

Dosarul nr. 2ra-1782/22  
2-20094227-01-2ra-21122022

Prima instanță - (Judecătoria Chișinău, sediul Centru) jud. V. Sanduța  
Instanța de apel - (Curtea de Apel Chișinău) jud. A. Pahopol, R. Pulbere, V. Mihaila

## ÎNCHEIERE

1 februarie 2023

mun. Chișinău

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

în componența:

Președintele completului, judecătorul  
judecătorii

Dumitru Mardari  
Galina Stratulat  
Victor Burduh

examinând admisibilitatea recursului declarat de avocatul Iulian Cașu în numele și interesele Irinei Galben,

în cauza civilă intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Vasile Ursachi împotriva Irinei Galben cu privire la evacuarea forțată și repararea prejudiciului cauzat

și acțiunea reconvențională înaintată de Irina Galben împotriva lui Vasile Ursachi cu privire la rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare și radierea înscrierilor din registrul public,

împotriva deciziei din 27 septembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău,

### c o n s t a t ă:

La 6 august 2020, Vasile Ursachi a depus cerere de chemare în judecată împotriva Irinei Galben, solicitând evacuarea forțată a pârâtei, împreună cu toate bunurile acesteia, din apartamentul situat în xxxxx; încasarea sumei de 695 de lei cu titlu de cheltuieli pentru achitarea taxei de stat și a sumei de 1 000 de euro cu titlu de prejudiciu cauzat în rezultatul rezilierii contractului de închiriere, pentru perioada din 1 aprilie 2020 până la depunerea cererii de chemare în judecată.

În motivarea acțiunii a indicat că la data de 19 martie 2020 a procurat de la Irina Galben apartamentul cu două odăi situat în xxxx.

În acest sens la notarul Viorica Nagacevschi, a fost încheiat un contract de vânzare - cumpărare cu răscumpărare.

La momentul semnării contractului, vânzătoarea era obligată să-i transmită cheile de la apartament, conform p. 17 din contract, însă aceasta a rugat să-i fie oferit o săptămână pentru ca să-și ia toate bunurile din apartament.

Reclamantul a fost decacord, i-a oferit o săptămână, dar nici până în prezent pârâta nu i-a transmis cheile și nu are acces la acest apartament.

A indicat că pârâta refuza să transmită apartamentul, iar, prin urmare a depus o plângere la Comisariatul de Poliție Ciocana, privind evacuarea pârâtei din apartament, însă până în prezent nu a primit nici un răspuns.

Reclamantul a reținut că nu a intrat în dreptul de posesie și de folosință asupra apartamentului, pârâta nu numai că nu eliberează apartamentul, dar și consumă gaz, apă, etc. fără a achita facturile, astfel în luna iunie a depus o cerere la Union Fenosa, cu solicitarea ca apartamentul menționat supra să fie deconectat de la energie electrică, în câteva zile a fost deconectată. Referitor la gaz, apă etc., apartamentul nu poate fi deconectat, deoarece reprezentanții acestor companii au comunicat că deconectarea se face din apartament, dar din motivul că nu au acces în apartament, nu pot îndeplini solicitarea.

Totodată, a susținut că la 1 aprilie 2020 a fost încheiat un contract de închiriere, a primit un avans pentru acest apartament, în sumă de 1 500 euro, chirie pentru 6 luni.

Însă a fost nevoit să rezilieze contractul de închiriere și să restituie avansul. Toate aceste se întâmplă, deoarece pârâta în mod abuziv nu eliberează apartamentul, dar nici nu dorește să-i restituie banii pentru apartament.

La 8 ianuarie 2021, avocatul Iulian Cașu, în numele pârâtei Irina Galben, a depus cerere reconvențională împotriva lui Vasile Ursachi, solicitând rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare cu răscumpărare încheiat între Galben Irina și Ursachi Vasile la data de 19 martie 2020, autentificat de notarul Viorica Nagacevschi sub nr. 3814 și radierea din registrul public, a dreptului de proprietate a lui Vasile Ursachi asupra bunului imobil cu nr. cadastral xxxxx, încăperea locativă-apartament nr. 71, cu suprafața totală de 42,9 m.p., situat xxxxx.

