

Dosarul nr. 2ra-5/2022  
2-17213517-01-2ra-10012022

prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud: Gh. Mîțu)  
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: A. Panov, I. Țurcan, L. Pruteanu)

## ÎNCHEIERE

09 februarie 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
judecătorii

Svetlana Filincova  
Maria Ghervas  
Galina Stratulat

examinând admisibilitatea recursului declarat de Carolina Railean,  
reprezentată de Roman Aronov,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Carolina Railean  
împotriva Tatiane Railean, Lilie Popov, Constanței Radaelli, lui Massimo  
Radaelli, Arcadie Gîscă și Ludmillei Gîscă cu privire la declararea nulității absolute  
a actelor juridice și repunerea părților în situația inițială,

împotriva deciziei din 12 octombrie 2021 a Curții de Apel Chișinău,

### c o n s t a t ă :

La 09 octombrie 2017, Carolina Railean a depus cerere de chemare în  
judecată împotriva Tatiane Railean, Lilie Popov, Constanței Radaelli, lui  
Massimo Radaelli, Arcadie Gîscă și Ludmillei Gîscă cu privire la declararea  
nulității absolute a actelor juridice și repunerea părților în situația inițială.

În motivarea acțiunii a indicat că la 22 aprilie 1999, în baza procurii,  
autentificate de BNS nr. 4, în mun. Chișinău, cu nr. 5-1317 la data de 24 aprilie  
1996, conform contractului de vânzare-cumpărare, Tatiana Railean în numele și  
pentru Carolina Railean a vândut, iar Lilia Popov a cumpărat bunul imobil situat în  
mun. Chișinău, str. XXXXX, ap. 17, care consta din 2 odăi cu suprafața totală de  
49,6 m.p., inclusiv suprafața locativă de 25,6 m.p.

Or, reclamanta, ca proprietarul la acel moment, al bunului imobil, a afirmat că  
nu a semnat și respectiv nu a eliberat procura nr. 5-1317 la data de 24 aprilie 1996  
nimănui pentru înstrăinarea apartamentului vizat, iar semnătura pe procura nu-i  
aparține, evident că și banii în urma înstrăinării bunului imobil nu a primit.

A specificat că, ulterior, prin contractul de vânzare-cumpărare a  
apartamentului nr. 2220 din 31 mai 2004, Lilia Popov a înstrăinat obiectul locativ  
în litigiu Constanței Radaelli și lui Massimo Radaelli, iar la rândul său, familia  
Radaelli, conform contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 1625 din  
12 februarie 2016, a realizat acest spațiu locativ lui Arcadie Gîscă și Ludmillei  
Gîscă.

Reclamanta a invocat că în această ordine de idei, la data de 22 aprilie 1999,  
Tatiana Railean, aflându-se în mun. Chișinău, str. Kiev 6/1 în Biroul notarului

Valentina Corbu, urmărind scopul obținerii prin însușire ilegală a bunurilor Carolinei Railean, acționând de comun acord și împreună cu Lilia Popov, prin încheierea contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 1620 din 22 aprilie 1999 au delapidat averea străină a Carolinei Railean, și anume de bunul imobil situat în mun. Chișinău, str. XXXXX, ap. 17, nr. cadastral XXXXX.138.01.017, motiv ce și a constituit drept temei pentru adresare în instanță.

În drept, a făcut trimitere la prevederile art. 220 alin. (1) Cod civil (din 06 iunie 2002), art. 50 alin. (1) Cod civil (în redacția anului 1964, care era în vigoare la acel moment) și a menționat că contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 1620 din 22 aprilie 1999 a fost încheiat în contradicție gravă cu normele imperative ale legii, și anume: art. 315 alin. (1), 316, alin. (1) și (2) Cod civil, art. 42 alin. (1) - (2); art. 43 alin. (1), (2) art. 44 alin. (1) din Legea cu privire la notariat nr. 1453 din 08 noiembrie 2002.

