Dosarul nr.2-16142/24
2-24138872-12-2-05122024

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

20 iunie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chişinău (sediul Centru)
Instanța de judecată în componența:
Preşedinte de şedinţă, judecător Lorina Ciubotaru
Grefier Daniela Ciuntu

Cu participarea:
reclamantei Zuza Natalia, reprezentantului acesteia, avocatul Kovali Vladimir în baza mandatului nr.2085783 din 02 decembrie 2024 și reprezentantului pârâtului Zuza Sergiu, avocatul Zagaiciuc Victor în baza mandatului nr.2271508 din 17 februarie 2025
în lipsa pârâților ***** și ***** – citați legal
examinând în ședință publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Zuza Natalia împotriva lui Zuza Sergiu, ***** și ***** cu privire la declararea nulității absolute a actelor juridice, recunoașterea calității de cumpărător a bunului imobil și compensarea cheltuielilor de judecată

a c o n s t a t a t:

Argumentele participanților la proces

La 04 decembrie 2024 Zuza Natalia a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Zuza Sergiu cu privire la declararea nulității absolute a actelor juridice, recunoașterea calității de cumpărător a bunului imobil și compensarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea cererii de chemare în judecată Zuza Natalia a indicat că în anul 2005 fiind angajată legal în Israel l-a cunoscut pe Zuza Sergiu. Împreună au început să economisească bani cu intenția ca, la întoarcerea în Republica Moldova, să se căsătorească și să achiziționeze un spațiu locativ destinat viitoarei lor familii.

Menționează că în perioada martie-aprilie 2007 s-au întors în țară, iar la 15 ianuarie 2008 a fost achiziționat apartamentul n*****, situat pe *****. Deoarece Zuza Sergiu se confrunta la acea vreme cu anumite probleme de natură juridică, iar ea era însărcinată, exista riscul ca bunul să fie supus sechestrului și au decis ca apartamentul să fie înregistrat pe numele mamei pârâtului, *****, și al tatălui acestuia, *****. Hotărârea a fost luată în scopul protejării locuinței familiei, cu înțelegerea că, ulterior, aceștia vor restitui dreptul de proprietate părților.

Totodată, a făcut referire la art. 1339 și 1342 din Codul civil (redacția în vigoare la data semnării contractelor) și a subliniat că părțile din momentul încheierii contractului de societate civilă până la înregistrarea căsătoriei și în timpul căsătoriei au dus o gospodărie comună cu participarea ambilor la crearea proprietății comune. Din momentul procurării apartamentului și până în luna iunie 2024 împreună cu pârâtul Zuza Sergiu și copiii minori au locuit în acest apartament, au achitat serviciile comunale precum și impozitul pe bunul imobil.

Susține că la data semnării contractului de vânzare-cumpărare din 15 ianuarie 2008, ***** avea vârsta de 66 de ani, iar ***** avea 68 de ani. Având în vedere vârsta înaintată și sursele

modeste de venit de care aceștia dispuneau, este evident că nu aveau posibilitatea financiară de a achita prețul de 510 000 lei pentru achiziționarea apartamentului.

Remarcă că la 27 aprilie 2011 ***** și ***** au perfectat și semnat notarial contractul de donație nr. ***** a apartamentului n***** situat pe ***** doar pe numele lui Zuza Sergiu.

Mai indică faptul că intenția, la încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr. 93 din 15 ianuarie 2008, în care calitatea de cumpărători o aveau ***** și ***** a fost de a evita aplicarea măsurilor de executare silită asupra bunului respectiv, întrucât, la acel moment, Zuza Sergiu avea probleme cu organele de drept. Prin urmare, în cazul încheierii contractului de donație, în care donatori sunt ***** și *****, iar donatar este Zuza Sergiu, părțile menționate au încheiat acest contract doar formal, în calitate de rude, fără intenția reală de a transmite dreptul de proprietate, ci doar cu scopul de a crea aparența încheierii valabile a actului juridic.

Reține că actul juridic simulat implică existența, în fapt, a două acte: unul aparent, care nu este menit să producă efecte juridice, și un altul secret, care diferă de cel aparent în ceea ce privește natura, părțile sau conținutul operațiunii juridice.