În motivarea acțiunii reconvenționale a indicat că Vasile Ursachi nu a achitat prețul apartamentului prevăzut la pct. 5 din contractul de vânzare-cumpărare cu răscumpărare nr. 3814 din 19 martie 2020, ba mai mult a solicitat evacuarea din bunul imobil a reclamantei și repararea unor pretinse prejudicii.

Astfel, a invocat că Vasile Ursachi a înaintat abuziv acțiunea privind revendicarea dreptului de proprietate.

Prin hotărârea din 29 aprilie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, s-a constatat, din oficiu, nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr.3813 din 19 martie 2020, ce are ca obiect apartamentul nr.71 cu nr. cadastral xxxxx, situat în xxxxx, ca fiind act juridic fictiv și s-a declarat nul.

S-a respins ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Vasile Ursachi împotriva Irinei Galben cu privire la evacuarea forțată și repararea prejudiciului cauzat.

S-a respins ca fiind neîntemeiată cererea reconvențională înaintată de Irina Galben împotriva lui Vasile Ursachi cu privire la rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare și radierea înscrierilor din registrul public.

S-a încasat de la Irina Galben în beneficiul Statului, taxa de stat în sumă de 13076,58 lei.

La 14 octombrie 2021, Vasile Ursachi, a depus cererea de apel, solicitând casarea hotărârii în partea în care s-a constatat din oficiu nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr.3813 din 19 martie 2020, ca fiind act juridic fictiv și în partea în care s-a respins ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată cu privire la evacuarea forțată și repararea prejudiciului cauzat și, în această parte, să fie emisă o hotărâre nouă prin care să fie admisă cererea de chemare în judecată inițială.

La 21 octombrie 2021, avocatul Iulian Cașu, în interesele Irinei Galben, a depus cererea de apel, solicitând casarea parțială a hotărârii, cu emiterea unei hotărâri noi prin care acțiunea reconvențională să fie admisă integral.

Prin decizia din 27 septembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, s-a respins apelul declarat de Irina Galben.

S-a admis apelul declarat de Vasile Ursachi.

S-a casat integral hotărârea din 12 octombrie 2021 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru și s-a emis o hotărâre nouă, prin care:

S-a admis parțial cererea de chemare în judecată depusă de Vasile Ursachi împotriva Irinei Galben cu privire la evacuarea forțată și repararea prejudiciului cauzat.

S-a evacuat Irina Galben cu toate bunurile sale din apartamentul nr. 71 situat în mun. Chișinău, str. M. Sadoveanu nr.4, bl.5.

S-a încasat de la Irina Galben în beneficiul lui Vasile Ursachi cheltuielile judecată legate de plata taxei de stat în sumă de 100 lei și pentru asistență juridică în sumă de 4 000 lei.

S-a respins cererea reconvențională depusă de Irina Galben împotriva lui Vasile Ursachi cu privire la rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare și radierea înscrierilor din registrul public, ca neîntemeiată.

În motivarea deciziei emise, Colegiul instanței de apel a concluzionat că, contractul de vânzare-cumpărare nr.3813, încheiat la data 19 martie 2020, corespunde întru totul exigențelor impuse de lege, iar temeuri de declarare a nulității acestui contract nu au fost stabilite.

Astfel, instanța de apel a considerat drept neîntemeiată soluția instanței de fond cu privire la constatarea din oficiu a nulității absolute a contractului, ca fiind act juridic fictiv.

Colegiul instanței de apel a menționat că instanța de fond eronat a conchis asupra fictivității contractului, deoarece nu există probe în sensul art. 121-122 din Codul de procedură civilă, care să confirme cu certitudine că părțile contractante, de fapt, au avut intenția de a evita urmărirea bunurilor Irinei Galben întru achitarea datoriei existente față de Vasile Ursachi.

A reținut că la judecarea cauzei s-a stabilit că, la momentul încheierii contractului litigios, prin aplicarea semnăturii, părțile și-au manifestat voința în vederea nașterii unor raporturi juridice de vânzare-cumpărare, care s-au consumat prin încheierea contractului și înregistrarea acestuia la Agenția Servicii Publice.

Referitor la pretențiile privind evacuarea forțată a Irinei Galben cu toate bunurile sale din apartamentul litigios, Colegiul a reținut că, Vasile Ursachi și-a înregistrat la IP „Agenția Servicii Publice”, Serviciul cadastral teritorial Chișinău dreptul de proprietate asupra apartamentului, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 3813 din 19 martie 2020.