Astfel, a specificat că analizând starea de fapt stabilită și raportând-o la normele de drept aplicabile cazului, precum și la jurisprudența CEDO, încheierea contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 1620 din 22 aprilie 1999 nu a fost efectuată în modul prevăzut de normele imperative ale legii, motiv, pentru care cerințele invocate în cauză privind recunoașterea nulității contractului menționat, devin argumentate și întemeiate, iar existența acordului favorabil al proprietarului asupra înstrăinării apartamentului este o condiție de validitate, contractul încheiat cu nerespectarea acestei condiții atrăgând nulitatea inevitabilă a actului juridic.

Reclamanta a învederat că din conținutul normelor legale enunțate, reiese expres că condiția principală pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 1620 din 22 aprilie 1999 este existența acordului favorabil al proprietarului, ale cărui interese pot fi afectate nemijlocit prin încheierea contractului, iar lipsa acestui acord scris din partea reclamantului în condițiile în care, normele imperative ale legii cer acordul respectiv, duce inevitabil spre anularea contractului în cauză și admiterea acțiunii în constatarea nulității absolute.

Prin urmare, a considerat că contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 1620 din 22 aprilie 1999, încheiat între Tatiana Railean, în temeiul procurii, și Lilia Popov, fiind încheiat în lipsa acordului proprietarului, Carolina Railean, este lovit din start de nulitate.

În dezvoltarea acestui motiv a menționat că fiind proprietarul apartamentului, nu s-a adresat către notar, având drept scop vânzarea și transmiterea dreptului de proprietate asupra apartamentului unei alte persoane, iar efectuarea înstrăinării acestui spațiu locativ cu încălcarea vădită a cerințelor legale față de dispoziția de transmitere a bunurilor imobile este o încălcare gravă a dreptului de proprietate al Carolinei Railean, adică nu există nici o dovadă, nici măcar un indiciu că s-ar fi respectat procedura respectivă.

Astfel, a indicat că condiția principală pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 1620 din 22 aprilie 1999 este existența consimțământului scris al proprietarului, or, astfel de acord în cauza dată lipsește, și, ca urmare, pretenția privind recunoașterea nulității contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 1620 din 22 aprilie 1999 urmează a fi admisă ca întemeiată și legală.

În ceea ce privește răsfrângerea efectelor nulității actului juridic față de terți, a învederat că anularea actului juridic inițial atrage și anularea actului juridic următor, datorită legăturii lor reciproce. Astfel, alt efect al nulității actului juridic este (sau poate fi) anularea actului juridic subsecvent ca urmare a anulării actului juridic inițial.

La caz, în privința contractului de vânzare-cumpărare nr. 1625 din 12 februarie 2016, încheiat între familia Radaelli și familia Gîscă activează principiul anulării actului subsecvent ca urmare a anulării actului juridic inițial. Acest principiu desemnează regula de drept potrivit căreia anularea (desființarea) actului juridic inițial (primar) atrage și anularea actului juridic subsecvent (următor), datorită legăturii lor juridice. Astfel, în cazul în care contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 1620 din 22 aprilie 1999, fiind actul inițial (primar), va fi declarat nul, prin urmare, și contractul de vânzare-cumpărare nr. 1625 din 12 februarie 2016 asupra aceluiași apartament, fiind actul juridic subsecvent, tot este supus anulării pe cale judecătorească.

Prin hotărârea din 14 iulie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Carolina Railean împotriva Tatiane Railean, Liliei Popov, Constanței Radaelli, lui Massimo Radaelli, Arcadie Gîscă și Ludmillei Gîscă cu privire la declararea nulității absolute a actelor juridice și repunerea părților în situația inițială. S-a încasat din contul Carolinei Railean în beneficiul Ludmillei Gîscă cheltuielile de judecată sub forma cheltuieli de asistență juridică în sumă de 10 000 de lei. S-a încasat din contul Carolinei Railean în beneficiul Statului taxa de stat în mărime de 9 163,92 de lei.

Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, la 22 iulie 2020, Carolina Railean, reprezentantă de avocatul Roman Aronov, a depus apel, solicitând casarea acesteia.

