

Dosarul nr. 2ra-1818/2022  
2-19108459-01-2ra-27122022

prima instanță: Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud: N. Arabadji)  
instanța de apel: Curtea de Apel Chișinău (jud: N. Budăi, I. Dutca, D. Băbălău)

## Î N C H E I E R E

08 februarie 2023

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 Olga Iuzvac,  
în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Olga Iuzvac  
împotriva lui Iurie Iuzvac, Organizației de Creditare Nebancară „Extra Credit”  
Societate cu Răspundere Limitată și Victor Silvestru, intervenient accesoriu  
Tatiana Durnescu cu privire la constatarea nulității absolute a contractului de  
ipotecă și contractului de vânzare-cumpărare a imobilului, readucerea părților în  
poziția anterioară prin dispunerea rectificării datelor din Registrul bunurilor  
imobile și încasarea cheltuielilor de judecată,  
împotriva deciziei din 15 septembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău,

### c o n s t a t ă :

La 03 iulie 2019, Olga Iuzvac a depus cerere de chemare în judecată  
împotriva lui Iurie Iuzvac, OCN „Extra Credit” SRL, solicitând constatarea  
nulității absolute și fără consecințe juridice a contractului de ipotecă de gradul II  
investit cu formulă executorie, încheiat la data de 05 martie 2018, între Iurie Iuzvac  
și OM „Extra Credit” SRL, autentificat de notarul Tatiana Durnescu cu nr. 2089 și  
încasarea cheltuielilor de judecată compuse din taxa de stat și asistența juridică.

La 29 noiembrie 2019 și 25 mai 2020, Olga Iuzvac a depus cereri privind  
majorarea cuantumului pretențiilor și concretizarea cerințelor, prin care a solicitat  
constatarea nulității absolute și fără consecințe juridice a contractului de ipotecă de  
gradul II investit cu formulă executorie, încheiat la data de 05 martie 2018, a  
contractului de vânzare-cumpărare nr. 6576 din 19 iulie 2019, în baza căruia Victor  
Silvestru a devenit proprietar al apartamentului nr. 66 din mun. Chișinău, str.  
XXXXX, readucerea părților la poziția anterioară semnării contractului de  
vânzare-cumpărare nr. 6576 din 19 iulie 2019, rectificarea datelor și restabilirea/  
înregistrarea dreptului de proprietate a lui Victor Iuzvac asupra apartamentului și  
încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acțiunii a indicat că prin hotărârea din 20 aprilie 2016 a  
Judecătoriei Botanica, mun. Chișinău s-a dispus desfacerea căsătoriei încheiată  
între Olga Iuzvac și Iurie Iuzvac, determinarea domiciliului copiilor minori  
XXXXX și XXXXX cu reclamanta Olga Iuzvac, încasarea din contul lui Iurie

Iuzvac în beneficiul Olgăi Iuzvac a pensiei de întreținere pentru copiii minori. În perioada examinării cauzei în instanța de judecată în vederea evitării unui alt litigiu de judecată cu privire la partajarea proprietății comune în devălmășie acumulate în perioada căsătoriei, la 23 februarie 2016, a fost încheiată o tranzacție, prin care s-a convenit benevol asupra modului de soluționare a chestiunii privind partajarea averii. S-a mai menționat că, la momentul semnării tranzacției și până la înregistrarea acțiunii în judecată reclamanta Olga Iuzvac împreună cu copiii minori au locuit în apartamentul nr. 66 situat în mun. Chișinău, str. XXXXX, iar Iurie Iuzvac după desfacerea căsătoriei cu reclamanta s-a schimbat cu traiul la altă adresă.

La expirarea termenului de trei luni prevăzut de tranzacție până la 23 mai 2016, Iurie Iuzvac nu a executat obligațiile contractuale asumate. Astfel, reclamanta a avut mai multe convorbiri cu pârâtul pentru clarificarea situației, care i-a confirmat și dat asigurări că nu se eschivează de la executarea obligațiilor asumate privind eliberarea apartamentului de sub gaj și transmiterea acestuia în proprietatea reclamantei, doar că mai are nevoie de puțin timp în acest sens.