Astfel, instanța de apel a conchis că Vasile Ursachi, fiind proprietar cu cota parte 1.0, din bunul imobil care se află în posesia nelegitimă a apelantei Irina Galben, este îndreptățit legal de a-și revendica bunul pentru a-l folosi în continuare în interesul său.

Cu referire la pretențiile lui Vasile Ursachi cu privire la recuperarea mijloacelor financiare în sumă de 1000 euro pierdute în urma rezilierii contractului de închiriere, Colegiul a conchis că aceasta este neîntemeiată, or, acesta nu a demonstrat că simpla deținere a dreptului de proprietate asupra apartamentului i-ar fi adus profit, iar el nu a obținut foloase din proprietatea sa, doar ca urmare comportamentului ilicit al Irinei Galben.

La 28 noiembrie 2022, avocatul Iulia Cașu, în numele și interesele Irinei Galben, a declarat recurs împotriva deciziei din 27 septembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea recursului, casarea integrală a deciziei instanței de apel, cu trimiterea cauzei la rejudecare în instanța de apel, în alt complet de judecată.

În motivarea recursului a invocat că decizia este neîntemeiată și pasibilă de a fi casată în baza temeiurilor de recurs prevăzute de art. 432 alin. (4) din Codul de procedură civilă.

A reiterat că, contractul de vânzare-cumpărare este unul aparent și fictiv, or, părțile s-au referit la existența anterior a unor raporturi de împrumut, iar apartamentul fiind o garanție întru restituirea acestuia.

De altfel, însuși Vasile Ursachi, deși a invocat că a procurat apartamentul în cauză, de fapt, acești bani nu au fost transmiși.

Or, părțile au relatat că apartamentul litigios a fost transmis cu titlu de garanție întru restituirea împrumutului acordat Irinei Galben. Mai mult decât atât, instanța de judecată evidențiază că prezintă importanță și clauza contractuală reflectată în pct. 8 din contractul de vânzare-cumpărare referitor la dreptul de răscumpărare, or, în cazul când ar fi existat intenția încheierii anume a unui contract de vânzare-cumpărare în sensul acesteia, nu ar fi fost inclusă o astfel de clauză.

Chiar și în condițiile în care legislația în vigoare prevede posibilitatea includerii unei astfel de clauze, relevant este că la încheierea acestui contract nu s-a urmărit ieșirea din patrimoniu a dreptului Irinei Galben asupra apartamentului în litigiu.

De altfel, este alogică introducerea unei clauze de răscumpărare în cazul intenției de înstrăinare a bunului imobil.

Această împrejurare confirmă suplimentar caracterul fictiv al tranzacției, care este sancționată eu nulitate absolută de Codul civil.

Consider că, în condițiile în care Irina Galben, de fapt, intenționa înstrăinarea bunului imobil, bunul urma a fi predat și respectiv prețul urma a fi achitat. Vasile Ursachi urm a să probeze transmiterea și primirea banilor conform contractului de vânzare-cumpărare prin înscrisuri (probe) corespunzătoare, care, la caz, lipsesc.

De altfel, Vasile Ursachi nu a combătut circumstanțele invocate de Irina Galben, precum ca prin semnarea contractului de vânzare-cumpărare doar s-a garantat restituirea împrumutului. Însă nu s-a intenționat transmiterea bunului imobil.

Or, apartamentul în litigiu fiind unicul bun imobil al Irinei Galben, unde aceasta locuiește și nici nu a avut intenția să-l părăsească, fapt despre care Vasile Ursachi, indubitabil, cunoștea.

În concluzie, a conchis că deși la materialele dosarului a fost anexat contractul de vânzare-cumpărare prin care se confirmă că Irina Galben i-a vândut lui Vasile Ursachi apartamentul. În speță se constată că contractul enunțat a fost încheiat fără intenția de a produce efecte juridice corespunzătoare contractului.

Astfel, la emiterea soluției, instanța de apel nu a dat un răspuns la argumentele cu referire la temeiurile de nulitate ale actului juridic invocate, nu a acordat părții posibilitatea de a ști dacă acest mijloc de apărare a fost neglijat sau respins.

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, dacă legea nu prevede altfel. Termenul de 2 luni este termen de decădere și nu poate fi restabilit.