Prin decizia din 12 octombrie 2021 a Curții de Apel Chișinău s-a respins apelul declarat de Carolina Railean, reprezentată de avocatul Roman Aronov. S-a menținut hotărârea din 14 iulie 2020 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Carolina Railean împotriva Tatiane Railean, Liliei Popov, Constanței Radaelli, lui Massimo Radaelli, Arcadie Gîscă și Ludmillei Gîscă cu privire la declararea nulității absolute a actelor juridice și repunerea părților în situația inițială.

Pentru a decide astfel, Colegiul a considerat legală și întemeiată concluzia instanței de fond cu privire la netemeinicia acțiunii depuse de Carolina Railean împotriva Tatiane Railean, Liliei Popov, Constanței Radaelli, lui Massimo Radaelli, Arcadie Gîscă și Ludmillei Gîscă cu privire la declararea nulității absolute a actelor juridice și repunerea părților în situația inițială.

Instanța de apel a reținut că cererea de chemare în judecată conține mai multe pretenții și anume: declararea nulității absolute a procurii, autentificate de BNS nr. 4 în mun. Chișinău cu nr. 5-1317 la 24 aprilie 1996, având drept scop înstrăinarea apartamentului nr. 17 din mun. Chișinău, str. XXXXX, nr. cadastral XXXXX.138.01.017; declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 1620 din 22 aprilie 1999, încheiat între Tatiana Railean, în temeiul procurii cu nr. 5-1317 la 24 aprilie 1996 și Lilia Popov, având ca obiect apartamentul nr. 17 din mun. Chișinău, str. XXXXX, nr. cadastral XXXXX.138.01.017; declararea nulității absolute a actului juridic subsecvent contractul de vânzare-cumpărare nr. 1625 din 12 februarie 2016, încheiat între

Constanța Radaelli și Massimo Radaelli pe de o parte și Arcadie Gâscă și Ludmila Gâscă pe de altă parte, asupra apartamentului nr. 17 din mun. Chișinău, str. XXXXX, nr. cadastral XXXXX.138.01.017; cu repunerea părțile în situația inițială existentă până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1620 din 22 aprilie 1999 și obligarea Ludmillei Gâscă și lui Arcadie Gâscă să restituie reclamantei bunul imobil.

Cu referire la pretenția ce ține de declararea nulității absolute a procurii, autentificate de BNS nr. 4 în mun. Chișinău cu nr. 5-1317 la 24 aprilie 1996, Colegiul a învederat că la momentul emiterii acestei procuri era în vigoare Codul civil al RSSM, adoptat la 26 decembrie 1964 (în continuare Codul civil din 1964).

Reținând prevederile art. 43, 44, 66, 67, 69, 240/2 Cod civil din 1964, Colegiul a reținut că instanța de fond a stabilit cert că prin procura nr. 5-1317 din 24 aprilie 1996, autentificată de BNS nr. 4 din mun. Chișinău, Carolina Railean a împuternicit-o pe Tatiana Railean să dispună (vândă) apartamentul nr. 17 din mun. Chișinău, str. XXXXX. Procura a fost emisă pe un termen de 3 ani, și din materialele cauzei civile nu rezultă că aceasta ar fi fost anulată sau revocată de către Carolina Railean înainte de expirarea termenului indicat în acest act juridic.

Astfel, instanța de judecată a stabilit cert că sub aspectul condițiilor de formă și de fond procura în cauză corespundea tuturor exigențelor stabilite de legislația civilă, care era în vigoare la acea perioadă, pentru valabilitatea acestor categorii de acte juridice. Iar, careva temeiuri care ar justifica declararea nulității acestei procuri nu au fost stabilite la examinarea cauzei civile respective.

Mai mult, s-a învederat că procura a fost autentificată notarial, în conformitate cu prevederile art. 42 alin. (1) din Legea cu privire la notariat nr. 1153 din 11 aprilie 1997 (în vigoare la data emiterii procurii), fiind cert că notarul care a autentificat procura a acționat în conformitate cu prevederile legale, ori, de către reclamantă nu au fost prezentate probe care să confirme contrariul.

