

## DECIZIE

07 decembrie 2022

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele ședinței, judecătorul  
Judecătorii

Svetlana Filincova,  
Galina Stratulat,  
Dumitru Mardari,  
Mariana Pitic,  
Victor Burduh

examinând recursul declarat de Nichifor Maria și Nichifor Mihail, prin intermediul avocatului Pantaz Vladislav,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Nichifor Maria și Nichifor Mihail către Ivasco Vladimir, intervenient accesoriu notarul Petcu Elena, cu privire la rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil și încasarea sumei,

împotriva deciziei din 24 mai 2022 a Curții de Apel Chișinău, prin care a fost admisă cererea de apel depusă de Ivasco Vladimir, casată hotărârea din 05 aprilie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, și adoptată o nouă hotărâre de respingere a acțiunii,

c o n s t a t ă:

La 29 noiembrie 2019, Nichifor Maria și Nichifor Mihail s-au adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Ivasco Vladimir, intervenient accesoriu notarul Petcu Elena cu privire la rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil și încasarea sumei.

În motivarea cererii de chemare în judecată au menționat că, în baza contractului de vânzare-cumpărare a imobilului nr. 11821, încheiat la 29 noiembrie 2018 cu Ivasco Vladimir, au obținut în proprietate apartamentul nr. 45, situat în mun. Chișinău, șos. XXXXXXXX, nr. XXX, cu suprafața totală 20,9 m.p., nr. cadastral XXXXXXXXXXXX, contractual fiind autentificat la biroul notarului Petcu Elena.

Conform pct. 6 al contractului, bunul imobil a fost înstrăinat la prețul de 9500 euro, achitați în rate în felul următor: suma de 1900 euro până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare, restul sumei - în termen de 1 an, până la data de 29 noiembrie 2019. Ulterior încheierii contractului, reclamanții au achitat suma de 1000 euro, astfel, suma totală pe care au achitat-o constituie 2 900 euro.

Potrivit acțiunii, reclamanții s-au instalat cu traiul în apartamentul procurat în luna

mai 2019 și imediat au depistat viciile materiale ale acestuia, și în special problemele cu canalizarea au provocat inundații, iar umeditatea înaltă - mucegai.

În rezultatul verificării, la solicitarea reclamanților, gestionarul blocului locativ – ÎMGFL nr. 7 a întocmit la 04 iunie 2019 un act, constatând lucrări de replanificare neautorizate, fiind mărit veceul și instalată cada de duș din teracotă. Peretele care despărțea odaia de bucătărie a fost demontat (peretele din gips despărțitor), țevile de canalizare din apartament de asemenea au fost instalate cu abateri de la proiectul inițial, canalizarea centrală a rămas după proiectul inițial sub podele, însă accesul la țeava centrală este astupat cu teracotă. De asemenea, s-a constatat că, lucrările menționate au fost efectuate de foștii locatari.

Astfel, potrivit reclamanților, au fost identificate vicii materiale (vicii ascunse) ale imobilului pe care l-au procurat.

În cererea de chemare în judecată, reclamanții au menționat și despre multiplele adresări către pârât cu solicitarea de rezoluțiune a contractului de vânzare-cumpărare, însă adresările au rămas fără răspuns.

La 11 noiembrie 2019, prin notificarea nr. 1 adresată pârâtului, au solicitat în termen de 3 zile calendaristice rezoluțiunea benevolă a contractului, restituirea sumelor achitate, însă notificarea a fost returnată de factorul poștal, deoarece destinatarul lipsea la momentul distribuirii.

Reieșind din cele expuse, reclamanții au solicitat rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 45, din șos. XXXXXXXX, XXX, mun. Chișinău, încheiat la 29 noiembrie 2018 între Ivasco Vladimir și Nichifor Maria, cu repunerea părților în poziție inițială; încasarea sumei achitate în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.11821 din 29 noiembrie 2018 în mărime de 2900 euro, echivalentul în lei moldovenești conform cursului BNM la data executării; încasarea cheltuielilor suportate la autentificarea contractului de vânzare-cumpărare nr.11821 din 29 noiembrie 2018 în suma totală de 2 421,00 lei; încasarea cheltuielilor de judecată formate din taxa de stat în sumă de 7 245 lei și cheltuielile de asistență juridică în sumă de 7 000 lei, încasarea cheltuielilor pentru efectuarea expertizei.

