Prima instanță: Judecătoria *****, sediul Centru (Judecător Alexei Maria)
Dosarul:nr.2a-3627/22 (2-17193784-02-2a-15092022)

**D E CI Z I E**

06 iunie 2023 mun. *****

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ
al Curții de Apel *****

Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Budăi Nelea
Judecătorii Cotruță Iurie și Țurcan Ion
Grefier Lungu Eduard

examinând în ședință publică cererea de apel declarată de avocatul *****în interesele apelantei ***** împotriva hotărârii Judecătoriei *****, sediul Centru din 26 mai 2022, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de ***** către ***** privind declararea nulității contractului de vânzare cumpărare cu aducerea părților la poziție inițială,

**c o n s t a t ă:**

La data de 23 august 2017, ***** s-a adresat cu cerere de chemare în judecată către ***** privind declararea nulității contractului de vânzare cumpărare cu aducerea părților la poziție inițială.

În motivarea acțiunii reclamanta ***** a indicat că se află în relații de căsătorie cu pârâtul *****din 12 decembrie 2008.

Menționează că în comun soții au agonisit un șir de bunuri proprietate comună în devălmășie, din care face parte și lotul de teren pentru construcții, cu numărul cadastral**********

Dat fiind că aproximativ la începutul lunii noiembrie anul 2016, reclamanta ***** urma să plece în Federația Rusă pentru o perioadă nedeterminată, pârâtul *****i-a solicitat reclamantei să întocmească o procură, în temeiul căreia ***** transmite către *****dreptul de a înstrăina sub orice formă (vânzare, schimb, donație) cui va crede de cuviință la prețul și condițiile stabilite de d-lui, precum și să gajeze la orice instituție bancară imobilul: terenul pentru construcții cu numărul cadastral**********

Relevă că a fost autentificată notarial procura nr.25476 din 08 noiembrie 2016 pentru un termen de 3 ani. Cunoscând despre faptul că acest lot de teren pentru construcții urma să fie înstrăinat ori gajat, reclamanta s-a adresat către pârât cu rugămintea de a-i comunica dacă a fost sau nu vândut acest teren, deoarece avea nevoie de bani, iar ultimul, i-a comunicat că terenul respectiv nu a fost nici înstrăinat, nici gajat.

Susține că la revenirea în Republica Moldova, fiind cu trai permanent, reclamanta a hotărât să anuleze procura eliberată pe numele soțului său.

La data de 05 iunie 2017, s-a deplasat la biroul notarial unde a fost autentificată procura și a solicitat anularea acesteia, dar i s-a comunicat că nu mai are rost să anuleze actul respectiv, deoarece la data de 26 decembrie 2016 pârâtul *****a semnat un contract de vânzare-cumpărare a terenului pentru construcții, cu numărul cadastral**********

Ulterior, la data de 28 decembrie 2016 de către Î.S. Cadastru a fost înregistrat dreptul de proprietate asupra terenului litigios pe numele A*****.

Consideră că contractul de vânzare-cumpărare autentificat cu numărul 29301 din 26 decembrie 2016 este unul fictiv, având scopul deposedării în mod viclean a reclamantei de1/2 cotă parte din valoarea acestuia.

Notează că pe lotul de teren din speță este construită casa de locuit în care până în prezent reclamanta locuiește împreună cu pârâtul și copii, care încă nu este dată în exploatare. Acest lot de teren pentru construcții a fost procurat în timpul căsătoriei și constituie conform art.20 din Codul Familiei proprietatea în devălmășie a soților. ***** este cumnata reclamantei, adică este sora pârâtului *****e.

Consideră că în cazul în care ***** cu adevărat ar fi avut necesitatea procurării acestui teren atunci prin procura nr.25476 autentificată notarial la data de 08 noiembrie 2016, reclamanta urma să indice despre faptul că transmite către *****dreptul de a înstrăina terenul pentru construcții sub orice formă d-nei *****, ambele fiind în relații bune. Prezența sintagmei ”cui va crede de cuviință la prețul și condițiile stabilite de d-lui” din cuprinsul procurii autentificată notarial demonstrează faptul că pârâtul a avut scopul de a induce în eroare reclamanta pentru obținerea procurii, ca ulterior prin înșelăciune să o deposedeze de ½ cota parte.