Totodată, la examinarea cauzei în fond, prima instanță a solicitat registrul actelor notariale a notarului Valentina Corbu în original din arhiva actelor notariale deținută de Ministerul Justiției, și la pag. 50, Carolina Railean a aplicat trei semnături consecutive (f.d. 83-84; 87-88, Vol. I), care sunt identice și prin care s-a confirmat că a primit de la notar o copie a contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 17 din mun. Chișinău, str. XXXXX, pe care ea l-a cumpărat de la Anatolii Carai (f.d. 82; 90, Vol. I).

Mai mult, Colegiul a reținut că fiind audiată în ședința de judecată apelanta Carolina Railean nu a negat că ar fi semnat contractul de vânzare-cumpărare nr. 5-1315 din 24 aprilie 1996, or, aceasta neagă că ar fi semnat procura nr. 5-1317 din 24 aprilie 1996, autentificată de BNS nr. 4 din mun. Chișinău, deși aceste acte au fost perfectate consecutiv, fiind înregistrate în registrul actelor notariale cu nr. 1315, 1316 și 1317, eliberate uneia și aceleiași persoane, Carolina Railean, iar semnăturile aplicate în Registrul actelor notariale la pag. 50 sunt identice.

În acest sens, prima instanță just a conchis că în cazul în care nu recunoaște semnătura aplicată pe procură, Carolina Railean urma să prezinte instanței de judecată înscrisuri din acea perioadă semnate de ea olograf pentru comparație, astfel încât instanța de judecată să poată aprecia dacă semnăturile de pe aceste înscrisuri și semnătura de pe procură sunt identice sau nu. Însă, asemenea înscrisuri de către reclamantă nu au fost prezentate, după cum nu au fost prezentate nici un fel de probe prin care să fie confirmată afirmația precum că semnătura de pe

procura nr. 5-1317 din 24 aprilie 1996, autenticată de BNS nr. 4 din mun. Chișinău nu-i aparține.

De altfel, reținând prevederile art. 74, 78, 79 Cod civil din 1964, Colegiul a menționat că reclamanta/ apelantă nu a probat în procesul examinării cauzei existența temeiurilor de suspendare sau întrerupere a cursului prescripției extinctive prevăzute de art. 81 și 82 din Codul civil din 1964 și având în vedere faptul că aceasta a cunoscut cu certitudine despre emiterea procurii nr. 5-1317 din 24 aprilie 1996, autenticată de BNS nr. 4 din mun. Chișinău, pe care a eliberat-o mamei sale, Tatiana Railean, chiar din data autentificării notariale a acesteia, adică 24 aprilie 1996, fapt care rezultă din Registrul actelor notariale semnat de aceasta, respectiv, instanța de fond, corect a ajuns la concluzia că acest capăt de cerere prin care reclamanta a solicitat instanței de judecată să declare nulitatea absolută a procurii respective, este nu doar neîntemeiat, ci și tardiv.

Ținând cont de cele expuse, Colegiul a considerat corectă poziția primei instanțe prin care a respins ca neîntemeiat și tardiv capătul de cerere din cuprinsul cererii de chemare în judecată privind declararea nulității absolute a procurii nr. 5-1317 din 24 aprilie 1996, autenticată de BNS nr. 4 din mun. Chișinău.

Cu referire la capătul de cerere privind declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1620 din 22 aprilie 1999 a apartamentului nr. 17 din mun. Chișinău, str. XXXXX, Colegiul a menționat că instanța de fond corect a reținut că temeiul de nulitate invocat de reclamantă este unul de blanchetă.

Referitor la capătul de cerere privind declararea nulității absolute a actelor juridice subsecvente, și anume, a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1625 din 12 februarie 2016 încheiat între Constanța Radaelli și Massimo Radaelli, pe de o parte, și Arcadie Gîscă și Ludmila Gîscă, pe de altă parte, în privința apartamentului nr. 17 din mun. Chișinău, str. XXXXX, Colegiul a menționat că, această pretenție are un caracter subsidiar și accesoriu capetelor de cerere principale privind declararea nulității absolute a procurii nr. 5-1317 din 24 aprilie 1996, autentificate de BNS nr. 4 din mun. Chișinău și declararea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1620 din 22 aprilie 1999, precum au caracter subsidiar și celelalte cerințe a acțiunii.