Prin hotărârea din 05 aprilie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, s-a admis integral cererea de chemare în judecată înaintată de Nichifor Maria și Nichifor Mihail către Ivasco Vladimir, intervenient accesoriu notarul Petcu Elena despre rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil și încasarea sumei. S-a rezoluționat contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil – apartamentul nr. 45, nr. cadastral XXXXXXXXXXXX, amplasat în blocul locativ nr. XXX din șos. XXXXXXXX, mun. Chișinău, încheiat la 29 noiembrie 2018 între Ivasco Vladimir și Nichifor Maria, cu repunerea părților în poziție inițială. S-au încasat de la Ivasco Vladimir în beneficiul lui Nichifor Mihail și Nichifor Maria: suma achitată în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.11821 din 29 noiembrie 2018 în mărime de 2900 (două mii nouă sute) euro, echivalentul în lei moldovenești conform cursului BNM la data executării; cheltuielile suportate la autentificarea contractului de vânzare-cumpărare nr.11821 din 29 noiembrie 2018 în suma totală de 2 421,00 (două mii patru sute douăzeci și uni) lei; suma totală de 26 971 (douăzeci și șase mii nouă sute șaptezeci și unu) lei 92 bani, formată din taxa de stat – 7 245,00 lei, serviciile Agenției Servicii Publice – 126,92 lei, cheltuielile suportate pentru efectuarea expertizei în mărime de 12 600,00 lei și cheltuielile de asistență juridică în sumă de 7000,00 lei.

Prin decizia din 24 mai 2022 a Curții de Apel Chișinău, a fost admisă cererea de

apel depusă de Ivasco Vladimir, casată hotărârea din 05 aprilie 2021 a Judecătoria Chișinău, sediul Centru, și adoptată o nouă hotărâre de respingere a acțiunii.

Pentru a decide astfel, Curtea de Apel Chișinău a menționat că afirmațiile reclamantilor precum că efectuarea lucrărilor de replanificare neautorizate, fiind mărit veceul și instalată căda de duș din teracotă, peretele care despărțea odaia de bucătărie a fost demontat (peretele din gips despărțitor), țevile de canalizare din apartament de asemenea au fost făcute cu abateri de la proiectul inițial, canalizarea centrală a rămas după proiectul inițial sub podele, însă accesul la țeava centrală este astupat cu teracotă, constituie vicii materiale (vicii ascunse) și duc la rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare încheiat între părți, nu pot fi considerate vicii materiale, or apartamentul procurat corespunde destinației stabilite în contract, corespunde utilizării obișnuite și prezintă caracteristici care există în mod obișnuit la bunuri de același fel și pe care cumpărătorul le poate aștepta ținând cont de felul bunului.

De asemenea, nu pot fi considerate drept vicii ascunse și depistarea de către expert a următoarelor defecte: prezența pe suprafața pereților a petelor de culoare surie – gălbuie, cu grad sporit de mucegai, inclusiv pereții grupului sanitar, prezența locațiilor cu căderi de tencuieli, lipsa ventilării directe, prezența mirosului înțepător de umiditate, datorat lipsei izolării țevilor de canalizare de sub pardoseala apartamentului examinat cu astuparea accesului, or legislatorul a stabilit cu desăvârșire care vicii la bun sunt considerate materiale.

Mai mult ca atât, potrivit pct. 4 din contractul încheiat între părți, cumpărătorul până la semnarea prezentului contract a luat cunoștință de parametrii calitativi ai imobilului. Defecte la prima vedere nu au fost depistate. Imobilul se află în starea ce corespunde destinației ei funcționale, cumpărătorul nu are pretenții față de vânzător referitor la starea imobilului. Astfel, cumpărătorii bunului imobil s-au instalat cu traiul în apartament și locuiesc acolo până în prezent, urmând să efectueze achitarea integrală a costului acestuia.

La 08 septembrie 2022, la Curtea Supremă de Justiție a fost înregistrat recursul declarat de Nichifor Maria și Nichifor Mihail, prin intermediul avocatului Pantaz Vladislav, prin care a fost solicitată casarea deciziei din 24 mai 2022 a Curții de Apel Chișinău și menținerea hotărârii din 05 aprilie 2021 a Judecătoria Chișinău, sediul Centru.