Afirmă că încheierea fictivă a contractului de vânzare cumpărare cu numărul 29301 din 26 decembrie 2016 atentează la dreptul de proprietate la ½ cota parte a reclamantei, drept consfințit în art.46 din Constituție.

Astfel, actele juridice fictive încheiate între co pârâți au avut menirea să creeze o aparență juridică pentru terț, adică scopul actului juridic încheiat este înșelarea terților cu inducerea în eroare a altor persoane, adică a reclamantei.

Solicită admiterea cererii de chemare în judecată, declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare cu numărul 29301 din 26 decembrie 2016 și terenul pentru construcții cu numărul cadastral**********

La data de ***24 august 2020 reclamanta *****<u></u>***, prin intermediul avocatului său Dorina Dilion ***și-a concretizat cerințele din acțiune***, solicitând în final declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr.29301 din 26 decembrie 2016 încheiat între *****și *****, dispunerea aducerii părților în poziția inițială, rectificarea în registrul bunurilor imobile a datelor cu privire la proprietarii bunului, terenul pentru construcții nr. cadastral**********

În motivarea acesteia susține că cauza contractului de vânzare-cumpărare nr.29301 din 26 decembrie 2016 este una falsă și ilicită, iar contractul contestat este unul simulat (f.d.101-105 vol. I).

Relevă că potrivit certificatului eliberat de Agenția Servicii Publice, Oficiul Teritorial Cadastral la data de 07 august 2014, soții ***** și *****au în proprietate, cota-parte 1.0, asupra bunului imobil, teren cu suprafața de 0,03 ha, nr cadastral**********.

Potrivit certificatului privind valoarea bunului imobil în scopul impozitării, valoarea estimată a bunului este de 79 214 lei.

Conform extrasului Registrului Bunurilor Imobile, la 28 decembrie 2016, proprietarul bunului imobil număr cadastral********** cotă parte, a devenit *****, temeiul înscrierii: contract nr. 29301 din 26 decembrie 2016, conform căruia pârâtul *****e, în calitate de „vânzător", acționând în numele său și în numele reclamantei *****, în baza procurii nr.25476 din 08 noiembrie 2016 a vândut bunul imobil cumpărătorului la prețul de 79 241 lei.

Potrivit raportului de evaluare din 18 februarie 2019, efectuat de compania imobiliară S.R.L. „Pro Imobil Company" prețul terenului este de 30 000 euro.

Mai mult, potrivit raportului de evaluare vizat, pe suprafața terenului se află construcția (nr. cadastral lipsește, pentru că nu este dată în exploatare), suprafața aproximativ 160 m.p., fiind estimată la prețul de 64 000 euro.

Reieșind din cele relatate conchide, că bunul imobil a fost vândut la un preț mult mai mic decât valoarea de piață a bunului, or, prin certificatul privind valoarea bunului imobil eliberat Î.S. Cadastru a fost estimată valoarea bunului în scopul impozitării.

Raportat la cele relatate, se constată că pârâtul a înstrăinat bunul imobil la un preț derizoriu, prin ce a afectat drepturile reclamantei, motiv pentru care contractul de vânzare cumpărare nr.29301 este lovit de nulitate absolută, iar cauza contractului de vânzare-cumpărare 29301 din 26 decembrie 2016, este una falsă și ilicită.

În așa fel, vânzarea bunului imobil la un preț de 10 ori mai mic decât cel de piață vorbește despre faptul că mandatarul a încălcat obligațiile sale față de mandant, deoarece această vânzare demonstrează faptul că mandatarul a acționat contrar intereselor mandantului, fără prudență și diligență.