Materialele cauzei atestă că, copia deciziei integrale a instanței de apel a fost comunicată reprezentantului recurente la 7 noiembrie 2022, prin intermediul poștei

electronice (vol. I, f.d.217-217 verso). Iar recursul a fost depus la 28 noiembrie 2022, în termen.

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

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).

Copia cererii de recurs a fost expediată intimatului la 21 decembrie 2022. Însă până la data examinării admisibilității recursului declarat, referință nu a fost depusă.

Examinând temeiurile recursului, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție reține următoarele.

Temeiurile de declarare a recursului sunt prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă.

În conformitate cu art. 433 lit. a) din Codul 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).

Astfel, instanța de recurs reține că examinarea chestiunii privind admisibilitatea recursului presupune verificarea conformității temeiurilor invocate în cererea de recurs cu temeiurile prevăzute la art. 432 din Codul de procedură civilă.

La caz, Colegiul constată că argumentele invocate în cererea de recurs nu se încadrează în limitele stabilite de norma indicată, respectiv nu constituie temei de casare a deciziei recurate, or, motivele recursului sunt similare celor invocate în cadrul judecării cauzei, asupra căror instanța de apel s-a pronunțat.

Dezacordul recurentului cu decizia instanței de apel, nu constituie temei de casare a deciziei recurate, or, recursul exercitat conform Secțiunii a II-a din Capitolul XXXVIII Codul de procedură civilă, are caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

Totodată, Colegiul reține că, potrivit regulilor din Secțiunea a II-a din Capitolul XXXVIII Codul de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanța 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) din Codul de procedură civilă, instanța de recurs poate interveni în materia probațiunii doar sub aspect procedural, și anume, dacă se invocă că instanța judecătorească a apreciat în mod arbitrar probele, încălcând regulile de apreciere a probelor stabilite în art. 130 Codul de procedură civilă, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.

Din recursul declarat nu rezultă că instanța a apreciat arbitrar probele.

În acest sens CtEDO în jurisprudența sa constantă statuează că, dreptul de acces la instanța de judecată nu este absolut. Există limitări implicit admise [cauza Golder împotriva Regatului Unit, pct. 38; Stanev împotriva Bulgariei (MC), pct. 230]. Acesta este în special cazul condițiilor de admisibilitate a unui recurs, întrucât prin însăși natura sa necesită o reglementare din partea statului, care se bucură în această privință

de o anumită marjă de apreciere (Luordo împotriva Italiei, pct. 85). Condițiile de admisibilitate ale unui recurs pot fi mai stricte decât pentru un apel (Levages Prestations Services împotriva Franței, pct. 45).

Curtea a mai reiterat că, modul de aplicare a articolului 6 CEDO procedurilor în fața instanțelor ierarhic superioare depinde de caracteristicile speciale ale procedurilor respective; trebuie ținut cont de totalitatea procedurilor în sistemul de drept național și de rolul instanțelor ierarhic superioare în acest sistem. (a se vedea Botten împotriva Norvegiei, hotărâre din 19 februarie 1996, Reports 1996-I, p. 141, § 39).

La fel, conform jurisprudenței Curții, procedurile cu privire la admisibilitatea căii de atac și procedurile care implică doar chestiuni de drept, și nu chestiuni de fapt, pot fi conforme cu cerințele articolului 6 § 1 (Helmens împotriva Suediei 9 octombrie 1991, § 31, Seria A, nr. 212-A).

În conformitate cu art. 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia din temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători decide în mod unanim, printr-o încheiere motivată irevocabilă, asupra inadmisibilității recursului.

Încheierea se emite conform prevederilor art. 270 și nu conține nici o referire cu privire la fondul recursului.

Având în vedere cele expuse, Colegiul consideră că recursul declarat avocatul Iulian Cașu în numele și interesele Irinei Galben, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă și, drept urmare, este inadmisibil.

În conformitate cu art. 270, art. 433 lit. a) și art. 440 alin. (1) din Codul de procedură civilă, completul Colegiului civil, comercial și de contencios administrativ al Curții Supreme de Justiție

d i s p u n e:

Se declară inadmisibil recursul înaintat de avocatul Iulian Cașu în numele și interesele Irinei Galben.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Dumitru Mardari

judecătorii

Galina Stratulat

Victor Burduh