La 05 martie 2018, în lipsa informării reclamantei, pârâtul a încheiat cu OM „Extra Credit” SRL un contract de ipotecă de gradul II investit cu formulă executorie potrivit căruia, acesta a grevat cu ipotecă ulterioară în favoarea companiei de micro finanțare apartamentul nr. 66 situat în mun. Chișinău, str. XXXXX, contrar condițiilor tranzacției din 23 februarie 2016.

A mai menționat că, conform actelor eliberate de IP „Agenția Servicii Publice”, asociat și administrator al OM „Extra Credit” SRL figura Petru Silvestru, persoana în favoarea căruia la 23 februarie 2016, conform tranzacției a fost instituit gajul asupra imobilului litigios.

De altfel, până în luna iunie 2019, reclamanta împreună cu copiii minori au locuit în apartament fără a fi deranjați de nimeni. În această perioadă reclamanta a fost telefonată de executorul judecătoresc Ruslan Ciobanu care i-a comunicat că, pentru data de 18 iunie 2019, s-a stabilit evacuarea silită a debitorului ipotecar Iurie Iuzvac (care de fapt nu locuia în acest apartament) altor persoane și a bunurilor acestora din apartament, deoarece creditorul ipotecar OM „Extra Credit” SRL a solicitat transmiterea imobilului în posesie pentru înstrăinare din cauza neexecutării obligației garantate de Iurie Iuzvac.

În situația când începând cu anul 2016, reclamanta aștepta liniștită împreună cu copiii săi minori transmiterea cu titlul gratuit în proprietate apartamentul în care locuiau, s-a pomenit cu evacuarea silită în lipsa acordării altui spațiu de locuit, iar imobilul care trebuia în mod gratuit să-l obțină în proprietate, urma înstrăinat de către creditorul ipotecar, iar mijloacele bănești obținute îndreptate la stingerea datoriilor fostului soț și părintelui copiilor minori comuni.

La insistența reclamantei în rezultatul convorbirilor cu administratorul OM „Extra Credit” SRL la semnarea tranzacției dintre Olga Iuzvac, Iurie Iuzvac și executorul judecătoresc cu acordul creditorului ipotecar s-a dispus amânarea evacuării silită.

A remarcat că, evacuarea reclamantei Olga Iuzvac împreună cu copiii minori din imobilul în care au locuit conform contractului de ipotecă de gradul II din 05 martie 2018, investit cu formulă executorie și încheiat în lipsa acordului și cunoștinței acestora, constituie o încălcare gravă a drepturilor de a locui în imobil care urma să devină proprietate începând cu anul 2016, deoarece contractul de

ipotecă din 05 martie 2018, fiind încheiat cu încălcarea prevederilor legislației în vigoare lovit de nulitate absolută care nu poate sta la baza apariției unor drepturi și obligații civile.

Pârâțul Iurie Iuzvac prin tranzacția semnată s-a obligat la transmiterea dreptului de proprietate al imobilului litigios în favoarea copiilor săi minori, ținând cont că după desfacerea căsătoriei copiii minori comuni au rămas sub tutela reclamantei Olga Iuzvac, fiind decis traiul comun în acest apartament. Este evident că bunul imobil urma să devină proprietatea copiilor minori și orice acțiune în privința acestora în mod obligatoriu necesită coordonarea ambilor părinți.

A mai indicat că, în circumstanța în care la încheierea contractului de ipotecă de gradul II investit cu formulă executorie din 05 martie 2018, debitorul ipotecar pârâțul nu a obținut acordul reclamantei Olga Iuzvac, constată că, contractul de ipotecă, în temeiul prevederilor prevăzute de art. 216, 217 și 220 Cod civil (în redacția Legii în vigoare la data de 05 martie 2018) este lovit de nulitate absolută.