Simulația poate fi subiectivă sau obiectivă. Simulația este subiectivă atunci când se referă la părțile actului juridic. Este cazul interpunerii de persoane. În speță, Zuza Sergiu și Zuza Natalia au fost interpuse cu ***** în contractul de vânzare-cumpărare.

Astfel, Zuza Natalia solicită: - a declara nulă clauza cu privire la cumpărător a contractului nr. 93 din 15 ianuarie 2008 de vânzare-cumpărare a apartamentului n***** situat pe ***** încheiat între ***** și ***** în calitate de vânzători și ***** și ***** în calitate de cumpărători; - a recunoaște drept cumpărători în contractul nr. 93 din 15 ianuarie 2008 de vânzare-cumpărare a apartamentului n***** situat pe ***** pe Zuza Serghei și Zuza Natalia; - declararea nulității contractului de donație nr. ***** din 27 aprilie 2011; - încasarea cheltuielilor de judecată din contul pârâtului Zuza Sergiu (f.d. 4-6).

La 12 decembrie 2024 avocatul Kovali Vladimir care acționează în interesele reclamantei Zuza Natalia în baza mandatului avocațial nr.2085783 din 02.12.2024 a depus, prin intermediul poștei electronice, cerere de concretizare a cererii de chemare în judecată potrivit căreia și-a concretizat cercul de participanți indicând în calitate de intervenienți accesorii ***** și ***** și a reiterat cele menționate în cererea de chemare în judecată fără a include solicitări noi (f.d. 22-24).

Ulterior, la 18 decembrie 2024 reclamanta Zuza Natalia a depus, prin intermediul Direcției de evidență și documentare procesuală a instanței, cerere de concretizare, potrivit căreia a reiterat cele menționate în cererea de chemare în judecată inițială fără a include solicitări noi (f.d. 33-34).

La 28 februarie 20254 avocatul Kovali Vladimir care acționează în interesele reclamantei Zuza Natalia a depus, prin intermediul poștei electronice, cerere de concretizare a cererii de chemare în judecată înaintată împotriva lui Zuza Sergiu, ***** și ***** solicitând a declara nulă clauza din preambulul contractului și pct. 11 cu privire la cumpărător a contractului nr. 93 din 15 ianuarie 2008, de vânzare-cumpărare a apartamentului n***** situat pe ***** încheiat între ***** și ***** în calitate de vânzători și ***** și ***** în calitate de cumpărători și a recunoaște drept cumpărători în preambul și pct. 11 cu privire la cumpărător a contractului nr. 93 din 15 ianuarie 2008, de vânzare-cumpărare a apartamentului n***** situat pe ***** pe Zuza Serghei și Zuza Natalia. Totodată, a mai solicitat declararea nulității contractului de donație nr. ***** din 27 aprilie 2011 precum și încasarea cheltuielilor de judecată din contul pârâtului Zuza Sergiu. Temeiurile de fapt și de drept au rămas aceleași (f.d. 55-57).

În ședința de judecată reclamanta Zuza Natalia și reprezentantul acesteia, avocatul Kovali

Vladimir au susținut cererea de chemare în judecată și cererile de concretizare a acțiunii solicitând admiterea acesteia pe motivele de fapt și de drept invocate. Totodată, au fost depuse pledoarii în formă scrisă, care au fost anexate la materialele cauzei (f.d. 67-69).

În ședința de judecată pârâtul Zuza Sergiu și reprezentantul acesteia avocatul Zagaiciuc Victor nu au recunoscut cererea de chemare în judecată solicitând respingerea acesteia ca fiind neîntemeiată. Totodată, la etapa procesuală a pledoariilor a invocat excepție de tardivitate.

În ședința de judecată pârâții ***** și ***** nu s-au prezentat și nu au comunicat instanței motivele neprezentării, deși au fost înștiințați în modul corespunzător despre data, ora și locul desfășurării ședinței (f.d. 38; 41; 51; 52-53; 61; 66;). Astfel, în temeiul art. 206 alin. (3) Cod de procedură civilă s-a dispus examinarea cauzei în lipsa acestora.

