



**CURTEA SUPREMĂ  
DE JUSTIȚIE**

**ÎNCHEIERE**

**cu privire la inadmisibilitatea recursului**

în cauza civilă

Artur Maidan împotriva lui Mihail Dănilă, Valentina Dănilă și Gheorghe  
Rață

(anularea contractului de vânzare-cumpărare)

împotriva deciziei din 14 ianuarie 2024 a Curții de Apel Chișinău,

*(Dosarul nr. 2ra-203/25*

*NR. PIGD 2-22027302-01-2ra-12052025)*

Constatarea ineficienței actului juridic implică trecerea prin filtrul verificării nulității și anulabilității acestuia.

Judecătoria Chișinău, sediul Centru (jud. C. Valah)  
Curtea de Apel Chișinău (jud. M. Anton, D. Dulgheru, C. Roșca)

15 octombrie 2025

*Textul corespunde originalului*

**Examinând în lipsa părților recursul declarat de către Artur Maidan, reprezentat de avocatul Sergiu Vasiliu,**

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Stela Procopciuc, *Președinte,*

Ion Munteanu,

Gheorghe Stratulat, *judecători,*

constată următoarele:

**ÎN FAPT**

1. La 24 februarie 2022, Artur Maidan a depus o cerere de chemare în judecată împotriva lui Mihail Dănilă, Valentina Dănilă și Gheorghe Rață prin care a solicitat constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare din 6 august 2019 încheiat între Gheorghe Rață pe de o parte și Mihail Dănilă, Valentina Dănilă pe de altă parte, privind vânzarea încăperii locative cu suprafața de 46 m.p. cu număr cadastral \*\*\*\*\* situat în \*\*\*\*\*.

2. În motivarea acțiunii a indicat că anterior, acest apartament a fost procurat de către Gheorghe Rață prin intermediul licitației publice din 11 februarie 2019 organizate de către executorul judecătoresc Gheorghe Boțan la prețul de 118519 lei. Acest apartament aparținea lui Artur Maidan.

3. Reclamantul susține că, prin hotărârea judecătoreiei Chișinău sediul Centru din 22 februarie 2021 a fost admisă cererea de chemare în judecată înaintată de către Artur Maidan împotriva lui Alexandru Ixari, OM „Rost-X” SRL intervenient accesoriu executorul judecătoresc Gheorghe Boțan privind anularea-procesului verbal cu privire la licitația din 11 februarie 2019. Pe cale de consecință și contractul de vânzare cumpărare din 6 august 2019 ar fi lovit de nulitate.

4. Suplimentar a mai fost indicat că din momentul procurării și înregistrării bunului de către Artur Maidan, acesta și părinții săi locuiesc permanent în apartament, iar până în august 2019 nimeni nu a examinat apartament, nu a fost la fața locului, considerând că vânzările apartamentului sunt expresia unui comportament viclean și dolosiv rezultat din comportamentul executorului judecătoresc.

5. Maidan Artur mai susține că acțiunile ilegale ale executorului judecătoresc privind înstrăinarea apartamentului său constituie obiect de examinare în cadrul unei cauze penale în care reclamantul are statut de parte vătămată.

6. Reclamantul invocă faptul că contractul contestat a fost încheiat cu rea-credință, urmărind scopul conferirii unei aparențe de legalitate a acestor tranzacții ilegale, contrare legii și bunelor moravuri, pentru obținerea statutului de

dobânditor de bună-credință, ca ulterior să fie inițiată acțiunea de evacuare a lui Maidan Artur și membrii familiei acestuia. Acest contract ar fi fost încheiat prin comportament dolosiv și viclean, or dobânditorii nu au acționat în scopul procurării apartamentului ci doar pentru a simula câteva tranzacții, complicând eventualele tentative de contestare a acestor acte juridice.

7. Pe 7 noiembrie 2022, Artur Maidan, reprezentat de avocatul Sergiu Vasiliu, a depus o cerere de completare a cererii de chemare în judecată în care a desfășurat circumstanțele faptice în care bunul imobil a fost scos la licitație de către executorul judecătoresc Boțan Gheorghe.