La fel, contractul de ipotecă nu poate produce nici un efect în privința reclamantei Olga Iuzvac și copiilor minori, deoarece cauza încheierii acestui contract este una ilicită. În acest sens a menționat că, conform prevederilor prevăzute de art. 207 alin. (1) Cod civil (în redacția Legii în vigoare la data de 05.03.2018) actul juridic civil încheiat sau fondat pe o cauză falsă sau ilicită nu poate avea nici un efect, iar drept ilicită se consideră cauza care contravine legii, ordinii publice sau bunelor moravuri. A remarcat că, în orice act juridic civil trebuie să existe o cauză, or, un act juridic nu poate exista dacă nu are scop.

Pe de altă parte, pentru a fi valabilă cauza actului juridic civil trebuie să întrunească trei condiții de valabilitate: a) cauza trebuie să existe; b) cauza trebuie să fie reală; c) cauza trebuie să fie licită, legală. În speță, aceste trei condiții de valabilitate ale cauzei/ scopului contractului de ipotecă de gradul II din 05 martie 2018 nu sunt întrunite, deoarece lipsește cel puțin una din aceste condiții și în special legalitatea scopului în care a fost încheiat.

A indicat aceasta din considerentele că, cauza/ scopul real al contractului de ipotecă a constituit împiedicarea reclamantei în interesele copiilor minori, de a obține dreptul de proprietate asupra bunului. Or, în situația în care la 23 mai 2016, data la care a expirat termenul în care pârâțul s-a obligat la eliberarea de sub gaj al imobilului acesta nu a efectuat acțiunea respectivă.

Faptul invocat nu a constituit un impediment substanțial pentru autentificare notarială al actelor de predare primire al imobilului în proprietatea legală al reclamantei, or, pentru dispunerea procedurii menționate fiind suficient acordul unicului creditor ipotecar, deoarece la modificarea proprietarului bunului ipotecat, ipoteca își păstrează efectele și grevarea nu se anulează. Indiferent de faptul cine ar fi deținut dreptul de proprietate asupra imobilului litigios, drepturile și interesele creditorului ipotecar nu puteau fi afectate. În cazul transmiterii gratuite reclamantei Iuzvac Olga a dreptului de proprietate asupra imobilului litigios, pârâțul a decis instituirea grevării suplimentare cu ipotecă asupra acestui bun imobil, ceea ce a favorizat la dublarea impedimentelor pentru autentificarea notarială al dreptului de proprietate asupra imobilului litigios, or, pentru autentificarea actelor notariale a apărut necesitatea acordului ambilor creditori ipotecari, care în realitate fiind o persoană fizică, care deține dreptul de ipotecă și indirect calitatea de asociat, administrator OM „Extra Credit” SRL.

La fel, a remarcat faptul că o altă cauză a încheierii contractului de ipotecă din 05 martie 2018, a constituit-o și intenția pârâtului de a pune, în lipsa informării reclamantei, pe seama ei a obligației de achitare a datoriilor acestuia față de OM „Extra Credit” SRL, or, este logic că în situația în care creditorul ipotecar va intenționa să execute dreptul de ipotecă asupra apartamentului și evacuarea reclamantei împreună cu copiii minori în lipsa acordării altui spațiu locativ, dânsa se va opune. Iar, pentru a evita acest fapt/ evacuarea va fi obligată să achite datoriile lui Iurie Iuzvac.

A relatat că, această acțiune i-a reușit lui Iurie Iuzvac, deoarece pentru amânarea evacuării silite din apartamentul litigios fixată pentru 18 iunie 2019, reclamanta a fost nevoită sub presiunea executorului judecătoresc și a lui Petru Silvestru să accepte procurarea apartamentului contra unei sume de 40 000 de euro, or, o astfel de sumă bănească pârâtul urma să o achite reclamantei în cazul când nu se autentifică dreptul de proprietate asupra imobilului menționat. În circumstanțele enunțate este evident că, cauza reală care a stat la baza încheierii contractului de ipotecă de gradul II nu este una licită, deoarece în baza acestui contract reclamanta în lipsa consimțământului a fost pusă în situația obligării achitării datoriilor pârâtului față de OM „Extra Credit” SRL, concomitent prin semnarea contractului de ipotecă, pârâtul în mod ilicit s-a eliberat de executarea obligației achitării reclamantei a sumei de 40 000 de euro.