Consideră că scopul pârâtului a fost să o lipsească pe reclamantă de cota sa parte din bunul imobil ce îi revenea în cadrul partajării bunurilor proprietate comună în devălmășie. Menționează că până la desfacerea căsătoriei, cuplul Basiul a avut o căsnicie de aproape 11 ani. Construcția nefinisată, casă cu două nivele situată pe terenul litigios intenționau să o finiseze pentru a locui în ea împreună cu familia (cei doi copii minori ai reclamantei din prima căsnicie și copilul minor comun, Basiul Achim).

Întrucât căsnicia depășea momente de criză, reclamanta a decis să plece la muncă în Federația Rusă. Anume în aceste împrejurări, i-a acordat pârâtului dreptul de a înstrăina bunul imobil litigios. Această convenție fiind, de fapt, una de partajare a bunurilor în devălmășie a soților. La acel moment, erau în relații bune cu soțul, i-a dat încredere în toate ce făceau împreună, fără a suspecta careva scopuri ascunse din partea lui. Iar, pârâtul a abuzat de încrederea oferită și a înstrăinat bunul în interes pur personal și meschin, ori, nu i-a comunicat reclamantei despre înstrăinarea bunului, ba mai mult a ascuns de ea acest fapt, nu i-a transmis careva sume de bani așa după cum au convenit.

Aceste circumstanțe se confirmă inclusiv prin faptul că reclamanta a cunoscut despre înstrăinarea bunului la momentul când s-a deplasat la sediul notarului în scopul de a anula procura, unde notarul i-a comunicat că procura a încetat prin executarea împuternicirilor primite.

Consideră că contractul de vânzare-cumpărare nr.29301 din 26 decembrie 2016, în realitate ascunde o altă convenție, ori, de facto, în rezultatul tranzacției, proprietarul exclusiv al bunului a devenit pârâtul *****și nu *****, motiv pentru care contractul de vânzare-cumpărare este unul simulat, deoarece a fost încheiat prin comportamentul viclean al pârâților *****și *****, având înțelegere prealabilă de a deposeda reclamanta de cota ei parte din imobil.

Solicită admiterea cererii de completare a cerințelor înaintate în acțiunea inițială; declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr.29301 din 26 decembrie 2016 încheiat între *****și *****, dispunerea aducerii părților în poziția inițială, rectificarea în registrul bunurilor imobile a datelor cu privire la proprietarii bunului, terenul pentru construcții nr. cadastral**********

La data de 16 mai 2019 pârâtul *****e, asistat de avocatul *****a depus referință, solicitând respingerea acțiunii ca nefondată (f.d.69-71 vol. I).

Prin hotărârea Judecătoriei *****, sediul Centru din 26 mai 2022, acțiunea a fost respinsă.

La data de 31 mai 2022, avocatul *****în interesele apelantei ***** a declarat cerere de apel împotriva hotărârii instanței de fond, solicitând casarea acesteia, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

În motivarea apelului apelanta a reiterat argumentele indicate în cererea de chemare în judecată, suplimentar a indicat că nu este de acord cu hotărârea instanței de fond, dat fiind emisă cu aplicarea și interpretarea eronată a normelor de drept materială, motiv pentru care o consideră neîntemeiată, pasibilă de a fi casată.

Susține că instanța de fond nu a atras atenția asupra calificării acțiunilor intimatului îndreptate spre deposedarea apelantei de cota parte prezumat ½ din terenul pentru construcții cu nr. cadastral*****6.

Totodată, indică precum că este vorbitoare de limbă rusă și nu posedă limba

română astfel încât textul procurii nu i-a fost pe deplin cunoscut sub aspectul acordării intimatului dreptului de înstrăinare a bunului.

Consideră că există temei de declarare a nulității actului juridic, ori cauza contractului de vânzare cumpărare nr.29301 din 26 decembrie 2016 este falsă și ilicită, iar contractul de vânzare cumpărare nr.29301 este unul simulat.

Apelanta, ***** în ședința instanței de apel nu s-a prezentat, fiind legal citată privind ora, data și ziua ședinței de judecată, din care considerente, în temeiul art.379 alin.(2) CPC, Colegiul a dispus examinarea cauzei în absența acesteia.

