

Dosarul nr. 2ra-12/22  
2-20095250-01-2ra-10012022

Prima instanță: Judecătoria Bălți, sediul Central (jud. S. Ghercavii)  
Instanța de apel: Curtea de Apel Bălți (jud. D. Corolevschi, D. Stănila, A. Corcenco)

## DECIZIE

20 aprilie 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
judecătorii

Dumitru Mardari  
Galina Stratulat  
Iurie Bejenaru  
Victor Burduh  
Mariana Pitic

examinând recursul declarat de Savelieva Anita, reprezentată de avocatul Cojocaru Dorin,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Alegrevis” împotriva lui Savelieva Anita, intervenienți accesorii notarul Plăcintă Sergiu, Grebnev Alexandru și Saveliev Alexandru cu privire la constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare, obligarea de a transmite dreptul de proprietate, încasarea venitului ratat și a cheltuielilor de judecată și cererea reconvențională depusă de Savelieva Anita împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Alegrevis” cu privire la repararea prejudiciului material și încasarea cheltuielilor de judecată,

împotriva deciziei din 19 octombrie 2021 a Curții de Apel Bălți, prin care a fost respins apelul declarat de Savelieva Anita, reprezentată de avocatul Cojocaru Dorin și a fost menținută hotărârea din 28 decembrie 2020 a Judecătoriei Bălți, sediul Central,

constată:

La data de 07 august 2020, SRL „Alegrevis” a depus cerere de chemare în judecată, concretizată ulterior, împotriva lui Savelieva Anita cu privire la constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare, obligarea de a transmite dreptul de proprietate, încasarea venitului ratat și a cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii s-a invocat că începând cu anul 2005, administratorul SRL „Alegrevis” Grebnev Alexandru se afla în relații de conlucrare cu administratorul SRL „Tehno-As Grup”- Saveliev Alexandru și fiica acestuia Savelieva Anita, în care SRL

„Tehno-As Grup” vindea diferite bunuri reclamantei, inclusiv pe datorie. Astfel, pe parcursul anilor s-a creat o încredere în care relațiile legate de activitate economică erau bazate mai mult pe bună-credință decât pe acte oficiale.

Reclamanta a menționat că în anul 2018 a acumulat o datorie, în legătură cu ce Saveliev Alexandru a declarat că SRL „Tehno-As Grup” nu mai poate elibera marfă în continuare, dacă SRL „Alegrevis” nu va elibera o garanție, insistând să încheie un contract de vânzare-cumpărare a terenului și a construcției la prețul indicat de Agenția Servicii Publice, iar, când datoria va fi restituită, acesta va restitui dreptul de proprietate asupra bunurilor. SRL „Alegrevis” a acceptat să ofere o astfel de garanție.

Astfel, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 21 februarie 2018, SRL „Alegrevis” a transmis în proprietate lui Savelieva Anita, fiica administratorului SRL „Tehno-As Grup”, construcția cu modul de folosință - construcție agricolă, agroindustrială cu suprafața totală de 250,04 m<sup>2</sup>, nr.cadastral XXXXX situată în mun. Bălți, s. Elizaveta, extravilan și terenul agricol cu suprafața totală de 0,2 ha situat în mun.Bălți, s. Elizaveta, extravilan.

A notat că, în temeiul procurii din 21 februarie 2018, Savelieva Anita l-a împuternicit pe Grebnev Alexandru să aibă acces liber la imobilul din mun.Bălți, s. Elizaveta, extravilan și să o reprezinte în fața tuturor entităților publice, private, fizice, juridice cu diferite drepturi.

A afirmat că ulterior, după ce a restituit datoria și a început să achite marfa în avans, a solicitat verbal restituirea dreptului de proprietate asupra magazinului. La 19 februarie 2020 a primit un răspuns de la Savelieva Anita, prin care i s-a comunicat precum că societatea reclamantă se folosește mai mult de doi ani în mod ilegal de aceste bunuri și a solicitat predarea benevolă a bunurilor.

SRL „Alegrevis” a relatat că a expediat pârâtei o somație, prin care a amintit faptul că contractul de vânzare-cumpărare din 21 februarie 2018 a fost încheiat fără intenția de a produce efecte juridice, cu scopul de a institui o garanție și a solicitat restituirea dreptului de proprietate cu titlu gratuit sub rezerva depunerii plângerii la organele de drept. Însă, prezentând contractul de vânzare-cumpărare din 21 februarie 2018, Savelieva Anita a evacuat practic în mod forțat reclamanta din magazinul situat în mun.Bălți, s. Elizaveta.