În motivarea recursului a invocat faptul că instanța de apel a aplicat eronat normele de drept material, nu a constatat și elucidat pe deplin circumstanțele importante pentru soluționarea pricinii, a apreciat arbitrar probele prezentate de către participanții la proces, iar concluziile instanței sunt în contradicție cu circumstanțele pricinii. Suplimentar a invocat argumente similare celor din cererea de chemare în judecată.

În conformitate cu art. 432 alin. (1) din Codul de procedură civilă, este de menționat că, 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 prevăzute de art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art. 434 din Codul de procedură civilă, recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Potrivit materialelor cauzei, copia deciziei din 24 mai 2022 a Curții de Apel

Chișinău, a fost expediată participanților la proces la 08 iulie 2022 (f.d. 184).

Astfel, în conformitate cu art. 434 din Codul de procedură civilă, Completul Colegiului constată că recursul declarat de Nichifor Maria și Nichifor Mihail, prin intermediul avocatului Pantaz Vladislav, înregistrat la 08 septembrie 2022 (f.d. 195-206), este în termen.

Prin notificarea din 07 octombrie 2022 Curtea Supremă de Justiție a expediat în adresa intimatului Ivasco Vladimir și a notarului Petcu Elena copia recursului, cu înștiințarea despre necesitatea depunerii referinței (f.d. 214), aceasta fiind recepționată la 13 octombrie 2022 (f.d. 216, 217).

La 14 noiembrie 2022, Ivasco Vladimir, prin intermediul avocatului Mișcoi Mihail a depus referință asupra cererii de recurs, solicitând considerarea acesteia ca fiind inadmisibilă.

Prin încheierea Curții Supreme de Justiție din 16 noiembrie 2022, recursul declarat de Nichifor Maria și Nichifor Mihail, prin intermediul avocatului Pantaz Vladislav, a fost considerat admisibil.

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

În conformitate cu art. 445 alin. (1) lit. f) din Codul de procedură civilă, instanța, după ce judecă recursul, este în drept să admită recursul, să caseze decizia instanței de apel și să mențină hotărârea primei instanțe.

Verificând legalitatea actului de dispoziție contestat, prin prisma argumentelor invocate și a materialelor din dosar, coroborat cu normele legale aplicabile la soluționarea speței date, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție va admite recursul declarat de Nichifor Maria și Nichifor Mihail, prin intermediul avocatului Pantaz Vladislav, va casa decizia Curții de Apel Chișinău din 24 mai 2022 și va menține hotărârea din 05 aprilie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, din următoarele considerente.

După cum reiese din circumstanțele cauzei, Nichifor Maria și Nichifor Mihail s-au adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva lui Ivasco Vladimir, intervenient accesoriu notarul Petcu Elena cu privire la rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil și încasarea sumei, invocând existența viciilor ascunse a bunului imobil.

Prima instanță, fiind investită cu judecarea prezentei cauze, a ajuns la concluzia temeiniciei acțiunii și a rezoluționat contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil – apartamentul nr. 45, nr. cadastral XXXXXXXXXXXX, amplasat în blocul locativ nr. XXX din șos. XXXXXXXX, mun. Chișinău, încheiat la 29 noiembrie 2018 între Ivasco Vladimir și Nichifor Maria, cu repunerea părților în poziție inițială. S-au încasat de la Ivasco Vladimir în beneficiul lui Nichifor Mihail și Nichifor Maria: suma achitată în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 11821 din 29 noiembrie 2018 în mărime de 2900 (două mii nouă sute) euro, echivalentul în lei moldovenești conform cursului BNM la data executării; cheltuielile suportate la autentificarea contractului de vânzare-cumpărare nr. 11821 din 29 noiembrie 2018 în suma totală de 2 421,00 (două mii patru sute douăzeci și uni) lei; suma totală de 26 971 (douăzeci și șase mii nouă sute șaptezeci și unu) lei 92 bani, formată din taxa de stat – 7 245,00 lei, serviciile Agenției Servicii Publice – 126,92 lei, cheltuielile suportate pentru efectuarea expertizei în mărime de 12 600,00 lei și cheltuielile de asistență juridică în sumă de 7000,00 lei.

