din numele proprietarului acestuia, nu deținea împuternicirile respective și nici consimțământul apelantului la înstrăinarea bunului imobil indicat.

Așadar, contractul nominalizat este lovit de nulitate absolută ca fiind contrar exigențelor legale, la încheierea acestuia fiind viciat consimțământul proprietarului Petru Bulmaga, iar cauza acestui contract este ilicită, instanța constatând că și prezumția bunei-credințe a părților semnatare a contractului indicat este combătută în contextul în care raportul de rudenie al acestora (Mihail Rusu și Sergiu Rusu) denotă certitudinea cunoașterii de către ambii a conjuncturii încheierii contractului respectiv.

Prin urmare, a stabilit instanța de apel că și contractele de vânzare-cumpărare ulterioare sunt lovite de aceleași vicii ce denotă nulitatea absolută a acestui contract ca urmare a legăturii lui reciproce cu contractul precedent, inclusiv pe motiv că reprezintă acte juridic subsecvente.

Subsidiar, a statuat instanța de apel că buna-credință la dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilului apelantului, vizat în speță, nu poate prevala, potrivit cadrului legal pertinent ce reglementează raporturile juridice civile respective, deoarece bunul imobil ce aparține apelantului a ieșit ilegal din proprietatea sa, în baza unor acte lovite de nulitate absolută, iar legea prevede expres efectele aplicării efective a principiului *restitutio in integrum* pentru dobânditorii bunurilor respective, inclusiv pentru cei care invocă bună-credința, iar prin aceste efecte nu se regăsește și menținerea dreptului de proprietate al ultimilor dobânditori.

La 8 octombrie 2021, Galina Donțier și Dan Donțier, reprezentați de avocatul Sergiu Balaban au declarat recurs împotriva deciziei din 1 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea acestuia, casarea deciziei recurate, cu menținerea hotărârii primei instanțe sau, după caz, pronunțarea unei noi decizii prin care cauza să fie remisă la rejudecare în instanța de apel.

În motivarea acestuia au indicat că instanța de apel nu a aplicat legea care trebuia să fie aplicată și a aplicat legea în mod eronat în privința lor.

Au menționat că normele invocate de către instanță nu sunt aplicabile în privința situației lor, or ei sunt proprietari de bună-credință a bunului imobil obiect al contractului de vânzare-cumpărare.

Odată ce instanța de apel a admis acțiunea și a anulat contractul și în privința lor, au considerat că instanța urma să se expună referitor la aducerea părților în poziția inițială nu numai a lui Petru Bulmaga prin restituirea necondiționată către acesta a apartamentului, ci și referitor la proprietarii de bună-credință prin restituirea prețului achitat de facto de către aceștia, echivalentul în sumă de 73 000 de euro și a investițiilor efectuate în sumă de 739 859,22 de lei.

Concomitent, au precizat că instanța de apel a omis să se expună asupra motivelor de fapt și de drept invocate în acțiunea reconvențională și referința prezentată.

Au reiterat că toate cerințele impuse de legislație la procurarea bunului imobil au fost respectate integral de către dâșii, ceea ce nu oferă motiv de a pretinde anularea contractului de vânzare-cumpărare și, astfel, nu pot fi deposedați de proprietatea asupra bunului imobil dobândită licit.

Mai mult, conform extraselor din Registrul bunurilor imobile eliberate de către OCT la data autentificării notariale și înregistrării la OCT a contractului menționat, asupra bunului imobil în litigiu nu au fost aplicate interdicții de înstrăinare, fapt ce confirmă calitatea lor de proprietari ai bunului.

Au subliniat că Petru Bulmaga, prin depunerea acțiunii inițiale, nu a adus argumente de fapt în vederea demonstrării acțiunilor ilegale ale dâșșilor și nici nu a indicat norma materială concretă, încălcarea căreia ar duce la nulitatea absolută a contractului.

La fel, au specificat că întoarcerea părților în poziția inițială urmează a fi precedată condiționat de restituirea de către Petru Bulmaga către dâșșii a sumei de 739 859 de lei, echivalente volumului investițiilor efectuate după procurarea apartamentului.

Au evidențiat că o altă gravă omisiune a instanței de apel este faptul că aceasta a pronunțat trei dispozitive diferite, or dispozitivul pronunțat public nu coincide cu dispozitivul publicat pe portalul instanței și cu dispozitivul din decizia motivată.

Așadar, în dispozitivul deciziei Curții de Apel, anexate la dosar este indicat că „Se obligă Donțier Dan și Donțier Galina să elibereze și să-i restituie apartamentul nr. X din str. XXXXX mun. XXXXX lui Bulmaga Petru, cu compensarea sumelor încasate”, în timp ce în dispozitivul publicat pe portal, în loc de sintagma „compensarea”, este indicată sintagma „încasarea”.