Astfel, la 18 iunie 2019, pârâtul a semnat recipisa de arvună conform căreia reclamanta i-a transmis suma de 1 000 de Euro, ca arvună, pentru garantarea semnării până la 09 iulie 2019 a contractului de vânzare-cumpărare a imobilului litigios.

La 04 iulie 2019, reclamanta a comunicat executorului judecătoresc Ruslan Ciobanu despre instituirea de către instanța de judecată a interdicției de efectuare a oricăror acțiuni de evacuare acesteia împreună cu copii minori din imobilul litigios, iar ulterior pârâtul nu a mai răspuns la apelurile telefonice și din această cauză nu a fost posibilă convenirea pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare al bunului imobil.

Reclamanta a opinat că, la semnarea contractului de vânzare-cumpărare nr. 6576 din 19 iulie 2019, nu s-a ținut cont de dreptul de preemțiune în situația când reclamanta conform recipisei din 18 iunie 2019, a achitat arvuna în sumă de 1 000 de euro din contul procurării imobilului litigios.

De menționat că, la ziua semnării contractului de vânzare-cumpărare al bunului imobil litigios acesta nefiind liber de vicii juridice, deoarece conform tranzacției din 23 februarie 2016 și recipisei de arvună din 18 iunie 2019, imobilul urma să devină proprietatea exclusivă a reclamantei, care este dreptul acesteia pînă în prezent deoarece tranzacția din 23 februarie 2016, este în vigoare, nefiind contestată în instanța de judecată.

Este evident faptul că, contractul de vânzare-cumpărare nr. 6576 din 19 iulie 2019 în baza căruia Victor Silvestru a devenit proprietar al imobilului litigios este lovit de nulitate absolută, deoarece la înstrăinarea bunului imobil a fost încălcat dreptul reclamantei la obținerea dreptului legal asupra proprietății care îi aparține conform tranzacției din 23 februarie 2016 și recipisei de arvună din 18 iunie 2019.

Reclamanta a mai specificat că conform încheierii din 04 iulie 2019 a Judecătorei Chișinău, sediul Centru, menținută prin decizia din 21 octombrie 2019 a Curții de Apel Chișinău a fost instituită interdicția de efectuare de către

executorii judecătorești a oricăror acțiuni de evacuare a reclamantei și copiilor minori din apartament, până la etapa în care hotărârea judecătorească va deveni definitivă.

Cu regret la 29 octombrie 2019, când reclamanta se afla la serviciu, în apartamentul litigios au pătruns cinci persoane neidentificate prin forțarea lacătului de la ușa din intrare care abuziv au evacuat din imobil copilul minor XXXXX. Persoanele necunoscute au schimbat lacătul de la ușa din intrare și au scos obiectele reclamantei, copiii minori în scara comună de la etajul 8 al blocului locativ. În apartament se aflau mijloace financiare în mărime de 11 000 de Euro și 2 500 de dolari SUA, iar persoanele necunoscute sau blocat în imobil refuzând să deschidă ușa angajaților MAI.

În această situație reclamanta, care dispunea de măsurile de asigurare a acțiunii aplicate prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru menținută prin decizia Curții de Apel Chișinău privind interdicția de efectuare de către executorii judecătorești a oricăror acțiuni de evacuare din apartamentul menționat a fost evacuată ilegal, forțat, abuziv și samavolnic.