8. Suplimentar a indicat că prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 11 martie 2019, fără participarea părților a fost respins demersul executorului judecătoresc privind confirmarea procesului-verbal al licitației din 11 februarie 2019 din motivul nerespectării de către acesta a prevederilor art. 126 alin. (1) din Codul de executare. Totuși, a indicat că prin decizia Curții de Apel Chișinău a fost admis recursul executorului judecătoresc și s-a confirmat procesul-verbal al licitației din 11 februarie 2019. Ulterior, bunul imobil ar fi fost vândut de către Rață Gheorghe lui Mihail Dănilă.

#### POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE

9. Prin [hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 1 decembrie 2023](#) s-a admis acțiunea și s-a constatat nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare din 6 august 2019, fiind încasate și cheltuielile de judecată.

10. Instanța de judecată a constatat că în urma vânzării bunului imobil vizat la licitație a fost formulat un demers privind confirmarea procesului-verbal al licitației din 11 februarie 2019.

11. Prima instanță a luat în considerațiune următorul curs al evenimentelor:

- a. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău din 11 martie 2019 (judecător Denis Băbălău) a fost respins demersul executorului.
- b. La 6 august 2019 prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 3061, Rață Gheorghe a vândut lui Mihail și Valentina Dănilă bunul imobil.
- c. Pe 19 ianuarie 2023, Judecătoria Chișinău (judecător Eugenia Culinca) a anulat procesul-verbal al licitației din 11 februarie 2019 întocmit de executorul judecătoresc Goerge Boțan.
- d. Curtea de Apel Chișinău prin decizia din 31 octombrie 2023 a casat încheierea din 19 ianuarie 2023 și a încetat procesul civil de examinare a lui Artur Maidan privind anularea procesului-verbal al licitației din 11 februarie 2019.

12. Astfel, instanța de judecată a ajuns la concluzia temeiniciei pretenției în baza faptului că prin încheierea Judecătoriei Chișinău din 11 martie 2019 (judecător Denis Băbălău) a fost respins demersul executorului judecătoresc privind confirmarea procesului-verbal al licitației din 11 februarie 2019. Prin urmare, tranzacția de vânzare-cumpărare a apartamentului a avut loc contrar faptului că licitația acestui bun imobil nu a fost confirmată de instanța de judecată.

#### EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE APEL

13. La 7 mai 2024, Mihail Dănilă a depus o cerere de apel motivată prin care a solicitat casarea deciziei din 1 decembrie 2023 cu pronunțarea unei noi decizii prin care va respinge integral cererea de chemare în judecată. Principalul argument de apel a fost că instanța de fond nu a verificat conținutul deciziei Curții de Apel Chișinău din 17 iunie 2019 prin care s-a admis recursul declarat de executorul judecătoresc George Boțan, s-a casat încheierea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 11 martie 2019, soluționând problema respectivă prin a admite demersul executorului privind confirmarea procesului-verbal al licitației și s-a confirmat procesul verbal al licitației din 11 februarie 2019 privind vânzarea bunului imobil.

#### POZIȚIA INSTANȚEI DE APEL

14. Prin [decizia Curții de Apel Chișinău din 14 ianuarie 2025](#), a fost admis apelul declarat de Mihail Dănilă, s-a casat hotărârea din 1 decembrie 2023 și s-a emit o nouă hotărâre potrivit căreia acțiunea a fost respinsă ca neîntemeiată.

15. În motivarea deciziei, Curtea de Apel Chișinău a reținut că executorul judecătoresc Boțan George a intentat procedura de executare a ordonanței de încasare a datoriei de la Ixari Alexandru și Maidan Artur în beneficiul SRL „Rosst-X” a datoriei și a aplicat sechestru pe apartament, ulterior organizând și desfășurând vânzarea la licitație a acestui apartament.

16. În continuare, Curtea de Apel Chișinău a reținut următorul curs al evenimentelor:

- a. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău din 11 martie 2019 (judecător Denis Băbălău) a fost respins demersul executorului.
- b. Prin decizia Curții de Apel Chișinău din 17 iunie 2019 s-a admis recursul declarat de executorul judecătoresc Boțan George, s-a casat încheierea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 11 martie 2019, soluționând prin decizie problema respectivă și s-a admis demersul executorului judecătoresc Boțan George privind confirmarea procesului-verbal al licitației și s-a confirmat procesul verbal al licitației din 11 februarie 2019 privind vânzarea bunului imobil.

c. La 6 august 2019 prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 3061, Rață Gheorghe a vândut lui Mihail și Valentina Dănilă bunul imobil.