La 29 noiembrie 2021, Carolina Railean, reprezentată de Roman Aronov, a declarat recurs, prin care a solicitat casarea integrală a deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu adoptarea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii în sensul declarat.

În motivarea recursului s-a indicat că instanțele de judecată la examinarea cauzei au încălcat esențial și au aplicat eronat normele de drept material, ceea ce a dus la adoptarea unei soluții neîntemeiate.

Totodată, s-au invocat aceleași argumente și circumstanțe factologice care au fost invocate pe parcursul examinării cauzei în instanțele ierarhic inferioare, cărora le-a fost dată apreciere, redând conținutul prevederilor normelor legale, dar fără a demonstra prin careva probe, încălcarea sau aplicarea eronată de către instanțele de judecată a normelor legale aplicabile speței.

În conformitate cu art. 439 alin. (2) și (3) din Codul de procedură civilă, după parvenirea dosarului, un complet din 3 judecători decide asupra admisibilității recursului, dispune expedierea copieii de pe recurs intimatului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii obligatorii a referinței timp de o lună de la data primirii acesteia.

Judecătorul raportor verifică încadrarea în prevederile legii a temeiurilor invocate în recurs și face un raport verbal în fața completului de judecată instituit în conformitate cu alin. (2).

Prin prisma art. 439 alin. (2) din Codul de procedură civilă, la 10 ianuarie 2022 instanța de recurs a comunicat intimaților recursul, informând despre necesitatea depunerii referinței,

Astfel, la 08 februarie 2022, Tatiana Railean, reprezentată de avocatul Gheorghe Crețu, a depus referință, prin care a solicitat declararea recursului ca fiind inadmisibil.

Examinând temeiurile recursului declarat de Carolina Railean, reprezentată de Roman Aronov, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră recursul ca inadmisibil din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) Cod de procedură civilă, părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procedural.

Alineatele (2) și (3) ale aceluiași articol prevăd exhaustiv cazurile în care se consideră că normele de drept material sau de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat, iar alin. (4) stabilește că 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 prevederilor art. 433 lit. a) Cod de procedură civilă, cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

Completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul declarat de Carolina Railean, reprezentată de Roman Aronov, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

Astfel, argumentele invocate în recursul declarat se referă la dezacordul recurentei cu soluția pronunțată de instanța de apel, însă nu relevă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei contestate.

Totodată, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține că recursul exercitat conform secțiunii II-a are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia ei în fapt.

În acest context, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reiterează și faptul că procedura admisibilității constă în verificarea faptului, dacă motivele invocate în recurs se încadrează în cele prevăzute în art. 432, alin. (2), (3) și (4) Cod de procedură civilă.

În această ordine de idei, completul Colegiului precizează că, în contextul normelor procedurale din Secțiunea a II-a, Capitolul XXXVIII Cod de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanțele de fond și de apel. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre

probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs.

Prin prisma art. 432 alin. (4) Cod de procedură civilă, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural și anume dacă se invocă că instanța de apel a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând în mod flagrant regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 Cod de procedură civilă, însă, din recursul declarat nu rezultă argumentul privind încălcarea flagrantă a regulilor de apreciere a probelor.

În acest sens, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a relevat în jurisprudența sa constantă, rezultând din prevederile art. 6 § 1 al Convenției Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului și a Libertăților Fundamentale, că nu se impune motivarea în detaliu a unei decizii prin care o instanță de recurs, întemeindu-se pe dispoziții legale specifice, respinge recursul declarat împotriva sentinței pronunțate de o instanță inferioară, ca fiind lipsit de șanse de succes (cauza Rebai și alții contra Franței, Comisia Europeană a Drepturilor Omului, 25 februarie 1995, nr.26561/1995).

În circumstanțele menționate, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a recunoaște recursul declarat de Carolina Railean, reprezentată de Roman Aronov, ca fiind inadmisibil.

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

d i s p u n e :

Se consideră inadmisibil recursul declarat de Carolina Railean, reprezentată de Roman Aronov, împotriva deciziei din 12 octombrie 2021 a Curții de Apel Chișinău.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Svetlana Filincova

judecătorii

Maria Ghervas

Galina Stratulat