Pe cazul dat, la 13 noiembrie 2019, de IP Botanica DP Chișinău a fost inițiată cauza penală nr. 2019670260 conform infracțiunii prevăzute de prevederile art. 196 alin. (4), art. 352 alin. (3) Cod penal.

La 03 iunie 2020, de IP Botanica DP Chișinău a fost pornită o altă cauză penală conform infracțiunii prevăzute de prevederile art. 186 alin. (4) Cod penal. În rezultatul efectuării acțiunilor de urmărire penală pe cauza dată au fost recunoscuți în calitate de bănuți Victor Silvestru și Petru Silvestru.

Mai mult în rezultatul studierii actelor notariale s-a stabilit afectarea gravă a drepturilor copiilor minori precum și lipsa informării reclamantei care deținea în posesie efectivă la momentul tranzacției al bunului imobil litigios. Nu este clară mențiunea pct. 2.1 din contractul de ipotecă de gradul II datat cu 05 martie 2018 unde se indică că bunul imobil este liber de orice drepturi reale sau sarcini, etc., la fel trezește semne de întrebări raportul de evaluare a bunului din 02 martie 2018 care a fost anexat și la contractul de vânzare-cumpărare din 19 iulie 2019 semnat între Iurie Iuzvac și Victor Silvestru.

Prin hotărârea din 23 decembrie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru s-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Olga Iuzvac împotriva lui Iurie Iuzvac, OCN „Extra Credit” SRL și Victor Silvestru, intervenient accesoriu Tatiana Durnescu cu privire la constatarea nulității absolute și fără consecințe juridice a contractului de ipotecă de gradul II (gaj convențional, real, înregistrat, fără deposedare, investit cu formulă executorie) nr. 2089 din 05 martie 2018 și a contractului de vânzare-cumpărare a imobilului nr. 6576 din 19 iulie 2019, readucerea părților în poziția anterioară prin dispunerea rectificării datelor din Registrul bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată. S-a încasat de la Olga Iuzvac cheltuielile de judecată, prin compensarea cheltuielilor pentru asistență juridică: în beneficiul OCN „Extra Credit” SRL în mărime de 1000 de lei și în beneficiul lui Victor Silvestru în sumă de 4 000 de lei. S-a anulat măsura de asigurare a acțiunii și s-a ridicat sechestrul aplicat, asupra apartamentului nr. 66, situat în mun. Chișinău, bd. XXXXX, ce aparține cu drept de proprietate cu cota de 1.0 părâtului Victor Silvestru, instituită prin încheierea din 29 noiembrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

La 17 ianuarie 2022 și la 03 mai 2022, avocatul Matei Veaceslav în interesele apelantei Olga Iuzvac a formulat cerere de apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii cu emiterea unei noi hotărâri prin care acțiunea depusă să fie admisă integral.

Prin decizia din 15 septembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău s-a respins apelul declarat de avocatul Matei Veaceslav în interesele apelantei Olga Iuzvac și s-a menținut fără modificări hotărârea din 23 decembrie 2021 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Olga Iuzvac împotriva lui Iurie Iuzvac, OCN „Extra Credit” SRL și Victor Silvestru, intervenient accesoriu Durnescu Tatiana cu privire la constatarea nulității absolute și fără consecințe juridice a contractului de ipotecă de gradul II (gaj convențional, real, înregistrat, fără deposedare, investit cu formulă executorie) nr. 2089 din 05 martie 2018 și a contractului de vânzare-cumpărare a imobilului nr. 6576 din 19 iulie 2019, readucerea părților în poziția anterioară prin dispunerea rectificării datelor din Registrul bunurilor imobile și încasarea cheltuielilor de judecată.

Pentru a decide astfel, Colegiul prin prisma art. 5 alin. (1), 9, 10 alin. (1), 11, 15 alin. (1)-(2) Cod civil, în coroborare cu actele cauzei, Colegiul a constatat că prima instanță a determinat corect raportul juridic dedus judecătii, circumstanțele importante pentru soluționarea pricinii au fost stabilite și elucidate pe deplin, probelor prezentate le-a dat o apreciere completă, obiectivă și sub toate aspectele, iar hotărârea este legală și întemeiată, adoptată cu respectarea drepturilor și intereselor legale a participanților la proces.