A indicat că, în acest sens, s-a adresat cu o plângere la Inspectoratul de Poliție Bălți pentru a fi trași la răspundere penală Savelieva Anita și Saveliev Alexandru pe faptul escrocheriei, care în mod viclean și fraudulos au deposedat societatea de magazin și de teren, pe care le refuză să le restituie. Astfel, la data de 02 iulie 2020 a fost inițiat procesul penal nr. XXXXX.

A relevat că prețul bunului care a fost indicat ca obiect al contractului în litigiu, nu constituie 104 095 de lei, dar este de 15 ori mai mare. La încheierea contractului i s-a explicat că este un contract de vânzare-cumpărare, însă, nu i s-a explicat că în contract este indicat faptul că banii au fost transmiși până la semnarea contractului, fapt pentru care Grebnev Alexandru nu-și făcea griji de efectele acestuia și avea certitudinea că contractul a fost semnat doar pentru a crea o garanție la insistența lui Saveliev Alexandru.

Reclamanta a precizat că suma de 104 095 de lei, indicată cu titlu de preț în contract, nu i-a fost achitată.

În circumstanțele expuse, reclamanta a remarcat că, contractul a fost încheiat fără intenția de a produce efecte juridice, fapt care face ca consimțământul să fie viciat, iar, conform art. 207 alin. (1) din Codul civil, actul juridic civil încheiat fără cauză ori fondat pe o cauză falsă sau ilicită nu poate avea nici un efect. După semnarea contractului, Savelieva Anita nu a solicitat să-și valorifice bunul, dar în continuare a lăsat magazinul la dispoziția SRL „Alegrevis”, fapt ce confirmă că părțile au semnat contractul de vânzare-cumpărare fără intenția de înstrăina bunul imobil.

A indicat că, potrivit raportului de expertiză extrajudiciară nr. 040 din 05 august 2020, întocmit de către expertul judiciar Achimov Anatolie, venitul ratat al companiei din darea în arendă a bunului imobil constituie suma de 156 253 de lei lunar.

SRL „Alegrevis” a solicitat constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare din 21 februarie 2018, autentificat de notarul Plăcintă Sergiu și înregistrat cu nr. 2708, obligarea pârâtei de a transmite dreptul de proprietate asupra terenului agricol cu suprafața totală de 0,2 ha, nr. cadastral XXXXX și construcția cu modul de folosință – construcție agricolă, agroindustrială cu suprafața de 250,4 m<sup>2</sup>, nr. cadastral XXXXX, situate în mun. Bălți, s. Elizaveta, extravilan, încasarea de la Savelieva Anita a sumei de 14 844 034,05 lei cu titlu de venit ratat și a cheltuielilor de judecată.

Prin încheierea protocolară din 08 octombrie 2020 a Judecătoriei Bălți, sediul Central, au fost atrași în proces în calitate de intervenienți accesorii notarul Plăcintă Sergiu, Grebnev Alexandru și Saveliev Alexandru.

La data de 07 decembrie 2020, Savelieva Anita a înaintat acțiune reconvențională împotriva SRL „Alegrevis”, prin care a solicitat încasarea prejudiciului material sub formă de locațiune în sumă de 48 410,66 de euro, în lei conform cursului BNM la ziua transferării din contul pârâtei în contul reclamantei și încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii reconvenționale, Savelieva Anita a invocat că a achitat în totalitate prețul pentru bunurile imobile cumpărate în baza contractului de vânzare-cumpărare din 21 februarie 2018, fapt confirmat prin pct. 3.1. din contract, unde este stipulat că cumpărătorul a achitat integral prețul imobilului până la semnarea contractului. Deci, SRL „Alegrevis” era obligată să elibereze bunurile imobile imediat după autentificarea contractului și înregistrarea acestuia în Registrul de stat al bunurilor imobile, cu semnarea unui act de primire-predare a imobilelor corespunzător.

A menționat că imobilul a fost eliberat de SRL „Alegrevis” abia la data de 26 februarie 2020. Prin urmare, pe parcursul a doi ani SRL „Alegrevis” a folosit imobilul ce îi aparține cu drept de proprietate, fără un careva acord, cauzând astfel un prejudiciu inclusiv sub formă de venit ratat. Or, dânsa, în calitate de proprietar al bunului imobil, pe parcursul acestei perioade nu s-a putut folosi de bun, din motivul că SRL „Alegrevis” nu a predat la timp imobilul, din contra, a continuat activitatea economică în acel magazin.