17. Curtea de Apel Chișinău a criticat modul în care instanța de fond s-ar fi axat în hotărârea sa pe un act judecătoresc anulat de instanța ierarhic superioară, în condițiile în care încheierea judecătorească din 11 martie 2019 nu producea efecte din momentul casării ei prin decizia Curții de Apel Chișinău din 17 iunie 2019.

18. La acest aspect Curtea de Apel Chișinău a fost reținut că prin decizia irevocabilă din 31 octombrie 2023, în pct. 47 s-a constatat că prin decizia Curții de Apel Centru din 17 iunie 2019 s-a admis recursul declarat de executorul judecătoresc, s-a casat încheierea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 11 martie 2019, confirmând procesul-verbal al licitației din 11 februarie 2019.

19. În aceste condiții, Curtea de Apel Chișinău a considerat ca fiind vădit eronată concluzia primei instanțe precum că pârâtul Rață Gheorghe după ce i s-a adjudecat apartamentul litigios nu era în drept să îl vândă pârâților Mihail și Valentina Dănilă pe motiv că licitația nu a fost confirmată în judecată, deoarece această concluzie contravine constatărilor expuse supra.

20. Instanța de apel a mai considerat că prima instanță a încălcat prevederile art. 123 alin. (2) din Codul de procedură civilă.

21. Totodată, instanța de apel a stabilit că contrar cerințelor art. 123 alin. (3) din Codul de procedură civilă a atribuit eronat rechizitoriile întocmite în unele cauze penale, în condițiile în care rechizitoriul nu poate fi reținut în calitate de probă în cadrul unui proces civil în contextul neasimilării acestuia unei sentințe irevocabile, prin prisma principiului constituțional al nevinovăției. Astfel, prima instanță eronat a ajuns la concluzia caracterului ilicit al obiectului contractului.

22. Curtea de apel Centru a mai indicat că materialele dosarului nu conțin esența încălcării sau a pericolului de încălcare a drepturilor, libertăților sau intereselor legitime ale reclamantului în raport cu pretenția privind anularea contractului de vânzare-cumpărare din 6 august 2019 ca ilicit și fictiv și nu pot fi reținute la soluționarea cauzei.

## EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE RECURS

23. La 15 aprilie 2025, Artur Maidan, reprezentat de avocatul Sergiu Vasiliu a depus o cerere de recurs împotriva deciziei din 14 ianuarie 2025 și a solicitat casarea acesteia și menținerea hotărârii Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 1 decembrie 2023.

24. În motivarea recursului au fost reiterate circumstanțele factice indicate anterior în cererea de chemare în judecată.

25. Suplimentar a fost indicat că instanța de apel eronat a apreciat probatoriul administrat invocând că alegațiile primei instanțe despre caracterul ilicit al obiectului actului juridic din speță rezidă dintr-un act judecătoresc nevalid.

26. La fel, s-a indicată că instanța de apel ar fi ignorat decizia Curții Supreme de Justiție nr. 2ra-619/23 din 24 februarie 2024 prin care s-ar fi constatat ineficiența contractului simulat de vânzare-cumpărare din 6 august 2019 față de Nina Maidan, Artur Maidan și Valeriu Maidan.

27. La fel, recurentul a criticat faptul că judecătorul Curții de Apel Centru Marina Anton nu ar fi putut examina cauza în ordine de apel deoarece aceasta a participat la pronunțarea hotărârii în cauza intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Mihail Dănilă, Valentina Dănilă împotriva lui Gheorghe Rață, Nina Maidan, Artur Maidan și Valeriu Maidan privind evacuarea din imobil fără acordarea altui spațiu locativ.

#### LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

28. Art. 431 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă:

„(1) Examinarea recursului împotriva deciziilor instanțelor de apel ține de competența Curții Supreme de Justiție.

(2) Asupra admisibilității recursului decide un complet din 3 judecători.”