Reprezentantul intimatului *****avocatul *****în ședința instanței de apel nu s-a prezentat, dar a depus cerere de amânare a ședinței de judecată pe motiv că ședința de judecată a fost stabilită fără consimțământul acestuia, la moment aflându-se într-o minivacanță programată din timp, pe care Colegiul o respinge ca fiind neîntemeiată și dispune examinarea cauzei în absența acestuia.

Studiind cererea de apel în cumul cu materialele cauzei, Colegiul consideră necesar de a respinge apelul declarat și a menține hotărârea instanței de fond din următoarele considerente.

În conformitate cu prevederile art.385 lit. a) CPC, instanța de apel după ce judecă apelul este în drept să respingă apelul și să mențină hotărârea primei instanțe.

Conform prevederilor art.118 alin.(1) CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

În corespundere cu art.117 alin.(1) CPC, probe în cauze civile sânt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a cauzei.

Potrivit dispozițiilor art.130 alin.(1) CPC, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multe aspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În temeiul art.240 alin.(1) CPC, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță1 pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării cauzei și admisibilitatea acțiunii.

Articolul art.373 alin.(1), (2), (5) CPC statuează că instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor și obiecțiilor înaintate, legalitatea și temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt și aplicarea legii în primă instanță. În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele și raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum

și cele care nu au fost stabilite, dar care au importantă pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar și cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces. Instanța de apel nu este legată de motivele apelului privind legalitatea hotărârii primei instanțe, ci este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei. Concomitent, instanța de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Astfel, potrivit art.8 alin. (1) din Codul civil (în vigoare la momentul constituirii raportului juridic litigios) drepturile și obligațiile civile apar în temeiul legii, precum și în baza actelor persoanelor fizice și juridice care, deși nu sânt prevăzute de lege, dau naștere la drepturi și obligații civile, pornind de la principiile generale și de la sensul legislației civile.

Drepturile și obligațiile civile apar:

a) din contracte și din alte acte juridice;

b) din acte emise de o autoritate publică, prevăzute de lege drept temei al apariției drepturilor și obligațiilor civile;

c) din hotărâre judecătorească în care sunt stabilite drepturi și obligații;

d) în urma creării și dobândirii de patrimoniu în temeiuri neinterzise de lege;

e) în urma elaborării de lucrări științifice, creării de opere literare, de artă, în urma invențiilor și altor rezultate ale activității intelectuale;

f) în urma cauzării de prejudicii unei alte persoane;

g) în urma îmbogățirii fără justă cauză;

h) în urma altor fapte ale persoanelor fizice și juridice și a unor evenimente de care legislația leagă apariția unor efecte juridice în materie civilă.

Conform dispozițiilor art.11 din Codul civil, ***apărarea dreptului civil se face prin:***

- recunoașterea dreptului;
- restabilirea situației anterioare încălcării dreptului și suprimarea acțiunilor prin care se încalcă dreptul sau se creează pericolul încălcării lui;
- ***recunoașterea nulității actului juridic;***
- declararea nulității actului emis de o autoritate publică;
- impunerea la executarea obligației în natură;
- autoapărare;
- repararea prejudiciilor;
- încasarea clauzei penale;
- repararea prejudiciului moral;
- desființarea sau modificarea raportului juridic***;***
- neaplicarea de către instanța de judecată a actului ce contravine legii emis de o autoritate publica;
- alte căi prevăzute de lege.

În conformitate cu art.9 alin.(1) și (2) din Codul civil, persoanele fizice și juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să își exercite drepturile și să își execute obligațiile cu ***bună-credință***, în acord cu legea, cu contractul**,** cu ordinea publică și cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară.

În conformitate cu prevederile art.666 din Codul Civil, contractul este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturile juridice.