Aprecierea instanței de judecată:

Audiind explicațiile participanților la proces, examinând cererea de chemare în judecată și materialele dosarului în raport cu prevederile legale, instanța de judecată consideră necesar de a respinge acțiunea, ca fiind neîntemeiată reieșind din următoarele motive.

În conformitate cu art. 130 Cod de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege, astfel încât fiecare probă apreciindu-se de instanță privitor la pertinența, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficientă pentru soluționarea pricinii.

Potrivit dispoziției art. 239 Cod de procedură civilă, hotărârea judecătorească trebuie să fie legală și întemeiată. Instanța își întemeiază hotărârea numai pe circumstanțele constatate nemijlocit de instanță și pe probele cercetate în ședința de judecată.

Potrivit prevederilor art. 240 alin. (1) Cod de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinii, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admisibilitatea acțiunii, iar în conformitate cu exigențele alineatului (3) același articol, instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant și în numele legii, în corespundere cu prevederile art. 241 alin. (1) Cod de procedură civilă.

În ședința de judecată s-a constatat că la 15 ianuarie 2008 Duvidovici Mihail care acționa din numele lui ***** în calitate de „Vânzător” a încheiat cu ***** în calitate de „Cumpărător” contractul de vânzare-cumpărare înregistrat cu nr. 93, care a fost autentificat de notarul privat ***** (f.d. 7-8).

Conform pct. 1 din Contractul de vânzare-cumpărare, „Vânzătorul”, prin reprezentantul său, a vândut, iar „Cumpărătorul” a cumpărat apartamentul n*****, compus din două camere, cu suprafața totală de 87,4 m.p., inclusiv suprafața locuibilă de 47,1 m.p., situat în mun. Chișinău, *****.

Potrivit pct. 3 din Contract, apartamentul a fost vândut Cumpărătorului, cu acordul părților, la prețul de 510 000 lei, achitat de către Cumpărător reprezentantului Vânzătorului înainte de semnarea contractului.

La 27 aprilie 2011 între ***** și ***** în calitate de „Donatori” și Zuza Sergiu în calitate de „Donatar” a fost încheiat contractul de donație (f.d. 9-10).

Conform pct. 1 din Contractul de donație, ***** și ***** au donat fiului lor, Zuza Sergiu, apartamentul n*****, compus din două camere, cu suprafața totală de 87,4 m.p., inclusiv suprafața locuibilă de 47,1 m.p., situat în mun. Chișinău, *****. Potrivit pct. 2 din Contractul de donație, apartamentul donat aparține donatorilor în proprietate comună în devălmășie, fiind dobândit în timpul căsătoriei, în temeiul contractului nr. 93 din 15 ianuarie 2008, autentificat de notarul privat ***** și înregistrat la OCT Chișinău, Filiala ÎS „Cadastru", la data de 16 ianuarie 2008.

Conform Extrasului din Registrul bunurilor imobile, bunul imobil apartamentul n*****, cu nr. cadastral *****, compus din două camere, cu suprafața totală de 87,4 m.p., inclusiv suprafața locuibilă de 47,1 m.p., situat în mun. Chișinău, ***** aparține, cu drept de proprietate, lui Zuza Sergiu, în temeiul contractului de donație nr. ***** din 27 aprilie 2011, fiind înregistrat la data de 4 mai 2011 (f.d. 44).

Căsătoria dintre Samoilă Natalia și Zuza Sergiu a fost încheiată la data de 18 iulie 2008**,** în temeiul actului de căsătorie nr. *****, înregistrat la Oficiul Stării Civile al sectorului Botanica, municipiul Chișinău.

La 06 iunie 2021 ***** a decedat, fapt confirmat din extrasul din Registrul de evidență a populației, accesat prin intermediul PIGD, iar succesor în drepturi este pârâtul Zuza Sergiu.

Zuza Natalia prin cererea cerere de chemare își motivează pretențiile că s-a încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 93 din 15 ianuarie 2008 pe numele lui ***** și ***** în calitate de cumpărători, deși adevărații cumpărători era ea împreună cu Zuza Sergiu, însă acest act juridic a fost încheiat în scopul de a proteja locuinței familiei sale cu înțelegerea că, ulterior, aceștia le vor restitui dreptul de proprietate lor, însă printr-o manevră juridică disimulativă de transmitere exclusivă a proprietății către Zuza Sergiu, prin contractul de donație nr. ***** din 27 aprilie 2011, care sunt acte juridice simulate, care ascund realitatea juridică și urmăresc crearea unei aparențe de drept, în contradicție cu voința efectivă a părților.