Prin decizia din 24 mai 2022 a Curții de Apel Chișinău, a fost admisă cererea de

apel depusă de Ivasco Vladimir, casată hotărârea din 05 aprilie 2021 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, și adoptată o nouă hotărâre de respingere a acțiunii.

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție, analizând materialele anexate la dosar, în coraport cu legislația în vigoare ce guvernează raportul litigios, constată că soluția instanței de apel este greșită.

Colegiul lărgit reține prevederile art. 1108 din Codul civil, care stabilește că, 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.

Din materialele cauzei rezultă că, la 29 noiembrie 2018, între Ivasco Vladimir, în calitate de vânzător, și Nichifor Maria, în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare a imobilului nr. 11821 din 29 noiembrie 2018, autentificat la biroul notarului Petcu Elena, obiectul căruia l-a constituit bunul imobil - apartamentul nr. 45, situat în mun. Chișinău, șos. XXXXXXXX, XXX, cu suprafața totală de 20,9 m.p., nr. cadastral XXXXXXXXXXXX.

Dreptul de proprietate al recurenților a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 18 februarie 2019.

Potrivit contractului menționat, bunul imobil a fost înstrăinat la prețul de 9 500 euro, sumă care urma a fi achitată în rate: până la semnarea contractului – 1900 euro, restul sumei de 7600 euro urma a fi achitată în decurs de un an, termenul final fiind fixat la 29 noiembrie 2019.

Potrivit recipisei anexate la dosar, Ivasco Vladimir a confirmat primirea de la Nichifor Maria a sumei de 1 000 euro pentru bunul imobil vândut.

Respectiv, potrivit înscrisurilor anexate la materialele cauzei, la momentul înaintării acțiunii în instanța de judecată, reclamantii au achitat din prețul bunului imobil stabilit în contract suma de 2 900 euro.

Colegiul lărgit reține că drept temei al prezentei acțiuni a fost invocată existența viciilor materiale ale bunului.

Potrivit art. 1117 alin. (1) din Codul civil, vânzătorul este obligat să predea bunul fără vicii materiale.

Potrivit art. 1123 alin. (1), (5) din Codul civil, cumpărătorul își poate exercita drepturile rezultate din existența viciului dacă demonstrează că viciul a existat la momentul trecerii riscului, chiar dacă este descoperit mai târziu.

Dacă viciul rezultă din împrejurări pe care vânzătorul le-a cunoscut sau trebuia să le cunoască, dar pe care nu le-a dezvăluit cumpărătorului la momentul încheierii contractului, vânzătorul nu poate invoca: a) faptul că cumpărătorul din culpă gravă nu a cunoscut viciul; b) dispozițiile art. 1124, 1125 și 1126; c) clauza prin care se exclud sau se limitează drepturile prevăzute de lege ale cumpărătorului rezultate din existența viciului.

Potrivit art. 1126 alin. (1) și (2) din Codul civil, cumpărătorul pierde drepturile rezultate din existența viciului dacă nu notifică vânzătorul despre acel viciu înainte de expirarea termenului: a) de 3 ani, în cazul viciilor juridice; b) de 5 ani, în cazul viciilor materiale ale unei construcții sau ale materialelor folosite.

Conform art. 776 din Codul civil, obligațiile se nasc din contract, fapt ilicit (delict) și din orice alt act sau fapt susceptibil de a le produce în condițiile legii.

Conform art. 858 alin. (2) din Codul civil, obligația trebuie executată în modul corespunzător, cu bună-credință, la locul și în momentul stabilit. Buna-credință este o cerință legală, conform căreia părțile contractante trebuie să-și execute obligațiile

asumate astfel încât efectele contractului să corespundă, în cel mai înalt grad, voinței lor reale.