În continuare, în dispozitivul deciziei anexate la dosar este indicat că „Se încasează în mod solidar de la Rusu Mihail, Rusu Sergiu, Casparean Jorjic, Donțier Dan, Donțier Galina, în beneficiul lui Bulmaga Petru, cheltuielile cu titlu de taxă de stat în sumă de 20 956 de lei pentru depunerea acțiunii în prima instanță și suma de 5 189 de lei pentru depunerea apelului, suma de 21 224 de lei cu titlu de cheltuieli pentru asistență juridică, iar în total suma de 47 369 de lei”, pe când în cadrul ședinței de judecată și pe portalul web al instanței, este indicat enunțul „Se compensează cheltuielile de judecată proporțional cerințelor admise din acțiune”.

Totodată, au accentuat că dispunerea încasării sumei de 21 224 de lei pentru serviciile avocatului în instanța de apel pentru o singură ședință, este în contradicție cu propria practică a instanței.

Au obiectat și asupra faptului că președintele Colegiului civil nu a permis reprezentantului lor, avocatul Sergiu Balaban să-și expună poziția referitor la întrebarea ridicată chiar de către instanță, cu referire la repunerea părților în poziția inițială.

La 3 noiembrie 2021, în adresa lui Petru Bulmaga, Mihail Rusu, Sergiu Rusu, Andrei Sumcov, Jorjic Casparean, notarului public Lidia Snegur, notarului public Livia Vescu, notarului public Tatiana Durnescu și Ministerului Justiției al RM a fost expediată copia cererii de recurs depusă de Galina Donțier și Dan Donțier, reprezentați de avocatul Sergiu Balaban, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței, fapt ce se confirmă prin scrisoarea de însoțire

anexată la materialele dosarului (f. d. 109 vol. III), fiind recepționată de către notarul public Tatiana Durnescu și Ministerul Justiției al RM la 9 noiembrie 2021 și de către Mihail Rusu la 16 noiembrie 2021, fapt ce se confirmă prin avizele de recepție anexate la actele cauzei (f. d. 147-149 vol. III).

Correspondența menționată expediată în adresa lui Petru Bulmaga a fost returnată de către oficiul poștal cu mențiunea „nereclamat”, iar corespondența expediată în adresa notarului public Livia Vescu, notarului public Lidia Snegur și Sergiu Rusu a fost returnată de către oficiul poștal cu mențiunea „plecat” (f. d. 150-166 vol. III).

La 10 noiembrie 2021, Galina Donțier și Dan Donțier, reprezentați de avocatul Sergiu Balaban au depus cerere de concretizare a cerințelor din cererea de recurs, prin care au solicitat: 1) admiterea recursului; 2) casarea parțială a deciziei din 1 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău, în partea în care a fost dispusă recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. X din str. XXXXX mun. XXXXX nr. 3225 din 7 octombrie 2014, cu aducerea părților în poziția inițială, cu încasarea sumelor încasate, recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. X din str. XXXXX mun. XXXXX nr. 7006 din 14 septembrie 2015, cu aducerea părților în poziția inițială și încasarea sumelor care au fost achitate și obligarea lui Dan Donțier și Galinei Donțier să elibereze și să-i restituie apartamentul nr. X din str. XXXXX mun. XXXXX lui Petru Bulmaga, cu compensarea sumelor încasate; 3) modificarea ultimului alineat din dispozitivul deciziei din 1 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău, ce ține de încasarea cheltuielilor de judecată, care va avea următorul conținut: „Se încasează în mod solidar de la Mihail Rusu, Sergiu Rusu în beneficiul lui Petru Bulmaga cheltuielile cu titlu de taxa de stat în sumă de 20 956 de lei pentru depunerea acțiunii în prima instanță și suma de 5 189 de lei pentru depunerea apelului, suma de 21 224 de lei cu titlu de cheltuieli pentru asistență juridică, iar în total suma de 47 369 de lei.”; 4) în rest, menținerea deciziei din 1 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău; 5) invitarea părților în ședința de judecată.

La 15 noiembrie 2021, Jorjic Casparean a depus referință la recursul declarat de Galina Donțier și Dan Donțier, reprezentați de avocatul Sergiu Balaban, exprimându-și susținerea față de solicitările invocate în cererea de recurs.

La 6 decembrie 2021, Petru Bulmaga, reprezentat de avocatul Nicolae Frumosu a depus referință la recursul declarat de Galina Donțier și Dan Donțier, reprezentați de avocatul Sergiu Balaban, solicitând, cu titlu principal, declararea inadmisibilității recursului, iar cu titlu secundar, respingerea acestuia și menținerea deciziei din 1 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău.