29. Art. 434 alin. (1) 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”.

30. Art. 432 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă:

„Recursul este admis dacă:

a) interpretarea legii din hotărârea contestată este contrară jurisprudenței uniforme a Curții Supreme de Justiție;

b) prin admiterea recursului, se schimbă sau se consolidează jurisprudența Curții Supreme de Justiție;

c) a fost admis neîntemeiat un apel introdus tardiv sau a fost respins ca fiind tardiv un apel depus în termen;

d) hotărârea sau decizia vizează drepturile persoanei care nu a fost atrasă în proces;

e) hotărârea sau decizia este arbitrară ori se bazează în mod determinant pe aprecierea vădit nerezonabilă a probelor;

f) instanța nu a fost compusă potrivit legii sau hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.

Temeiurile menționate la alin. (1) lit. d)–f) pot fi invocate în recurs doar dacă au fost invocate în apel sau dacă încălcarea a avut loc în instanța de apel.”

31. Art. 433 alin. (1)-(2) din Codul de procedură civilă:

„(1) Cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care:

a) recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (1);

a<sup>1</sup>) recursul este depus împotriva unui act ce nu se supune recursului, cu excepția cazurilor prevăzute la art. 429 alin. (5);

b) recursul este depus cu omiterea termenului de declarare prevăzut la art.434;

c) persoana care a înaintat recursul nu este în drept să-l declare;

d) recursul se depune în mod repetat după ce a fost examinat;

e) problema juridică invocată în recurs nu este de o importanță fundamentală pentru dezvoltarea jurisprudenței;

f) recursul este vădit neîntemeiat.

(2) Recursul declarat în temeiul art. 432 alin. (1) lit. e) nu poate fi declarat inadmisibil în temeiul alin. (1) lit. e) din prezentul articol.”

32. Art. 440 alin. (1) și alin. (2) din Codul de procedură civilă:

„(1) În cazul în care se constată existența unuia dintre temeiurile prevăzute la art.433, completul din 3 judecători, printr-o încheiere irevocabilă adoptată în lipsa părților, declară recursul inadmisibil.

(2) Încheierea privind inadmisibilitatea recursului, care conține sumar faptele cauzei, motivele și temeiul inadmisibilității, se publică pe pagina web oficială a Curții Supreme de Justiție și se expediază părților.”

33. Art. 357 alin. (1) și alin. (3) din Codul de procedură civilă:

„(1) Dacă, conform legii, actul juridic, fără a fi nul sau anulabil, nu produce, total sau parțial, efectele sale juridice, el este, în această parte, inefficient.

(3) Ineficiența actului juridic poate fi invocată, atât pe cale de acțiune, cât și pe cale de excepție, de orice persoană care are un interes născut și actual. Instanța de judecată este obligată să o invoce din oficiu după ce a ascultat participanții la proces.”

## MOTIVAREA INSTANȚEI

34. Sub aspectul termenului de declarare a recursului, Completul de judecată menționează că, Curtea de Apel Chișinău a pronunțat dispozitivul deciziei în ședință publică la 14 ianuarie 2025 (Vol. II, f.d. 175-176).

35. Totodată, la 19 martie 2025, în adresa participanților la proces a fost expediată decizia motivată a Curții de Apel Chișinău din 14 ianuarie 2024 (Vol. II, f.d. 188).

36. Astfel, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție constată că recursul declarat la 15 aprilie 2025 de către Artur Maidan, reprezentat de avocatul Sergiu Vasiliu, a fost declarat în termenul stabilit de art. 434 din Codul de procedură civilă.

37. Temeiurile de declarare a recursului sunt prevăzute la art. 432 alin. (1) lit. a)-f) și alin. (2) din Codul de procedură civilă.

38. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție notează că procedura admisibilității constă în verificarea faptului dacă motivele invocate în recurs se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 din Codul de procedură civilă.

39. Din analiza prevederilor legale reținute supra, rezultă că admisibilitatea/inadmisibilitatea recursului urmează să însușească în condițiile Codului de procedură civilă exercitarea efectivă a unui control de legalitate veritabil bazat pe temeiuri concludente și serioase. Astfel, normele citate oferă un drept exclusiv al instanței de recurs de a filtra cererile de recurs care nu prezintă o motivare suficient de serioasă.