În scopul motivării pretențiilor sale, recurenții au prezentat instanței de judecată Actul nr. 1 din 04 iunie 2019, întocmit de către comisia formată din inginerul și lăcătușul ÎMGFL nr. 7, cu participarea locatarului Nichifor Maria. În rezultatul examinării bunului imobil nr. 45, din șos. XXXXXXXX, XXX, mun. Chișinău, au constatat că: ”Blocul locativ șos. XXXXXXXX, nr. XXX, 3 etaje, 2 scări, 57 apartamente, fără subsol, acoperiș flexibil, anul dării în exploatare 1963. Țevile de canalizare Ø 100, sunt instalate de sub podeală prin apartamente și se duc în fântâna centrală de canalizare. La fiecare adresare a locatarilor ÎMGFL nr. 7 angajații curățeau ori de pe acoperiș ori din fântâna centrală. Canalizarea se bate des din cauza că locatarii aruncau în canalizare diferite obiecte sacoșe și altele. În apartamentul 45 au fost efectuate lucrări de replanificare neautorizate, a fost mărit veceul cu instalarea căzii de duș din teracotă. Peretele care despărțea camera de bucătărie a fost demontat, (peretele din gips despărțitor) țevile de canalizare din apartament de asemeni au fost făcute cu abateri de inițial proiect. Canalizarea centrală a rămas după proiectul inițial sub podele, însă accesul la țeava centrală este astupat cu teracotă. Lucrările sus menționate au fost efectuate de foștii locatari.”

Cu referire la acest act, instanța de recurs reține că înscrisul a fost întocmit de către o comisie formată din membrii-angajați ai ÎMGFL nr. 7, care au constatat o stare de fapt existentă la fața locului în momentul întocmirii actului. Pe parcursul examinării cauzei în instanțele inferioare, intimatul Ivasco Vladimir și-a manifestat dezacordul față de acest înscris, invocând încălcări de procedură la întocmirea lui și falsuri prin adăugire de text, dar nu și-a argumentat această poziție și nu a prezentat probe care să demonstreze cele invocate.

Pe parcursul examinării cauzei în prima instanță, la solicitarea reclamanților, a fost dispusă efectuarea expertizei judiciare tehnice în construcții în scopul elucidării existenței viciilor ascunse a bunului imobil litigios.

Potrivit Raportului de expertiză nr. 150 din 30 noiembrie 2020, efectuată de B.I.E.J „Achimov Anatolie” în temeiul încheierii Judecătorei Chișinău, sediul Centru din 25 iunie 2020, expertul a constatat că, bunul imobil - apartamentul nr. 45, șos. XXXXXXXX, XXX, amplasat la parterul blocului locativ, a suportat lucrări de resistematizare/reparație capitală cu modificarea soluției arhitectural-constructivă și a indicilor tehnico-economici din planului geometric înregistrat în baza de date a Agenției Servicii Publice, Departamentul Cadastru. Lucrările de resistematizare/reparație capitală cu modificarea soluției arhitectural-constructivă și a indicilor tehnico-economici sunt compuse din:

- demolarea pereților neporanți;
- edificarea pereților neporanți în vederea formării unui grup sanitar nou;
- executarea unui gol de fereastră în peretele portant cu vedere în coridorul comun;
- *executarea lucrărilor tehnice cu privire la strămutarea, conectarea și modificarea rețelelor de apă și canalizare;*
- executarea lucrărilor de reparație capitală.

Cu referire la întrebarea pusă în fața expertului pentru determinarea faptului dacă au fost sau nu încălcate normele în construcție la replanificarea efectuată de la proiectul inițial conform datelor înregistrate la ASP, expertul a constatat că, *lucrările de resistematizare/reparație capitală s-au demarat samavolnic și nu au fost recepționate și înregistrate* la Agenția Servicii Publice, Departamentul Cadastru,

fapt ce contravine legislației cu privire la autorizarea executării lucrărilor în construcții, privind calitatea în construcții și recepția construcțiilor și instalațiilor aferente.

*Starea tehnică a bunului imobil, conform concluziilor expertului, la momentul investigațiilor, este nesatisfăcătoare și nu corespunde cerințelor care asigură condiții normale de exploatare, sanitare și de viață, corespunzător cerințelor normative în conformitate cu criteriul:*

A - rezistență și stabilitate;

B - siguranță în exploatare;

D - igienă, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului înconjurător.