Savelieva Anita a relevat că, pe marginea acestui caz, a înaintat o plângere la organele de poliție, în urma căreia au fost efectuate controale la obiectul litigiului, fiind confirmate cele relatate supra, inclusiv faptul că imobilul era în condiții anti sanitare.

A susținut că de nenumărate ori a solicitat eliberarea bunurilor imobile și predarea acestora printr-un act de primire-predare, însă pârâta a ignorat cererile sale.

A indicat că potrivit informației imobiliare, în regiunea unde este amplasat imobilul, chiria lunară în medie constituie 8 euro per metru pătrat. SRL „Alegrevis” înregistrează o întârziere de 2 ani și 5 zile, refuzând să bunul imobil. Respectiv, plata prejudiciului sub formă de locațiune pentru spațiul dat este de 48 410,66 de euro, conform calculului  $250,4 \text{ m}^2 * 8 \text{ euro/m}^2 * 24 \text{ luni și } 5 \text{ zile} = 48 410,66 \text{ de euro}$ .

Prin hotărârea din 28 decembrie 2020 a Judecătoria Bălți, sediul Central, a fost admisă acțiunea depusă de SRL „Alegrevis” și a fost anulat contractul de vânzare-cumpărare nr. 2708 din 21 februarie 2018 autentificat de notarul Plăcintă Sergiu, încheiat între SRL „Alegrevis” și Savelieva Anita, cu obligarea ultimei de a transmite SRL „Alegrevis” dreptul de proprietate asupra terenului agricol cu suprafața totală de 0,2 ha, nr. cadastral XXXXX și construcția cu modul de folosință – construcție agricolă, agroindustrială, suprafața totală de 250,4 m<sup>2</sup>, nr. cadastral XXXXX, situate în mun. Bălți s. Elizaveta. S-a încasat de la Savelieva Anita în beneficiul SRL „Alegrevis” cu titlu de venit ratat suma de 1 484 403,05 lei și cu titlu de cheltuieli de judecată suma de 13 232 de lei. Acțiunea reconvențională înaintată de Savelieva Anita a fost respinsă.

La data de 04 ianuarie 2021 Savelieva Anita, reprezentată de avocatul Cojocaru Dorin, a declarat apel împotriva hotărârii din 28 decembrie 2020 a Judecătoria Bălți, sediul Central, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii primei instanțe și emiterea unei noi hotărâri, prin care acțiunea depusă de SRL „Alegrevis” să fie respinsă ca neîntemeiată, iar, acțiunea reconvențională să fie admisă.

Prin decizia din 19 octombrie 2021 a Curții de Apel Bălți, a fost respins apelul declarat de Savelieva Anita, reprezentată de avocatul Cojocaru Dorin și a fost menținută hotărârea din 28 decembrie 2020 a Judecătoria Bălți, sediul Central.

La data de 23 noiembrie 2021 Savelieva Anita, reprezentată de avocatul Cojocaru Dorin, a declarat recurs împotriva deciziei instanței de apel, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe, cu pronunțarea unei noi hotărâri, prin care acțiunea depusă de SRL „Alegrevis” să fie respinsă ca neîntemeiată, iar, acțiunea reconvențională să fie admisă.

În motivarea recursului s-a invocat că instanța de apel, în contradicție cu prevederile art. 116 din Constituția Republicii Moldova și art. 26 din Codul de procedură civilă, nu și-a păstrat imparțialitatea și obiectivitatea, luând ca bază exclusiv poziția părții oponente, fără a ține cont de poziția recurenteii în acest proces și de probele anexate la dosar. Mai mult ca atât, instanța nu a examinat complet și obiectiv toate circumstanțele de fapt și de drept, cât și autenticitatea și veridicitatea înscrisurilor din dosar în ansamblu, dar și interconexiunea dintre acestea.

Reprezentantul recurenteii a indicat că instanța de apel, concluzionând că nu a existat consimțământul intimitei la încheierea contractului, a ignorat faptul că, contractul de vânzare-cumpărare a fost încheiat în prezența notarului Plăcintă Sergiu, fapt ce a implicat verificarea dacă semnatarul are capacitatea deplină de exercițiu și nemijlocit manifestă voința de a semna și a produce efecte juridice.