Reținând prevederile art. 216, 217, 219, 220, 327, 328, 331, 509, 1108 Cod civil, având în vedere circumstanțele de fapt constatate, Colegiul a stabilit cu certitudine că nu s-a constatat încălcarea prevederilor legale, la întocmirea și semnarea actelor contestate și, anume, a contractului de împrumut nr. 05-03CE18 din data de 05 martie 2018 și de ipotecă de gradul II (gaj convențional, real, înregistrat, fără deposedare, Investit cu formulă executorie) nr. 2089 din 05 martie 2018, care au produs efecte juridice.

Astfel, instanța de fond în mod temeinic cu trimitere la prevederile art. 123 Cod de procedură civilă, a reținut încheierea din 19 decembrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru, menținută prin decizia din 05 mai 2020 a Curții de Apel Chișinău, unde s-a indicat că tranzacția din 23 februarie 2016, invocată ca temei de către reclamant/ apelant, nu este translativă de proprietate, nu îmbracă forma cerută de lege și este contrară legii.

Conform art. 123 alin. (2) Cod de procedură civilă, faptele stabilite printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă într-o cauză civilă soluționată anterior în instanță de drept comun sau în instanță specializată sunt obligatorii pentru instanța care judecă cauza și nu se cer a fi dovedite din nou și nici nu pot fi contestate la judecarea unei alte cauze civile la care participă aceleași persoane.

În acest sens, instanța de apel a reținut drept lipsite de suport juridic afirmațiile apelantei cu privire la faptul că instanța de fond la examinarea prezentei cauze eronat a aplicat, prevederile art. 123 Cod de procedură civilă, cu referire la încheierea nr. 2-4180/19 din 19 decembrie 2019 a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru și decizia nr. 2-370/20 din 05 mai 2020 Curții de Apel Chișinău, concluzionând că tranzacția de împăcare din 23 februarie 2016 nu produce efecte,

or, în speță a fost pronunțată o încheiere care nu se referă la fondul cauzei în sensul unei hotărâri judecătorești irevocabile.

Or, în conformitate cu prevederile art. 490 alin. (3) Cod de procedură civilă, dacă se refuză confirmarea tranzacției, instanța judecătorească pronunță o încheiere motivată, care poate fi atacată cu recurs.

Colegiul a reținut că hotărârea judecătorească reprezintă actul final de dispoziție al unei instanțe judecătorești. Hotărârea judecătorească irevocabilă dispune de autoritatea lucrului judecat și produce unele efecte juridice precum: exclusivitatea, obligativitatea.

Astfel, potrivit efectului prejudiciabil, faptele și raporturile juridice stabilite anterior printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă sunt obligatorii pentru instanța care judecă o altă pricină la care participă aceleași persoane. Totodată, având ca scop asigurarea stabilității și obligativității hotărârii judecătorești, caracterul prejudicial al hotărârii de judecată constituie un mijloc ce certifică necontrarietatea actelor judiciare și asigură aplicabilitatea principiului certitudinii juridice.

În același timp, Colegiul a menționat că ține de competența instanței de judecată de a determina corect obiectul probațiunii și de a accepta în proces doar probele necesare pentru soluționarea cauzei. În acest sens, art. 121 din Codul de procedură civilă stabilește că instanța judecătorească reține spre examinare și cercetare numai probele pertinente, care confirmă, combat ori pun la îndoială concluziile referitoare la existența sau inexistența de circumstanțe, importante pentru soluționarea justă a cazului.