Până la data stabilită pentru examinarea recursului, în adresa Curții Supreme de Justiție, alte referințe nu au parvenit.

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

Din materialele cauzei rezultă faptul că copia deciziei recurate a fost expediată la adresa electronică a reprezentantului recurenților, avocatul Sergiu Balaban la 23 septembrie 2021, ceea ce se atestă prin extrasul din poșta electronică anexat la actele cauzei (f. d. 56 vol. III).

Astfel, se constată că recurenții s-au conformat prevederilor legale și au declarat recursul la 8 octombrie 2021 în termenul legal.

În conformitate cu art. 444 CPC, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul, de a casa decizia instanței de apel, cu remiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel din considerentele ce urmează.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. c) CPC, 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 o singură dată dacă eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs.

În conformitate cu art. 432 alin. (4) CPC, 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.

Conform art. 239 CPC, 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.

Totodată hotărârea trebuie să fie certă, completă, corectă, clară, consecutivă, convingătoare și concretă. Circumstanțele și probele constatate în cauză urmează să fie expuse într-o strictă consecutivitate logică. De asemenea, concluziile instanței expuse în partea motivată a hotărârii, trebuie să coincidă cu concluziile instanței din partea dispozitivă a hotărârii.

La fel, și prevederile art. 241 alin. (6) CPC stipulează că dispozitivul hotărârii cuprinde concluzia instanței judecătorești privind admiterea sau respingerea integrală sau parțială a acțiunii, repartizarea cheltuielilor de judecată, calea și termenul de atac al hotărârii.

La caz, prin prisma acestor prevederi legale, se va nota că la data de 28 iulie 2021 pe portalul Curții de Apel Chișinău a fost publicat dispozitivul deciziei instanței de apel pronunțat la data de 1 iulie 2021, cu următorul conținut:

Se admite apelul declarat de Bulmaga Petru reprezentat de avocatul Țurcan Dorel.

Se casează parțial hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 22 iulie 2020, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Petru Bulmaga împotriva lui Mihail Rusu, Sergiu Rusu, Jorjic Gasporean, Galina Donțier, Dan Donțier, notarul public Andrei Șumcov, intervenienți accesorii notarii publici Lidia Snegur, Livia Vescu și Tatiana Durnescu și Ministerul Justiției privind recunoașterea nulității a procurii nr. 3821 din 30 iunie 2014, a contractului de vânzare-cumpărare nr. 4770 din 26 septembrie 2014, încheiat între Mihail Rusu în numele lui Petru Bulmaga și Sergiu Rusu, a contractului de vânzare-cumpărare nr. 3225 din 7 octombrie 2014, încheiat între Sergiu Rusu și Jorjic Gasporean, a contractului de vânzare-cumpărare nr. 7006 din 14 septembrie 2015, încheiat între Jorjic Gasporean și Dan Donțier, Galina Donțier, cu aducerea părților în poziția inițială, și acțiunea reconvențională a Galinei Donțier și Dan Donțier împotriva lui Petru Bulmaga, Mihail Rusu, Sergiu Rusu, Jorjic Gasporean și notarul public Andrei Șumcov, intervenienți accesorii notarii publici Lidia Snegur, Livia Vescu și Tatiana Durnescu și Ministerul Justiției cu privire la recunoașterea posesorilor de bună-credință asupra bunului imobil în partea respingerii acțiunii inițiale și în această parte se emite o nouă hotărâre prin care:

Se admit cerințele din acțiunea depusă de Petru Bulmaga.

Se recunoaște nul contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. X din mun. XXXXX str. XXXXX din 26 septembrie 2014, nr. 4770, autentificat de către notarul public Lidia Snegur cu aducerea părților în poziția inițială.

Se recunoaște nul contractul de vânzare-cumpărare a ap. X din str. XXXXX mun. XXXXX nr. 3225 din 7 octombrie 2014, autentificat de către notarul public Lidia Vescu cu aducerea părților în poziția inițială, cu încasarea sumelor încasate.

Se recunoaște nul contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. X din str. XXXXX, nr. 7006 din 14 septembrie 2015, autentificat de către notarul public Tatiana Dumescu, cu aducerea părților în poziția inițială.

Se obligă Dan Donțier și Galina Donțier să elibereze și să-i restituie apartamentul nr. X din str. XXXXX mun. XXXXX lui Petru Bulmaga, *cu încasarea sumelor încasate.*

Se compensează cheltuielile de judecată proporțional cerniților admise din acțiune.