A susținut că Savelieva Anita a respectat procedura prevăzută de lege și a înregistrat contractul în Registrul bunurilor imobile, devenind posesor de bună-credință al bunului, pe care l-a procurat la un preț negociat de părți și transmis înainte de perfectarea contractului de vânzare-cumpărare la notar. Fiind audiat în calitate de martor în cadrul dosarului penal, notarul Plăcintă Sergiu a declarat că, înainte de semnarea contractului, vânzătorul a fost întrebat dacă a primit banii pentru imobile, după care acesta a semnat contractul, confirmând achitarea cu el.

Consideră că anularea actului juridic reprezintă o ingerință în proprietatea persoanei, care nu este în speță una legală.

Reprezentantul recurentei a notat că instanța de apel eronat a ajuns concluzia netemeiniciei acțiunii reconvențională, deoarece conform art. 19 alin. (2) din Codul civil, se consideră prejudiciu patrimonial cheltuielile pe care persoana lezată le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului sau interesului recunoscut de lege încălcat, distrugerea sau deteriorarea bunurilor sale (daună reală), precum și profitul ratat ca urmare a încălcării dreptului sau interesului recunoscut de lege (profit ratat).

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

Curtea de Apel Bălți a pronunțat decizia contestată la data de 19 octombrie 2021.

Potrivit scrisorii nr. 25536, decizia motivată a instanței de apel a fost expediată la adresa poștală a recurentei Savelieva Anita la 16 noiembrie 2021, precum și la adresa electronică a avocatului Cojocar Dorin la 15 noiembrie 2021 (f.d. 236-237, 240, volumul I).

Astfel, recursul, declarat la 23 noiembrie 2021, este în termen.

La data de 11 ianuarie 2022, copia recursului a fost expediată în adresa intimaților SRL „Alegrevis”, notarul Plăcintă Sergiu și Saveliev Alexandru (f.d. 46, 48-50, volumul II), cu înștiințarea despre depunerea referinței.

Prin referința depusă la 18 ianuarie 2022 SRL „Alegrevis”, reprezentată de avocatul Musteață Eugeniu, a solicitat declararea recursului ca inadmisibil sau, după caz, respingerea acestuia ca neîntemeiat.

Alte referințe nu au fost depuse.

În conformitate cu art. 440 alin. (2) din Codul de procedură civilă, completul din 3 judecători prin încheierea din 13 aprilie 2022 a considerat recursul admisibil și a dispus examinarea fondului de un complet din 5 judecători.

În conformitate cu art. 444 din Codul de procedură civilă, recursul se examinează fără înștiințarea participanților la proces.

Studiind materialele dosarului în raport cu argumentele invocate în recursul declarat și obiecțiile expuse în referință, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că recursul urmează a fi admis, cu casarea parțială a deciziei instanței de apel și a hotărârii primei instanțe și pronunțarea în partea casată a unei noi hotărâri, din următoarele considerente.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) din Codul de procedură civilă, instanța,

după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul și să caseze integral sau parțial decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe, pronunțând o nouă hotărâre.

În conformitate cu art. 239 din Codul de procedură civilă, 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 conformitate cu art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.

Din materialele cauzei rezultă că la 21 februarie 2018, administratorul SRL „Alegrevis”, Grebnev Alexandru, în calitate de vânzător și Savelieva Anita, în calitate de cumpărător, au încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 2708, autentificat de notarul Plăcintă Sergiu (f.d. 9-12, volumul I).

Obiectul contractului a constituit terenul agricol, cu suprafața totală de 0,2 ha, cu nr. cadastral XXXXX, situat în Republica Moldova, mun. Bălți, s. Elizaveta, extravilan și construcția cu modul de folosință - construcția agricolă, agroindustrială, cu suprafața totală de 250,04 m<sup>2</sup>, cu nr. cadastral XXXXX situat în Republica Moldova, mun. Bălți, s. Elizaveta, extravilan.

Conform pct. 2.2 din contract, imobilul menționat aparține SRL „Alegrevis”, cu drept de proprietate.

În pct. 3.1 din contract se indică că prețul vânzării imobilului nominalizat stabilit de părțile contractante, constituie 104 095 de lei, achitați integral de către cumpărător vânzătorului până la semnarea prezentului contract.

Potrivit raportul de expertiză extrajudiciară nr. 040 din 05 august 2020, valoarea de piață a obiectului evaluării, format din teren și construcție situate în mun. Bălți, s. Elizaveta, extravilan determinată în baza metodei analizei comparative a vânzărilor la data investigațiilor, constituie suma de 930 736,00 lei (f.d. 50-63, volumul I).