Astfel, Colegiul a reținut drept pertinente hotărârile menționate în care instanțele au indicat că: „... deși tranzacția în cauză a fost întocmită și contrasemnată de avocat, totuși s-a încheiat în privința unui bun imobil gajat unei terțe persoane, ulterior în pct. 3 a tranzacției s-a prevăzut adresarea separată cu acțiune în instanța de judecată privind încasarea sumei de 40 000 de euro, ce ar constitui  $\frac{1}{2}$  din bunurile deținute în proprietatea devălmașă a soților, bunuri care nu au fost nominalizate în tranzacție. Cu acțiune în instanța de judecată privind încasarea sumei de 40 000 de euro, Olga Iuzvac nu s-a adresat, regimul juridic determinat tranzacției în articolele 1331-1338 Cod civil se referă doar la o cauză civilă, excluzând împrejurările unei fapte de altă natură, pe când tranzacția nominalizată nu se referă doar la o cauză civilă, dar la fapte ce declanșează alte litigii, instanța de judecată a refuzat confirmarea tranzacției și eliberarea titlului executoriu de încasare a sumei de 40 000 de euro, deoarece contravine legii ori încalcă drepturile, libertățile și interesele legitime ale persoanei.

În speța dată instanța de fond just a conchis asupra faptului că confirmarea tranzacției nu este posibilă, având contradicții însăși în clauzele expuse în tranzacție, precum consimțământul părții fiind viciat. Astfel tranzacția a fost întocmită în așa fel, că practic nefiind îndeplinit punctul 2 al tranzacției, decade necesitatea omologării tranzacției date, deoarece conform pct. 3, părțile au prevăzut declanșarea litigiului civil privind încasarea sumei de 40 000 de euro, în caz de neexecutare a pct. 2 din tranzacție.

Totodată, instanța de fond corect a conchis că pârâtul la momentul încheierii contractului de ipotecă investit cu formulă executorie nr. 2089 din 05 martie 2018, deținea dreptul de proprietate exclusivă asupra bunului grevat, înregistrat în Registrul bunurilor imobile la data de 07 decembrie 2015, în temeiul certificatului cu privire la dreptul de proprietate asupra cotei - părți din proprietatea comună nr.

7985 din 24 noiembrie 2015 și contractului de donație nr. 7986 din 24 noiembrie 2015, circumstanțe ce denotă că atât reclamanta cât și copiii minori, nu dețineau careva drepturi asupra bunului ipotecat și care ar fi atras după sine respectarea condiției (acordul) pentru instituirea ipotecii, conform art. 10 din Legea cu privire la ipotecă nr. 142 din 26 iunie 2008 (în vigoare la momentul încheierii contractului).

De asemenea, instanța de fond corect a apreciat drept nefondate afirmațiile apelantei cu privire la neîntreținerea condițiilor de valabilitate ale cauzei/ scopului contractului de ipotecă investit cu formulă executorie nr. 2089 din 05 martie 2018, lipsind în special legalitatea scopului în care a fost încheiat, cauza/ scopul real al contractului fiind una ilicită, or cauza (scopul), adică obiectivul urmărit și interesul căutat spre satisfacere la încheierea contractului este asigurarea și garantarea executării creanței rezultate din contractul de împrumut nr. 05- 03CE18 din data de 05 martie 2018, în mărime de 39 000 de euro, care a fost primită de către pârâtul Iuzvac Iurie.

Mai mult, Colegiul a reiterat și argumentele instanței potrivit cărora contractul dat a fost încheiat la data de 05 martie 2018, adică după aproape 2 ani de la expirarea termenului de la care pârâtul Iuzvac Iurie, urma să întocmească în fața notarului actele necesare privind transmiterea dreptului de proprietate Olgăi Iuzvac, conform tranzacției părților din 23 februarie 2016, rămasă neexecutată de către pârât, iar reclamanta, în acest termen, nu a intentat careva acțiuni pe calea justiției întru executarea acesteia, circumstanțe ce denotă lipsa intenției pârâtului în împiedicarea reclamantei Iuzvac Olga de a obține dreptul de proprietate asupra bunului ipotecat.