Instanța de judecată relevă că, în conformitate cu prevederile art. 7 alin. (1)-(5) Codul civil, legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică și nici nu suprimă condițiile de constituire a unei situații juridice constituite anterior, nici condițiile de stingere a unei situații juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică și nu desființează efectele deja produse ale unei situații juridice stinse sau în curs de realizare. Legea nouă este aplicabilă situațiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare. De la data intrării în vigoare a legii noi, efectele legii vechi încetează, cu excepția cazurilor în care legea nouă prevede altfel. În cazul situațiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura și întinderea drepturilor și obligațiilor părților, precum și orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel. În situațiile prevăzute la alin. (4), dispozițiile legii noi se aplică modalităților de exercitare a drepturilor sau de executare a obligațiilor, precum și de înstrăinare, preluare, transformare sau de stingere a acestora. De asemenea, dacă legea nouă nu prevede altfel, clauzele unui act juridic încheiat anterior intrării în vigoare a legii noi contrare dispozițiilor ei imperative sunt, de la această dată, lipsite de orice efect juridic

În legătură cu pretențiile prin care se solicită a declara nulă clauza din preambulul contractului și pct. 11 cu privire la cumpărător a contractului de vânzare-cumpărare nr. 93 din 15 ianuarie 2008 și declararea nulității contractului de donație nr. ***** din 27 aprilie 2011, legea aplicabilă va fi cea în vigoare la momentul încheierii contractelor (Codul Civil în redacția în vigoare până la 01.03.2019).

Astfel, conform art.195 și art.196 alin.(3) Codul civil în redacția până la 01.03.2019 (în vigoare la data încheierii actelor juridice contestate), act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea drepturilor şi obligaţiilor civile.

Actul juridic bilateral este manifestarea de voinţă concordantă a două părţi.

Conform art.666 alin. (1) Codul civil, contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

Conform art.667 alin.(1) și (2) Codul civil, părţile contractante pot încheia în mod liber, în limitele normelor imperative de drept, contracte şi pot stabili conţinutul lor. Dacă, în scopul protecţiei intereselor prioritare ale societăţii sau ale unui individ, efectele unui contract depind de încuviinţarea autorităţilor statului, limitările şi condiţionările trebuie reglementate prin lege.

Obligarea la încheierea unui contract este interzisă, cu excepţia cazurilor când obligaţia de a contracta este prevăzută de prezentul cod, de lege sau dacă reiese dintr-o obligaţie asumată benevol.

Articolul 668 alin.(1) Codul civil prevede că contractul încheiat legal obligă părţile nu numai la ceea ce au stipulat expres, dar şi la tot ceea ce rezultă din natura lui în conformitate cu legea, cu uzanţele sau cu principiile echităţii.

Iar dispozițiile art. 679 alin. (1) Codul civil stabilesc că contractul se consideră încheiat dacă părţile au ajuns la un acord privind toate clauzele lui esenţiale.

Articolul 753 alin.(1) Codul civil definește că prin contractul de vînzare-cumpărare, o parte (vînzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părţi (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul şi să plătească preţul convenit.

Conform art. 827 alin. (1) Cod civil, prin contract de donaţie, o parte (donator) se obligă să mărească din contul patrimoniului său, cu titlu gratuit, patrimoniul celeilalte părţi (donatar).

La 15 ianuarie 2008 Duvidovici Mihail care acționa din numele lui ***** în calitate de „Vânzător” a încheiat cu ***** în calitate de cumpărător contractul de vânzare-cumpărare nr.93, autentificat notarial de către notarul privat ***** și înregistrat în Registrul bunurilor imobile privind înstrăinarea apartamentului n***** situat în mun. Chișinău, bd. Traian nr. 22 la prețul de 510 000 lei, plătiți integral până la semnarea prezentului contract (f.d.7-8, 44).