Prin certificatul din Registrul bunurilor imobile se atestă că la 21 februarie 2018, a fost înregistrat dreptul de proprietate al Anitei Savelieva asupra construcției agricole, agroindustriale cu suprafața totală de 250,04 m<sup>2</sup>, nr. cadastral XXXXX și terenului agricol cu suprafața totală de 0,2 ha, nr. cadastral XXXXX, situate în mun. Bălți, s. Elizaveta, extravilan (f.d. 38, volumul I).

Înaintând prezenta cerere de chemare în judecată, SRL „Alegrevis” a solicitat constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare din 21 februarie 2018, autentificat de notarul Plăcintă Sergiu și înregistrat cu nr. 2708, obligarea Anitei Savelieva să transmită dreptul de proprietate asupra terenului agricol cu suprafața totală de 0,2 ha, nr. cadastral XXXXX și construcția cu modul de folosință – construcție agricolă, agroindustrială cu suprafața de 250,4 m<sup>2</sup>, nr. cadastral XXXXX, situate în mun. Bălți, s. Elizaveta, extravilan și încasarea de la Savelieva Anita a sumei de 14 844 034,05 lei cu titlu de venit ratat și a cheltuielilor de judecată.

Savelieva Anita a înaintat acțiune reconvențională împotriva SRL „Alegrevis”,

prin care a solicitat încasarea prejudiciului material sub formă de locațiune în sumă de 48 410,66 de euro, în lei conform cursului BNM la ziua transferării din contul pârâtei în contul reclamantei și încasarea cheltuielilor de judecată.

Prima instanță, fiind investită cu examinarea prezentei cauze, a ajuns la concluzia temeiniciei acțiunii inițiale și a anulat contractul de vânzare-cumpărare nr. 2708 din 21 februarie 2018 autentificat de notarul Plăcintă Sergiu, încheiat între SRL „Alegrevis” și Savelieva Anita, cu obligarea ultimei de a transmite SRL „Alegrevis” dreptul de proprietate asupra terenului agricol cu suprafața totală de 0,2 ha, nr. cadastral XXXXX și construcția cu modul de folosință – construcție agricolă, agroindustrială, suprafața totală de 250,4 m<sup>2</sup>, nr. cadastral XXXXX, situate în mun. Bălți s. Elizaveta, fiind încasate de la Savelieva Anita în beneficiul SRL „Alegrevis” cu titlu de venit ratat suma de 1 484 403,05 lei și cu titlu de cheltuieli de judecată suma de 13 232 de lei. Acțiunea reconvențională înaintată de Savelieva Anita a fost respinsă.

Instanța de apel, fiind investită cu judecarea apelului declarat de Savelieva Anita, reprezentată de avocatul Cojocaru Dorin, a ajuns la concluzia netemeinicii acestuia și a menținut hotărârea primei instanțe.

Pentru a decide astfel, instanța de apel a reținut că este întemeiată concluzia instanței de fond privind caracterul fictiv al contractului de vânzare-cumpărare din 21 februarie 2018 încheiat între SRL „Alegrevis” și Savelieva Anita.

Curtea de Apel Bălți a menționat că, deoarece a fost privată de dreptul de a desfășura activității economice în urma eliberării construcției cu nr. cadastral 0300113.601.01, SRL „Alegrevis” a suferit pierderi la profitul ratat pentru perioada 26 februarie 2020 – 07 decembrie 2020, instanța de fond întemeiat ajungând la concluzia încasării de la Savelieva Anita în beneficiul SRL „Alegrevis” a venitului ratat.

Referitor la acțiunea reconvențională, instanța de apel a considerat că este corectă soluția instanței de fond cu privire la netemeinicia acesteia, deoarece lipsește un contract de locațiune întocmit în scris conform prevederilor art. 876 din Codul civil (în vigoare până la 01 martie 2019), care ar justifica solicitările Anitei Savelieva.

Judecând cauza în ordine de recurs, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe urmează a fi casate parțial.

Conform art. 753 alin. (1) din Codul civil (în redacția până la 01 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.

Conform art. 195 din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019), act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice și juridice a voinței îndreptate spre nașterea, modificarea sau stingerea drepturilor și obligațiilor civile.

Potrivit art. 216 alin. (1) din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019), actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).

În conformitate cu art. 217 din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019), actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută), 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. Acțiunea în constatare a nulității absolute este imprescriptibilă.