Totodată, analizând rezultatele evaluării calitative, studiilor, calculelor efectuate și fundamentărilor, *expertul a constatat imposibilitatea exploatării bunului imobil corespunzător destinației, deoarece nu sunt respectate normativele tehnice în construcții, normele sanitare și antiincendiare.*

La fel expertul a depistat prezența următoarelor defecte: prezența pe suprafața pereților a petelor de culoare surie – gălbuie, cu grad sporit de mucegai, inclusiv pereții grupului sanitar, prezența locațiilor cu căderi de tencuieli, lipsa ventilării directe, prezența mirosului înțepător de umiditate, datorat lipsei izolării țevilor de canalizare de sub pardoseala apartamentului examinat cu astuparea accesului. La fel, s-a stabilit că, *indicii tehnico-economici din planul geometric a bunului imobil emis de Agenția Servicii Publice, Departamentul cadastru nu corespund situației de facto.*

În privința Raportului de expertiză menționat, ca și probă, intimatul de asemenea a invocat încălcări de procedură la întocmire, solicitând să fie apreciat corespunzător. Astfel, s-a invocat necitarea intimatului de către expertul judiciar, precum și încălcarea drepturilor intimatului de a alege expertul, de a înainta întrebări spre soluționare, de a înainta recuzări expertului. Reieșind din aceste considerente, instanța de apel a respins această probă.

Colegiul lărgit ține să elucideze acesta aspect, prin descrierea situației de fapt, care rezultă din înscrisurile anexate la materialele cauzei.

Astfel, în ședința de judecată a primei instanțe din 25 iunie 2020, avocatul reclamantilor Pantaz Vladislav, a înaintat un demers cu privire la dispunerea efectuării expertizei judiciare tehnice în construcții. Reprezentantul pârâtului, avocatul stagiar Prisacari Eugeniu, potrivit procesului-verbal al ședinței de judecată, nu a obiectat împotriva numirii expertizei, dar a fost împotriva numirii în calitate de expert a lui Achimov Anatolii. Totodată, potrivit procesului-verbal și a încheierii, avocatul pârâtului nu a venit cu propunerea de a numi un alt expert judiciar, precum și nu a venit cu propriile întrebări care să-i fie înaintate expertului spre soluționare.

Totodată, încheierea Judecătorei Chișinău, sediul Centru din 25 iunie 2020, prin care s-a dispus efectuarea expertizei, a fost pronunțată în ședință publică, în prezența avocaților părților, iar copia încheierii le-a fost înmănată acestora contra semnătură în aceeași zi (f.d. 70). Astfel, avocatul intimatului a cunoscut cine a fost numit în calitate de expert și nu a făcut uz de dreptul său de a-l recuza.

Suplimentar, cu referire la argumentul cu privire la necitarea intimatului la efectuarea expertizei, instanța de recurs menționează că acest argument nu corespunde realității, or potrivit demersului Expertului judiciar Achimov Anatolii nr. 10491 din 03 iulie 2020, recepționat de către Ivasco Vladimir la 28 iulie 2020 (trimiterea poștală ds1212124516as), ultimul a fost informat despre data și ora

examinării la fața locului a obiectului în litigiu (f.d. 207, 208). Astfel, ignorarea de către intimat a acestei notificări nu poate fi calificată drept o încălcare a drepturilor sale.

Respectiv, respingerea Raportului de expertiză nr. 150 din 30 noiembrie 2020, efectuată de B.I.E.J „Achimov Anatolie”, în calitate de probă, pe motive de procedură, nu poate fi admisă.

Mai mult, în conformitate cu prevederile 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 prevede altfel.

Reieșind din norma citată, recurenții au prezentat probe prin care și-au demonstrat pretențiile, însă instanța de apel neîntemeiat le-a apreciat critic, în baza unor temeuri invocate de către partea adversă care, la rândul său, nu a prezentat nicio probă în apărarea poziției sale.

În așa mod, Colegiul lărgit conchide că bunul imobil dobândit de recurenții Nichifor Maria și Nichifor Mihail în baza contractului de vânzare-cumpărare încheiat la 29 noiembrie 2018, la momentul predării acestuia avea vicii materiale care, la momentul dobândirii nu puteau fi cunoscute. Or, vânzătorul, la momentul predării bunului urma să garanteze cumpărătorul contra oricăror vicii ascunse care fac bunul impropriu întrebuințării căruia îi este destinat sau care îi micșorează în asemenea măsură întrebuințarea sau valoarea încât, dacă le-ar fi cunoscut, cumpărătorul nu ar fi cumpărat, sau ar fi plătit un preț mai mic.