Ulterior, la 27 aprilie 2011 ***** și ***** în calitate de donatori și Zuza Sergiu în calitate de donatar au încheiat contractul de donație nr.*****, potrivit căruia primii au donat fiului lor apartamentul n***** situat în mun. Chișinău, ***** și care a fost înregistrat în Registrul bunurilor imobile la 04 mai 2011 (f.d. 9-10, 44).

Conform art.216 alin.(1) Codul civil, actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).

Conform art.217 alin.(1) şi (2), nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată o invocă din oficiu.

Nulitatea absolută nu poate fi înlăturată prin confirmarea de către părţi a actului lovit de nulitate.

Articolul art.221 alin.(1) şi (3) Codul civil prevede că actul juridic încheiat fără intenţia de a produce efecte juridice (actul juridic fictiv) este nul.

Actul juridic încheiat cu intenţia de a ascunde un alt act juridic (actul juridic simulat) este nul. Referitor la actul juridic avut în vedere de părţi se aplică regulile respective.

Potrivit art. 207 alin. (1) și (2) Codul civil, actul juridic civil încheiat fără cauză ori fondat pe o cauză falsă sau ilicită nu poate avea nici un efect. Cauza actului juridic se prezumă până la proba contrară.

Reieșind din circumstanțele stabilite, în raport cu normele de drept citate, instanța de judecată accentuează că instituția nulității absolute a actului juridic fictiv și simulat sancționează nerespectarea, la încheierea actului juridic, a unei norme care ocrotește un interes general, în consecință actul juridic lovit de nulitate absolută (nul) nu este valabil nici un moment şi nu produce nici un efect.

Nulitatea prezintă o instituție complexă a dreptului civil, care condiționează desființarea unui act juridic în mod retroactiv și/sau pe viitor și afectează însăși valabilitatea și existența actului juridic lovit de nulitate.

La caz, având în vedere esența contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil, „modificarea contractului" chiar și cu acordul părților în acest sens prin schimbarea tehnică a numelui subiectului (la caz, a dobânditorului) nu este posibilă în lumina legislației în vigoare întrucât drepturile și obligațiile puse în sarcina părților la respectivul contract sinalagmatic nu sunt transmisibile decât prin intermediul altor categorii de acte juridice prevăzute de lege.

În acelaşi timp, instanţa de judecată reține că actul juridic simulat presupune existenţa de fapt a două acte, dintre care unul este aparent şi nu este menit să producă niciun efect, iar altul este secret, care diferă de cel aparent privitor la natura, părţile sau conţinutul operaţiei juridice. Simulaţia poate fi subiectivă sau obiectivă. Simulaţia este subiectivă atunci când se referă la părţile actului juridic, precum este cazul interpunerii de persoane.

În cazul încheierii unui act juridic simulat prin interpunere sunt esențiale următoarele elemente: respectiva interpunere urmează a fi probată fără echivoc (1); actul juridic simulat este desființat (2); actul juridic secret poate fi recunoscut drept valabil dacă corespunde condiţiilor de valabilitate prevăzute de lege.

La fel, actele juridice simulate au menirea să creeze o aparenţă juridică pentru terţi şi implică o neconcordanţă intenţionată între voinţa reală şi voinţa declarată această neconcordanţă are ca scop amăgirea terţilor. Ca operaţiune juridică realizată prin disimularea voinţei reale a părţilor, simulaţia tehnic constă în aceea că părţile unui contract secret, ascuns privirilor celorlalţi participanţi la circuitul civil, confecţionează o convenţie aparentă, ostensibilă acestora din urmă, cu unicul scop de a le ascunde efectele actului secret. Scopul simulaţiei prin deghizare, este acela de a ascunde un act secret valabil, sub fizionomia unui act ostensibil şi simulat, invalid.

Instanța de judecată reține că, în speță nu a fost demonstrat faptul încheierii contractelor fictiv și simulație, care ar putea condiționa declararea nulității acestor acte juridice.

Astfel, instanța reține că partea reclamantă nu a făcut dovada unor împrejurări concrete și relevante care să susțină afirmația potrivit căreia, la momentul achiziționării imobilului, pârâtul Zuza Sergiu s-ar fi confruntat cu dificultăți de natură juridică ce ar fi justificat înregistrarea dreptului de proprietate pe numele părinților săi, ***** și *****. Reclamanta susține că, în contextul unei eventuale expuneri la un risc de sechestru asupra bunului, determinat de situația juridică a pârâtului și de faptul că era însărcinată, s-a convenit ca apartamentul să fie trecut pe numele părinților acestuia, în scopul protejării locuinței familiei.