Conform art. 219 din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019), actul juridic nul încetează cu efect retroactiv din momentul încheierii. Dacă din conținutul său rezultă că poate înceta numai pentru viitor, actul juridic nu va produce efecte pentru viitor. Fiecare parte trebuie să restituie tot ceea ce a primit în baza actului juridic nul, iar în cazul imposibilității de restituire, este obligată să plătească contravaloarea prestației. Partea și terții de bună-credință au dreptul la repararea prejudiciului cauzat prin actul juridic nul.

Prevederile art. 221 alin. (1) din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019) stipulează că actul juridic încheiat fără intenția de a produce efecte juridice (actul juridic fictiv) este nul.

Se reține că, actele juridice fictive au menirea să creeze o aparență juridică pentru terți și implică o neconcordanță intenționată între voința reală și voința declarată și această neconcordanță are ca scop amăgirea terților. Motivele actelor juridice fictive pot fi diferite: ocolirea unor dispoziții legale imperative, fraudarea fiscolei sau a creditorilor, ascunderea față de public a anumitor operațiuni juridice etc.

Actul juridic încheiat fără intenția de a produce efecte juridice (actul juridic fictiv) este lovit de nulitate absolută, deoarece în cazul acestui act lipsește unul din elementele definitorii ale actului juridic consfințit în art. 195 – intenția de a da naștere, modifica, sau stinge drepturi și obligații civile.

Manifestarea de voință în cazul actului juridic fictiv este falsă și are ca scop inducerea în eroare a altor persoane, creând aparența existenței actului juridic în realitate.

Raportând prevederile legale la materialele cauzei, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că este întemeiată concluzia instanțelor ierarhic inferioare privind caracterul fictiv al contractului de vânzare-cumpărare din 21 februarie 2018 încheiat între SRL „Alegrevis” și Savelieva Anita.

Or, prin contractul de vânzare-cumpărare, vânzătorul se obligă să predea bunul în proprietate cumpărătorului, iar, ultimul se obligă să preia bunul și să plătească prețul convenit.

Însă, materialele cauzei atestă că intimata SRL „Alegrevis” a continuat activitatea economică în construcția agroindustrială, fără a preda bunul în posesie și folosință recurentei Savelieva Anita, fapt care demonstrează că contractul de vânzare-cumpărare nu a produs efecte juridice. SRL „Alegrevis”, pe parcursul a doi ani, nu a fost lipsit de dreptul de folosință asupra acestui bun, care a continuat să fie la dispoziția acesteia.

Faptul aflării în posesia și folosința SRL „Alegrevis” a bunurilor imobile ce au constituit obiectul contractului, se confirmă inclusiv prin plângerea depusă de Savelieva Anita la Inspectoratul de Poliție Bălți la data de 26 februarie 2020, dată imediat ulterioară după ce SRL „Alegrevis” a solicitat restituirea bunurilor conform înțelegerii, prin care a invocat că ultima îi creează impedimente în folosirea bunurilor imobile.

Examinând plângerea, organul de poliție a informat-o pe Savelieva Anita la 27 februarie 2020 că în acțiunile celor două părți persistă relații civile, rezolvarea litigiului fiind de competența instanței de judecată (f.d. 79-79, volumul I).

Astfel, înscrisurile anexate confirmă că după semnarea contractului de vânzare-cumpărare din 21 februarie 2018, bunurile imobile au continuat să se afle în folosința și dispoziția intimă până la 26 februarie 2020, adică doi ani, timp în care Savelieva Anita nu a obiectat neexecutarea contractului, prin predarea bunului vândut.

De asemenea, instanțele ierarhic inferioare just au constatat că la materialele cauzei lipsesc acte care ar demonstra că bunurile imobile au fost transmise, iar prețul a fost transferat pe contul intimă SRL „Alegrevis”.

În circumstanțele expuse, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că este întemeiată și legală concluzia instanțelor ierarhic inferioare privind constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 2708 din 21 februarie 2018, autentificat de notarul Plăcintă Sergiu, încheiat între SRL „Alegrevis” și Savelieva Anita, cu obligarea ultimei de a transmite SRL „Alegrevis” dreptul de proprietate asupra terenului agricol cu suprafața totală de 0,2 ha, nr. cadastral XXXXX și construcția cu modul de folosință – construcție agricolă, agroindustrială, suprafața totală de 250,4 m<sup>2</sup>, nr. cadastral XXXXX, situate în mun. Bălți s. Elizaveta.

Referitor la pretenția SRL „Alegrevis” cu privire la încasarea din contul Anitei Savelieva a venitului ratat, instanța de recurs reține următoarele.