În același timp, se constată că dispozitivul deciziei Curții de Apel Chișinău din 1 iulie 2021, anexat pe suport de hârtie la dosar și plasat pe portalul Curții de Apel Chișinău la data de 24 septembrie 2021, cuprinde următorul conținut:

Se admite apelul declarat de Petru Bulmaga, reprezentat de avocatul Dorel Țurcan.

Se casează parțial hotărârea din 22 iulie 2020 a Judecătoriei Chișinău sediul Centru, în partea respingerii acțiunii inițiale și în această parte se emite o nouă hotărâre prin care:

Se admit cerințele din acțiunea depusă de Petru Bulmaga.

Se recunoaște nul contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. X din mun. XXXXX str. XXXXX din 26 septembrie 2014 nr. 4770, autentificat de către notarul public Lidia Snegur, cu aducerea părților în poziția inițială.

Se recunoaște nul contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. X din str. XXXXX mun. XXXXX nr. 3225 din 7 octombrie 2014, autentificat de către notarul public Lidia Vescu, cu aducerea părților în poziția inițială, cu încasarea sumelor încasate.

Se recunoaște nul contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. X din str. XXXXX mun. XXXXX nr. 7006 din 14 septembrie 2015, autentificat de către notarul public Tatiana Durnescu, cu aducerea părților în poziția inițială.

Se obligă Dan Donțier și Galina Donțier să elibereze și să-i restituie apartamentul nr. X din str. XXXXX mun. XXXXX lui Petru Bulmaga, cu *compensarea* sumelor încasate.

Se încasează în mod solidar de la Mihail Rusu, Sergiu Rusu, Joric Casparean, Dan Donțier, Galina Donțier în beneficiul lui Petru Bulmaga cheltuielile cu titlu de taxa de stat în sumă de 20 956 de lei pentru depunerea acțiunii în prima instanță și suma de 5 189 de lei pentru depunerea apelului, suma de 21 224 de lei cu titlu de cheltuieli pentru asistență juridică, iar în total suma de 47 369 de lei.

Drept urmare, este indubitabil că dispozitivul deciziei din 1 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău anexat la materialele dosarului pe suport de hârtie nu corespunde după conținut și formă cu dispozitivul publicat pe portalul instanței de apel, împrejurare ce indică la faptul că decizia instanței de apel contestată, a fost adoptată cu încălcarea normelor de drept procedural la judecarea prezentei cauze.

Mai mult că în dispozitivul deciziei din 1 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău, instanța de apel în mod neclar a indicat adresa bunului imobil litigios ca fiind în mun. XXXXX str. XXXXX, deși acesta se află în mun. XXXXX str. XXXXX.

Față de toate aceste considerente, având în vedere că eroarea judiciară nu poate fi corectată de către instanța de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că decizia instanței de apel urmează a fi casată cu remiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel.

În acest context, instanța de recurs menționează și faptul că, deși Curtea de Apel Chișinău a solicitat ridicarea prezentei cauze de la examinare în ordine de recurs și expedierea acesteia în adresa instanței de apel pentru soluționarea cererii de corectare a erorii în decizia din 1 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău, solicitarea dată nu urmează a fi admisă.

Și asta deoarece, pe lângă faptul că legislația procesuală nu prevede o astfel de procedură de ridicare a cauzei de la examinarea cauzei civile în ordine de recurs pentru corectarea erorii strecurate în decizia instanței de apel, la caz nu suntem în prezența unei erori strecurate în dispozitivul deciziei instanței de recurs, fiind

cert că dispozitivul deciziei contestate conține divergențe vis-a-vis de soluția pronunțată de către instanța de apel.

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

decide:

Se admite recursul declarat de Galina Donțier și Dan Donțier, reprezentați de avocatul Sergiu Balaban.

Se casează decizia din 1 iulie 2021 a Curții de Apel Chișinău, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată a lui Petru Bulmaga împotriva lui Mihail Rusu, Sergiu Rusu, Jorjic Casparean, Galinei Donțier, Dan Donțier și notarului public Andrei Șumcov cu privire la recunoașterea nulității procurii și a contractelor de vânzare-cumpărare, cu repunerea părților în poziția inițială și încasarea cheltuielilor de judecată și la cererea reconvențională a Galinei Donțier și a lui Dan Donțier împotriva lui Petru Bulmaga, Mihail Rusu, Sergiu Rusu, Jorjic Casparean și notarului public Andrei Șumcov cu privire la recunoașterea posesorilor de bună-credință asupra bunului imobil, cu remiterea cauzei pentru rejudecare la Curtea de Apel Chișinău, de un alt complet de judecători.

Decizia nu se supune niciunei căi de atac.

Președintele ședinței,
judecătorul

Ala Cobăneanu

Judecătorii

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru

Dumitru Mardari

Mariana Pitic