Aici este necesar de a da apreciere punctului 4 din contractul litigios, potrivit căruia „Cumpărătorul până la semnarea prezentului contract a luat cunoștință cu parametrii calitativi ai imobilului. Defecte la prima vedere nu au fost depistate. Imobilul se află în stare ce corespunde destinației ei funcționale. Cumpărătorul nu are pretenții față de vânzător referitor la starea imobilului.” Astfel, viciile la sistemul de aprovizionare cu apă și la sistemul de canalizare nu puteau fi depistate „la prima vedere”, ci doar în urma utilizării bunului conform destinației. Iar *executarea samovolnică a lucrărilor tehnice cu privire la strămutarea, conectarea și modificarea rețelelor de apă și canalizare*, a fost demonstrată prin actele anexate la materialele cauzei. Este de menționat faptul că intimatul nu a prezentat acte permissive pentru lucrările efectuate, precum și acte care să certifice darea în exploatare a acestor lucrări.

Potrivit art. 926 alin. (1), (2) din Codul civil, prin efectul rezoluțiunii o parte contractantă (beneficiarul) care a primit vreo prestație prin executarea obligațiilor de către cealaltă parte contractantă în temeiul contractului supus rezoluțiunii sau al tranșei contractului supusă rezoluțiunii este obligată să i-o restituie. În cazul în care ambelor părți contractante le revin obligații de restituire, obligațiile sunt corelative. Dacă prestația a constat în plata unei sume de bani, suma primită trebuie restituită.

Potrivit art. 928 alin. (1), (2) din Codul civil, dreptul real limitat constituit în temeiul contractului se stinge prin efectul rezoluțiunii sale. În cazul în care partea contractantă căreia i s-a constituit un drept real limitat prin înregistrare într-un registru de publicitate nu își dă consimțământul la radierea sa, cealaltă parte contractantă poate cere instanței de judecată, pe calea acțiunii în rectificare, să pronunțe o hotărâre care să țină loc de consimțământ al părții contractante care refuză radierea, iar potrivit art. 1110 din Codul civil, în cazul cumpărării unui teren sau unui alt bun imobil, cheltuielile de întocmire, autentificare notarială și de înregistrare în registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate dobândit prin

contractul de vânzare-cumpărare, precum și cheltuielile de preluare a documentelor necesare, sunt puse în sarcina cumpărătorului.

Astfel, Colegiul lărgit consideră întemeiată soluția primei instanțe cu privire la rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare nr. 11821 din 29 noiembrie 2018 și, ținând cont de faptul că suma totală achitată de recurenți lui Ivasco Vladimir în temeiul contractului constituie 2900 euro, instanța corect a ajuns la concluzia că aceasta urmează a fi încasată de la Ivasco Vladimir în beneficiul lui Nichifor Maria și Nichifor Mihail. Totodată, întemeiată este și soluția primei instanțe cu privire la încasarea cheltuielilor notariale, a cheltuielilor pentru efectuarea expertizei, precum și a cheltuielilor pentru achitarea taxei de stat și asistența juridică.

Din considerentele arătate, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ lărgit al Curții Supreme de Justiție consideră necesar de a admite recursul declarat de Nichifor Maria și Nichifor Mihail, prin intermediul avocatului Pantaz Vladislav, de a casa decizia Curții de Apel Chișinău din 24 mai 2022 și a menține hotărârea din 05 aprilie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

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

d e c i d e:

Se admite recursul declarat de Nichifor Maria și Nichifor Mihail, prin intermediul avocatului Pantaz Vladislav.

Se casează decizia Curții de Apel Chișinău din 24 mai 2022 și se menține hotărârea din 05 aprilie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Nichifor Maria și Nichifor Mihail către Ivasco Vladimir, intervenient accesoriu notarul Petcu Elena, cu privire la rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil și încasarea sumei.

Decizia este irevocabilă.

Președintele ședinței,  
Judecătorul

Svetlana Filincova,

Judecătorii

Galina Stratulat,

Dumitru Mardari,

Mariana Pitic,

Victor Burduh