Conform art. 14 alin. (1) și (2) din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019), persoana lezată într-un drept al ei poate cere repararea integrală a prejudiciului cauzat astfel. Se consideră prejudiciu cheltuielile pe care persoana lezată într-un drept al ei le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului încălcat, pierderea sau deteriorarea bunurilor sale (prejudiciu efectiv), precum și beneficiul neobținut prin încălcarea dreptului (venitul ratat).

Conform art. 219 alin. (3) din Codul civil (în redacția până la 01 martie 2019), partea și terții de bună-credință au dreptul la repararea prejudiciului cauzat prin actul juridic nul.

Venitul ratat este acel venit care ar fi fost posibil în condițiile unui comportament normal din partea autorului prejudiciului în împrejurări normale, avându-se în vedere un comportament obișnuit în cadrul participării la circuitul civil obișnuit.

Venitul ratat constituie lipsa obținerii unor foloase patrimoniale pe care partea vătămată (creditorul) le-ar fi obținut, lipsa de sporire a patrimoniului, deși acesta putea și trebuia să sporească, dacă nu ar fi fost săvârșită fapta ilicită.

Evaluarea despăgubirilor plătite în calitate de venit ratat se va efectua în funcție de mai multe criterii. Creditorul trebuie să dovedească posibilitatea obiectivă, reală și nu închipuită, a obținerii unor venituri, luând în considerație conjunctura dintre cerere și ofertă pe piața de mărfuri și servicii, concurența, existența resurselor materiale și forței de muncă necesare realizării activității sale productive, comerciale. Lipsa vreuneia din condițiile enumerate ar avea ca rezultat o simplă coincidență în timp a pierderilor cu

micșorarea volumului realizărilor de către creditor, dar nu ratarea unui venit prin vina debitorului.

Sarcina probațiunii existenței, precum și a mărimii venitului ratat, revine creditorului, care trebuie să demonstreze că ar fi putut și ar fi trebuit să obțină anumite venituri, precum și să dovedească legătura cauzală între încălcare (neexecutare) și pagubele cauzate.

La calcularea mărimii venitului ratat important este stabilirea realității acelor venituri, care persoana prejudiciată presupunea că-l va obține în condițiile normale ale circuitului civil. Prin condiții normale ale circuitului civil se înțelege acele condiții tipice de funcționare a pieții, asupra cărora nu influențează circumstanțele imprevizibile sau împrejurările considerate ca forță majoră.

În speță, SRL „Alegrevis” a invocat că, în urma evacuării din magazinul situat în mun. Bălți, s. Elizaveta, care îi aparține cu drept de proprietate și de care a fost deposedată prin înșelăciune, a suferit prejudicii materiale, venitul ratat potrivit raportului de expertiză extrajudiciară nr. 040 din 05 august 2020, constituind suma de 156 253 de lei lunar.

Conform raportului de expertiză extrajudiciară nr. 040 din 05 august 2020, întocmit de către expertul judiciar Achimov Anatolie, venitul operațional net lunar ratat al companiei din darea în arendă a bunului imobil amplasat în mun. Bălți, s. Elizaveta, extravilan cu nr. cadastral nr. cadastral XXXXX, determinat la data investigațiilor în baza metodei capitalizării venitului, constituie 156 253 de lei (f.d. 49-63, volumul I).

Instanțele de judecată au concluzionat că, deoarece SRL „Alegrevis” a fost privată de dreptul de a desfășura activități economice în urma eliberării construcției, a suferit pierderi la profitul ratat pentru perioada 26 februarie 2020 – 07 decembrie 2020, în mărime de 1 484 403,05 lei, potrivit raportului de expertiză extrajudiciară nr.040 din 05 august 2020.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră că pretenția SRL „Alegrevis” cu privire la încasarea venitului ratat este neîntemeiată și urmează a fi respinsă, or, intimata nu a demonstrat că suma solicitată cu titlu de venit ratat, reprezintă câștigul real pe care nu l-a realizat din cauza acțiunilor recurente, fiind beneficiul pe care trebuia în mod normal să îl obțină.

La calcularea mărimii venitului ratat, SRL „Alegrevis” nu a probat realitatea acestui venit și faptul că avea să îl obțină în cazul în care nu avea să fie deposedat de bunul imobil. Conform raportului de expertiză, venitul ratat a fost calculat din darea în arendă a bunului imobil amplasat în mun. Bălți, s. Elizaveta, extravilan, însă, intimata nu a prezentat înscrisuri, contracte, care să demonstreze că avea intenția de a da în arendă imobilul și din cauza acțiunilor recurente, ar fi fost lipsită de această posibilitate.