În temeiul art.667 din Codul civil, ***părțile contractante pot încheia în mod liber***, în limitele normelor imperative de drept, ***contracte*** și pot stabili conținutul lor. Părțile sunt libere să încheie un contract și să-i determine conținutul, în limitele exigențelor bunei-credințe.

Potrivit dispozițiilor art.668 Cod civil puterea obligatorie al oricărui contract este efectul imediat de a da naștere unor drepturi și obligații în sarcina părților.

În corespundere cu prevederile art.199 alin.(1) și (2) Cod civil, ***consimțământul*** este manifestarea, exteriorizată, de voință a persoanei de a încheia un act juridic.

Consimțământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenția de a produce efecte juridice și nu este viciat.

Conform art.320 alin.(1)-(3) Codul civil, dreptul de proprietate asupra unui bun nou, realizat de persoană pentru sine se dobândește de către aceasta dacă legea sau contractul nu prevede altfel. Dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin ocupațiune, ***act juridic***, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărâre judecătorească atunci când aceasta este translativă de proprietate. În cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobândi prin efectul unui act administrativ.

Potrivit dispozițiilor art.195 Cod civil, act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice și juridice a voinței îndreptate spre nașterea, modificarea sau stingerea drepturilor și obligațiilor civile.

Conform art.242 alin. (1) din Codul civil, un act juridic poate fi încheiat personal sau prin reprezentant. Împuternicirile reprezentantului rezultă din lege, din act juridic sau din împrejurările în care acționează. Actul juridic încheiat de o persoană (reprezentant) în numele unei alte persoane (reprezentat) în limitele împuternicirilor dă naștere, modifică sau stinge drepturile și obligațiile civile ale reprezentatului

Articolul.252 alin. (1)-(2) din Codul civil, statuează că ***procura este înscrisul întocmit pentru atestarea împuternicirilor conferite*** de reprezentat unui sau mai multor reprezentanți. ***Procura eliberată pentru încheierea de acte juridice în formă autentică trebuie să fie autentificată notarial***.

Conform art.254 alin. (1) din Codul civil, procura se eliberează pe un termen de cel mult 3 ani. Dacă termenul nu este indicat în procură, ea este valabilă timp de un an de la data întocmirii.

În corespundere cu art.753 alin. (1) din Codul civil, prin contractul de ***vânzare-cumpărare***, o parte (vânzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părți (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul și să plătească prețul convenit.

În corespundere cu art.321 alin. (2) din Codul civil, ***în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile***, cu excepțiile prevăzute de lege.

Potrivit prevederilor art.497 din Codul civil, ***înscrierile făcute în registrul bunurilor imobile se prezumă autentice și complete până la proba contrară***.

Conținutul registrului este considerat autentic în favoarea celui care a dobândit prin act juridic un drept de la o persoană dacă dreptul era înscris în registru în numele persoanei. Această dispoziție nu se aplică atunci când s-a notat o contestare asupra autenticității sau atunci când neautenticitatea era cunoscută dobânditorului.

Potrivit art.216 alin. (1) și (2) din Codul civil, actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută). Actul juridic poate fi declarat nul, în temeiurile prevăzute de prezentul cod, de către instanța de judecată sau prin acordul părților (***nulitate relativă***).

În temeiul art.218 alin. (1) și (3) din Codul civil, nulitatea relativă a actului juridic poate fi invocată doar de persoana în al cărei interes este stabilită sau de succesorii ei, de reprezentantul legal sau de creditorii chirografari ai părții ocrotite pe calea acțiunii oblice. Instanța de judecată nu poate să o invoce din oficiu.

Nulitatea relativă poate fi acoperită prin voința expresă sau tacită a persoanei în al cărei interes este stabilită nulitatea. Voința de a confirma actul juridic lovit de nulitate trebuie să fie certă și evidentă.

Pentru confirmarea actului juridic lovit de nulitate relativă, voința nu trebuie să fie exprimată în forma cerută pentru încheierea actului juridic respectiv.