Cu toate acestea, instanța constată că la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare din 15 ianuarie 2008 Zuza Natalia nu avea înregistrată căsătoria cu Zuza Sergiu și la acel moment nu avea nici un impediment să fie parte a acestui contract împreună familia Zuza, având în vedere că pretinde că acest bun a fost cumpărat din mijloacele financiare ce i-au aparținut și a lui Zuza Sergiu.

Aşadar, în lipsa unor probe care să ateste în mod cert intenția părților de a conferi un caracter provizoriu acestei transmisiuni și obligația subînțeleasă a restituirii ulterioare de către ***** și ***** a dreptului de proprietate către Zuza Natalia și Zuza Sergiu, instanța nu poate da eficiență acestor simple afirmații, care rămân la nivelul unor susțineri declarative.

La fel, partea reclamantă nu a prezentat probe pertinente și concludente care ar demonstra faptul existenței unei înțelegeri ascunse între Zuza Sergiu și părinții acestuia ***** și ***** ce ar conferi contractului de vânzare-cumpărare nr. 93 din 15 ianuarie 2008 și celui de donație nr.***** din 27 aprilie 2011 un caracter simulat.

Faptul că reclamanta Zuza Natalia ar fi locuit în imobilul respectiv și ar fi achitat costul serviciilor comunale nu demonstrează caracterul simulat al tranzacțiilor încheiate și nici nu afectează dreptul de proprietate al pârâtului Zuza Sergiu.

În susținerea acestei opinii se va nota că, din materialele cauzei rezultă că la 15 ianuarie 2008, Duvidovici Mihail care acționa din numele lui ***** în calitate de „Vânzător” a încheiat cu ***** în calitate de „Cumpărător” contractul de vânzare-cumpărare înregistrat cu nr. 93, care a fost autentificat de notarul privat *****, iar la materialele cauzei nu au fost prezentate probe contrare, care ar elucida anularea actelor juridice în cauză.

De asemenea, instanța de judecată evidențiază, la caz, că ***** în mod deliberat și benevol a recurs, în fața notarului ***** și ulterior în fața notarului *****, la încheierea contractelor din 15 ianuarie 2008 și 27 aprilie 2011, conștientizând consecințele acțiunilor sale.

Mai mult, în ședința de judecată Zuza Natalia a declarat că cunoștea despre contractul de vânzare-cumpărare din 15 ianuarie 2008 și contractul de donație din 27 aprilie 2011 din momentul încheierii lor, acest bun imobil fiind inclus și în declarațiile sale de avere și interese personale ca bun ce aparține cu drept de proprietate soțului Zuza Sergiu, astfel, recunoscând valabilitatea acestor acte juridice.

În această ordine de idei, în mod distinct contrar argumentelor indicate de către reclamantă, se atestă că, menţinerea efectelor actului care contravin legii, ordinii publice sau bunelor moravuri este imposibilă dacă se dovedeşte că actul nu ar fi fost încheiat fără partea ori clauza lovită de nulitate. Cel care invocă nulitatea totală, numai o parte sau o clauză a actului trebuie să demonstreze că, clauza ori partea respectivă a determinat consimţământul părţilor. Până la proba contrară orice parte ori clauză nulă este prezumată ca nedeterminantă în încheierea actului juridic luat în întregime.

În ceea ce privește simulația la încheierea actului juridic, aceasta urmează a fi demonstrată în mod neechivoc (prin înscrisuri semnate de ambele părți, mărturii, confirmarea simulației de către cealaltă parte etc.), iar în lipsa unor astfel de probe, simulația nu poate fi prezumată până la proba contrarie și, respectiv, nu poate constitui temei pentru desființarea unui contract de vânzare-cumpărare și de donație.

Din contra, valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil întocmit cu respectarea exigențelor cerute de lege este prezumată până la proba contrarie.