40. Completul Curții Supreme de Justiție notează, că pentru a trece testul de admisibilitate, cererea de recurs trebuie să conțină o motivare convingătoare și întemeiată în condițiile nominalizate mai sus. În consecutivitate, motivarea cererii de recurs în circumstanțele expuse se referă la formalitățile pe care trebuie să le întrunească cererea în vederea rezistării testului și filtrului de admisibilitate.

41. Or, dezacordul recurentului cu decizia instanței de apel, nu constituie temei de casare a deciziei contestate, or, recursul exercitat conform Secțiunii a II-a are un caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

42. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție remarcă că potrivit regulilor din Secțiunea a II-a din Capitolul XXXVIII din Codul de procedură civilă, instanța de recurs nu verifică modul de apreciere a probelor de către instanțele ierarhic inferioare. Forța atribuită unei probe sau alteia, coraportul dintre probe, suficiența probelor și concluziile făcute în urma probațiunii sunt în afara controlului instanței de recurs.

43. Argumentelor invocate de către recurentă li s-a dat un răspuns detaliat și clar în decizia Curții de Apel Centru.

44. Or, în esență, și din cererea de recurs depusă rezidă că principala problematică pe care o invocă recurentul se referă la faptul că acesta consideră în același timp valabilă constatarea Curții Supreme de Justiție din decizia sa din 24 februarie 2024 prin care a considerat contractul de vânzare-cumpărare ca fiind inefficient și totodată pretinde că același contract ar fi și nul, chestiune care se solicită în prezenta cauză.

45. În continuare, Completul de Judecată al Curții Supreme de Justiție va dezvolta acest aspect, analizând dacă este posibil ca același contract să fie inefficient și, în același timp, nul.

46. Potrivit art. 357 alin. (1) din Codul civil, dacă conform legii, actul juridic fără a fi nul sau anulabil, nu produce, total sau parțial, efectele sale juridice, el este, în această parte, inefficient.

47. Din formularea normei prevăzute de art. 357 alin. (1) din Codul civil, rezultă că noțiunea de inefficientă a actului juridic este construită pe premisa verificării prealabile a valabilității actului.

48. Textul „fără a fi nul sau anulabil” denotă că legiuitorul a intenționat să delimiteze sfera ineficienței de cea a nulității, ceea ce presupune că, înainte de a se ajunge la concluzia ineficienței, instanța a examinat dacă actul juridic este sau nu afectat de o cauză de nulitate absolută ori relativă.

49. Astfel, o constatare a ineficienței implică trecerea prin filtrul verificării nulității și anulabilității.

50. În consecință, odată ce instanța a reținut ineficiența contractului, aceasta a exclus ipoteza nulității, confirmând implicit că actul, deși valabil încheiat, nu produce efecte juridice față de anumite persoane sau în anumite condiții prevăzute de lege. Din această perspectivă, o critică ulterioară prin care se invocă nulitatea aceluiași contract contravine chiar premisei normative a art. 357 alin. (1) C. civ., fiind vădit neîntemeiată.

51. În altă ordine de idei, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție consideră corectă concluzia instanței de apel potrivit căreia Artur Maidan nu a demonstrat încălcarea unui interes al său prin încheierea contractului de vânzare-cumpărare din 6 august 2019 încheiat între Gheorghe Rață pe de o parte și Mihail Dănilă, Valentina Dănilă pe de altă parte, privind vânzarea încăperii locative cu suprafața de 46 m.p. cu număr cadastral \*\*\*\*\* situat în \*\*\*\*\*. Astfel, nu poate fi reținut un interes juridic actual în constatarea nulității contractului, deoarece efectele pe care ar fi chemată să le-ar produce o potențială admitere a acțiunii, nu ar avea repercursiuni asupra patrimoniului lui Artur Maidan.

52. Astfel, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție va considera recursul declarat de Artur Maidan, reprezentat de avocatul Sergiu Vasiliu, ca fiind vădit neîntemeiat, prin urmare inadmisibil.

53. Din aceste motive, în conformitate cu art. art. 431, alin. (1) și (2), art. 433, alin. (1), lit. f), 440, alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă,

#### COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Consideră inadmisibil recursul declarat de Artur Maidan, reprezentat de avocatul Sergiu Vasiliu.

Încheierea este irevocabilă.

Președinte, judecător

Judecători

Stela Procopciuc

Ion Munteanu

Gheorghe Stratulat