În același timp, sunt neîntemeiate argumentele apelantei pe marginea contractului de vânzare-cumpărare al bunului imobil litigios conform cărora la ziua semnării contractului de vânzare-cumpărare al bunului imobil, acesta nu era liber de vicii juridice, imobilul urma să devină proprietatea exclusivă a reclamantei Iuzvac Olga, fiind încălcat dreptul de preemțiune al acesteia la obținerea dreptului legal asupra proprietății conform tranzacției din 23 februarie 2016 și recipisei de arvună din 18 iunie 2019, or, cum rezultă din probele deduse judecății, bunul imobil, avea regim de proprietate personală a pârâtului, fiind lipsit de careva vicii, și nu în ordinea celor invocate.

În mod just instanța de fond a respins și cerința privind readucerea părților în poziția anterioară prin dispunerea rectificării datelor din Registrul bunurilor imobile, ca fiind solicitare subsecventă celor de bază, deoarece s-a constatat netemeinicia capetelor de cerere privind constatarea nulității absolute și fără consecințe juridice a contractului de ipotecă de gradul II (gaj convențional, real, înregistrat, fără deposedare, investit cu formulă executorie) nr. 2089 din 05 martie 2018 și a contractului de vânzare-cumpărare a imobilului nr. 6576 din 19 iulie 2019.

Distinct de cele menționate, instanța de apel a reținut că este notabil că sancțiunea nulității are drept cauză generică nerespectarea dispozițiilor legale, lipsa unui element structural al actului juridic care reglementează condițiile sale de valabilitate la momentul încheierii contractului, ceea ce în speță nu se regăsește, or la momentul încheierii contractelor nu existau careva vicii juridice care puteau împiedica încheierea acestora, contractele fiind autentificate notarial, cu verificarea

de către notar a tuturor actelor necesare pentru încheierea contractelor, verificarea efectuării plății.

Contractul de împrumut nr. 05-03CE18 din data de 05 martie 2018 și de ipotecă de gradul II (gaj convențional, real, înregistrat, fără deposedare, Investit cu formulă executorie) nr. 2089 din 05 martie 2018, au fost încheiate în corespundere cu voința părților, care, fiind prezente în fața notarului, au declarat că conștientizează acțiunile lor și doresc încheierea contractului în vederea producerii efectelor juridice.

În contradictoriu, Colegiul a ținut să menționeze că apelanta Olga Iuzvac a eșuat să probeze, prin probe pertinente și admisibile, temeinicia pretențiilor formulate, iar în condițiile în care, la caz, nu a fost întrunit niciun temei de nulitate a contractelor vizate, sunt nejustificate solicitările acesteia.

La 30 noiembrie 2022, Olga Iuzvac a declarat recurs, prin care a solicitat casarea deciziei instanței de apel și hotărârii primei instanțe cu adoptarea unei noi hotărâri de admitere integrală a acțiunii.

În motivarea recursului s-a indicat că instanțele de judecată ierarhic inferioare la examinarea cauzei au încălcat esențial și au aplicat eronat normele de drept procedural și 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 contextul prevederilor art. 434 alin. (1) Cod 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.

Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 15 septembrie 2022 și a expediat-o participanților la proces la 04 octombrie 2022, fapt confirmat prin scrisoarea de expediere (f.d. 251, Vol. III), astfel, recursul declarat la data de 30 noiembrie 2022, este în termen.

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 27 decembrie 2022, instanța de recurs a comunicat intimaților recursul, informând despre necesitatea depunerii referinței, or, până la data examinării admisibilității, careva referințe în adresa instanței nu au parvenit.

Examinând temeiurile recursului declarat de Olga Iuzvac, 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 Olga Iuzvac, 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 recurenteii 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 Olga Iuzvac, 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 Olga Iuzvac, împotriva deciziei din 15 septembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău.

Încheierea este irevocabilă.

Președintele completului,  
judecătorul

Svetlana Filincova

judecătorii

Maria Ghervas

Galina Stratulat