În speță, însă asemenea probe nu au fost prezentate de către partea reclamantă. Or, potrivit art. 118 alin. (1) Cod de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Admiterea unei astfel ce acțiuni în lipsa probelor justificative ar contraveni legislației în vigoare și ar constitui o ingerință ilegală și nejustificată în dreptul pârâtului Zuza Sergiu la proprietate privată.

Astfel, conform art. 316 alin. (1) și (2) Cod civil, (în vigoare la momentul încheierii contractelor), proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este

garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire.

Iar potrivit jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului, pentru a fi considerată compatibilă cu articolul 1 din Protocolul nr. 1 la CEDO, ingerința în dreptul la proprietate trebuie să îndeplinească anumite criterii, și anume: să respecte principiul legalității, să urmărească un scop legitim, să fie proporțională cu scopul urmărit (Cauza *Beyeler v. Italiei [MC],* nr. 33202/96 §§ 108-114, 5 ianuarie 2000).

Mai mult, Statul poate fi reclamat în fața instanței europene pentru pierderile cauzate de hotărârile pronunțate de instanțele naționale în situația în care hotărârile judecătorești nu sunt în conformitate cu legislația internă sau dacă sunt arbitrare ori manifestă nerezonabilitate contrară articolului 1 din Protocolul nr. 1 la Convenție sau dacă o persoană a fost arbitrar și pe nedrept lipsită de proprietate în favoarea altuia (Cauza *Vulakh și alții c. Rusiei*, § 44).

Astfel că, instanța de judecată, pentru raționamentele sus-enunțate va dispune respingerea, ca fiind neîntemeiată a cererii de chemare în judecată depusă de Zuza Natalia împotriva lui Zuza Sergiu, ***** și ***** cu privire la declararea nulă a clauzei din preambulul contractului de vânzare-cumpărare nr.93 din 15 ianuarie 2008 și pct.11 al acestui act juridic încheiat între ***** în calitate de vânzător și ***** în calitate de cumpărător, recunoașterea drept cumpărători pe Zuza Serghei și Zuza (Samoilă) Natalia, precum și declararea nulității contractului de donație nr.***** din 27 aprilie 2011.

Totodată, instanța de judecată apreciază critic argumentele expuse de reprezentantul pârâtului Zuza Sergiu, avocatul Zagaiciuc Victor în pledoarii, privind caracterul tardiv al pretențiilor formulate de către reclamant, din următoarele considerente.

Din prevederile art. 394 Cod civil rezultă că acțiunea privind apărarea dreptului încălcat se respinge în temeiul expirării termenului de prescripție extinctivă numai dacă persoana în a cărei favoare a curs prescripția, creditorii persoanei sau oricare altă persoană care are un interes legitim *a ridicat excepția de tardivitate conform* Codului de procedură civilă.

În conformitate cu art. 186^1 alin. (1) Cod de procedură civilă, cererile depuse în instanța de judecată peste termenul de prescripție extinctivă, a căror tardivitate a fost invocată *în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare* de partea în proces, persoana în a cărei favoare a curs prescripţia, de creditorul persoanei sau de către oricare altă persoană care are interes legitim, se examinează în fond doar după examinarea de către instanța de judecată a excepției de tardivitate. Dacă reclamantul a solicitat repunerea în termenul de prescripție sau solicită repunerea odată cu ridicarea excepției, instanța de judecată examinează excepția de tardivitate concomitent cu cererea de repunere în termen.

Din aceste prevederi legale, rezultă că mijlocul juridic prin care pârâtul se poate apăra de pretențiile reclamantului cuprinse în acțiune în cazul când aceasta este prescrisă extinctiv, este cererea privind ridicarea excepției de tardivitate, care poate fi înaintată doar în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare.

La caz, reprezentantul pârâtului Zuza Sergiu, avocatul Zagaiciuc Victor în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare din cadrul ședinței de judecată din 17 februarie 2025 a declarat că nu are cereri și demersuri și nici nu a atenționat instanța de judecată despre caracterul tardiv al acțiunii pe care-l invocă în pledoarii, fapt consemnat în procesul-verbal al ședinței de judecată din 17 februarie 2025 (f.d. 48-49) și care poate fi verificat prin audierea înregistrării audio a ședinței de judecată.