Or, venitul ratat nu poate fi calculat ca fiind ceva iluzoriu, partea păgubită trebuie dovedească posibilitatea obiectivă, reală și nu închisă, a obținerii unor venituri, luând în considerație conjunctura dintre cerere și ofertă pe piața de mărfuri și servicii, concurența, existența resurselor materiale și forței de muncă necesare realizării activității sale productive, comerciale.

În conformitate cu art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acțiunea reclamantului a fost admisă parțial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporțional părții admise din pretenții, iar pîrîtului – proporțional părții respinse din pretențiile reclamantului.

În conformitate cu art. 96 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare și rezonabile.

Din materialele cauzei rezultă că la înaintarea acțiunii SRL „Alegrevis” a achitat taxa de stat în mărime de 3 223 de lei, confirmată prin bonul de plată nr. 1 din 22 iulie 2020 (f.d. 2, volumul I).

În baza mandatului nr. 1417964 din 21 iulie 2020, avocatul Musteață Eugeniu a reprezentat interesele intimetei SRL „Alegrevis” în cadrul acestui proces, pentru serviciile căruia a achitat suma de 10 000 de lei, conform bonului de plată seria PL nr. 989470 din 21 iulie 2020 (f.d. 4, 9, volumul I).

Astfel, instanțele ierarhic inferioare just au încasat din contul Anitei Savelieva în beneficiul SRL „Alegrevis” taxa de stat în sumă de 3 223 de lei și cheltuielile de asistență juridică în sumă de 10 000 de lei, care sunt reale, necesare și rezonabile, în raport cu complexitatea cauzei.

Cât privește acțiunea reconvențională, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție conchide că este justă soluția instanțelor ierarhic inferioare cu privire la netemeinicia acesteia, deoarece Savelieva Anita, solicitând repararea prejudiciului material sub formă de locațiune, nu a prezentat vreun contract de locațiune încheiat cu un potențial client, care să justifice această pretenție.

Or, conform art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Astfel, invocând că prejudiciul în mărime de 48 410,66 Euro a fost creat ca urmare a neeliberării imediate de către intimat a imobilului și continuării activității economice de către acesta, Savelieva Anita nu a demonstrat că în perioada 21 februarie 2018 – 26 februarie 2020 trebuia să obțină venituri reale din darea în locațiune a bunurilor imobile, prin prezentarea în acest sens a probelor confirmative.

Din considerentele menționate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia de a admite recursul și de a casa parțial decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe în partea admiterii pretenției SRL „Alegrevis” cu privire la încasarea venitului ratat, cu pronunțarea în această parte a unei hotărâri noi, prin care pretenția să fie respinsă integral, în rest, decizia instanței de apel și hotărârea primei instanțe de a menține.

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. b) din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție decide:

Se admite recursul declarat de Savelieva Anita, reprezentată de avocatul Cojocaru Dorin.

Se casează parțial decizia din 19 octombrie 2021 a Curții de Apel Bălți și hotărârea din 28 decembrie 2020 a Judecătorei Bălți, sediul Central, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Societatea cu Răspundere Limitată „Alegrevis” împotriva lui Savelieva Anita, intervenienți accesorii notarul Plăcintă Sergiu, Grebnev Alexandru și Saveliev Alexandru cu privire la constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare, obligarea de a transmite dreptul de proprietate, încasarea venitului ratat și a cheltuielilor de judecată și cererea reconvențională depusă de Savelieva Anita împotriva Societății cu Răspundere Limitată „Alegrevis” cu privire la repararea prejudiciului material și încasarea cheltuielilor de judecată, în partea admiterii pretenției Societății cu Răspundere Limitată „Alegrevis” cu privire la încasarea venitului ratat și încasarea de la Savelieva Anita în beneficiul Societății cu Răspundere Limitată „Alegrevis” a sumei de 1 484 403,05 lei cu titlu de venit ratat și se pronunță în această parte o hotărâre nouă, prin care:

Se respinge pretenția înaintată de Societatea cu Răspundere Limitată „Alegrevis” împotriva lui Savelieva Anita cu privire la încasarea venitului ratat, ca neîntemeiată.

În rest, decizia din 19 octombrie 2021 a Curții de Apel Bălți și hotărârea din 28 decembrie 2020 a Judecătorei Bălți, sediul Central se mențin.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,  
judecătorul

Dumitru Mardari

judecătorii

Galina Stratulat

Iurie Bejenaru

Victor Burduh

Mariana Pitic