La fel, în cadrul ședinței de judecată din data de 12 mai 2025, reprezentantul pârâtului Zuza Sergiu, avocatul Zagaiciuc Victor a declarat expres că nu are cereri sau demersuri de formulat.

Totodată, acesta nu a informat instanța cu privire la caracterul pretins tardiv al acțiunii, motiv invocat doar în cadrul pledoariei. Ulterior acestor declarații, instanța a întrebat părțile dacă sunt pregătite pentru examinarea cauzei în fond. Atât reprezentantul reclamantului, cât și cel al pârâtului au declarat că este posibilă finalizarea pregătirii cauzei pentru dezbateri judiciare și trecerea la examinarea în fond. În consecință, instanța a dispus începerea examinării cauzei în fond, finalizând astfel etapa pregătitoare a procesului (f.d. 62-64).

Doar după finalizarea examinării cauzei în fond, reprezentantul pârâtului Zuza Sergiu, avocatul Zagaiciuc Victor, în cadrul pledoariilor a menționat faptul că acțiunea reclamantului ar fi una tardivă.

Prin aceasta, reprezentantul pârâtului Zuza Sergiu, avocatul Zagaiciuc Victor, pe de o parte, eronat a ales mijlocul procedural de invocare a excepției de tardivitate, menționând acest fapt în pledoarii și nu într-o cerere separată privind ridicarea excepției de tardivitate, iar pe de altă parte, a omis faza procesuală pentru a invoca caracterul tardiv al acțiunii reclamantului, în condițiile în care din prevederile art. 394 Cod civil coroborat cu art. 186[1], alin. (1) Cod de procedură civilă, acest aspect urma să fie invocat în faza de pregătire a cauzei pentru dezbateri judiciare.

Curtea Europeană a Drepturilor Omului a menționat constant în jurisprudența sa că ține de obligația părților de a lua măsurile necesare privind protejarea drepturilor sale de acces la instanță (cauza *Van Harn vs Germania*, nr. 7557/03 din 11.09.2007, *Pîrnău ș.a. vs Republica Moldova* din 31.01.2012 și *SA „Universul" vs Republica Moldova* din 10.07.2012).

Reprezentantul pârâtului Zuza Sergiu, avocatul Zagaiciuc Victor urma să manifeste o diligență și prudență adecvată raporturilor juridice la care participă pentru a depune cererea de ridicare a excepției de tardivitate în modul și la faza procesuală corespunzătoare, iar faptul că nu s-a procedat în acest mod constituie, prin prisma prevederilor art. 75, alin. (4), propoziția a doua Cod de procedură civilă, culpa reprezentantului pârâtului Zuza Sergiu, avocatul Zagaiciuc Victor însăși, care prin prisma art. 14 din Codul civil nu poate fi invocată, deoarece aceasta ar însemna obținerea de foloase prin invocarea propriei culpe și incorectitudini.

Ținând cont de acest aspect, argumentele reprezentantului pârâtului privind caracterul tardiv al acțiunii nu se iau în considerație.

Cu referire la pretenția privind încasarea cheltuielilor de judecată, instanța de judecată reține că în concepția art. 94 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată.

Astfel, dat fiind că acţiunea înaintată de Zuza Natalia este respinsă, urmează a fi respinsă și capătul de cerere cu privire la încasarea cheltuielile de judecată.

În conformitate cu art.236, art.art.238-241 Codul de procedură civilă, instanţa de judecată

h o t ă r ă ş t e :

Se respinge cererea de chemare în judecată depusă de Zuza Natalia împotriva lui Zuza Sergiu, ***** și ***** cu privire la declararea nulă a clauzei din preambulul contractului de vânzare-cumpărare nr.93 din 15 ianuarie 2008 și pct.11 al acestui act juridic încheiat între ***** în calitate de vânzător și ***** în calitate de cumpărător, recunoașterea drept cumpărători pe Zuza Serghei și Zuza (Samoilă) Natalia, declararea nulității contractului de donație nr.***** din 27 aprilie 2011 și compensarea cheltuielilor de judecată, ca fiind neîntemeiată.

Hotărârea este cu drept de atac în ordine de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30

zile de la data pronunţării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul Centru).

Preşedintele şedinţei,
judecătorul **Lorina Ciubotaru**