Potrivit art.221 alin.1 din Codul civil, ***actul juridic încheiat fără intenția de a produce efecte juridice(actul juridic fictiv) este nul.***

În corespundere cu art.240 alin. (3) CPC, instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.

Potrivit prevederilor art. 9 alin.(1) CPC instanței judecătorești îi revine un rol diriguitor în organizarea și desfășurarea procesului, ale cărui limite și al cărui conținut sânt stabilite de prezentul cod și de alte legi.

Din probatoriul administrat în speță, Colegiul a constatat că ***în temeiul procurii din 08 noiembrie 2016, autentificată*** și înregistrată de notarul public Gladîș Oleg sub nr.25476, ******** l-a împuternicit pe *****să înstrăineze sub***

***orice formă*** (vânzare, schimb, donație) cui va crede de cuviință la prețul și condițiile stabilite de d-lui imobilul: ***terenul pentru construcții, nr. cadastral*****6***, situat în mun. *****, com. ***** cu dreptul de a semna contractul de înstrăinare la biroul notarial, cu dreptul de a primi banii cuveniți, de a reprezenta în fața tuturor organelor competente ale RM, la OCT competent, Inspectoratul fiscal de Stat, Primărie în vederea ridicării extrasului din registrul bunurilor imobile, certificatului de evaluare a bunului, precum și a certificatului privind lipsa sau existența restanțelor față de buget sau oricare alte documente, necesare pentru încheierea contractelor a bunului imobil sus indicat... Din motiv că cet. ***** nu posedă limba de stat ***textul procurii i-a fost tradus verbal din limba de stat în limba rusă*** de către notarul public Gladîș Oleg (f.d.13 vol. I).

Ulterior, la data de ***26 decembrie 2016***, între *****care acționează în numele său și în numele cet. *****, – în calitate de vânzător și ***** – în calitate de cumpărător a fost încheiat ***contractul de vânzare-cumpărare***, autentificat și înregistrat de notarul public ***** sub nr. 29301. Prin acesta, vânzătorul a vândut, iar cumpărătorul a cumpărat terenul pentru construcții, nr. Cadastral*****6, situat în mun. *****, com. ***** (f.d.12-12 verso vol. I).

La data de 23 august 2017, ulterior completată prin cererea din 24 august 2020, reclamanta ***** a depus cerere de chemare în judecată împotriva lui *****și ***** cu privire la declararea nulității contractului de vînzare cumpărare cu aducerea părților la poziția inițială, efectuarea rectificărilor în registrul bunurilor imobile.

Fiind investită cu examinarea cauzei în fond prima instanță a ajuns la concluzia respingerii cererii de chemare în judecată ca fiind neîntemeiată.

Nefiind de acord cu hotărârea instanței, 31 mai 2022, avocatul *****în interesele apelantei ***** a declarat cerere de apel împotriva hotărârii instanței de fond, solicitând casarea acesteia, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii.

Raportând dispozițiile normelor citate la circumstanțele cauzei, evaluând soluția primei instanțe prin prisma pretențiilor înaintate în raport cu circumstanțele de fapt și de drept invocate, Colegiul consideră concluzia instanței de fond una corectă.

Verificând legalitatea hotărârii contestate în raport cu prevederile aplicabile la caz și criticile aduse în cererea de apel, instanța de apel constată că soluția a fost dată de către instanța de fond cu elucidarea deplină a circumstanțele cauzei, cu lămurirea completă și certă a situației de fapt sub toate aspectele invocate, motiv pentru care Colegiul menține hotărârea primei instanțe.

În argumentarea acestei poziții, Colegiul reține că nulitatea este mijlocul prevăzut de lege pentru a asigura respectarea condițiilor de valabilitate a actului

juridic, iar în măsura în care un act juridic concret nu respectă aceste condiții, el este lipsit de efectele sale prin intermediul nulității.

Totodată, este de menționat că, după natura interesului ocrotit prin norma încălcată, art.216 din Cod civil în redacția de până la 01 martie 2019, distinge nulitatea absolută și relativă a actului juridic.

Prin nulitate absolută se înțelege acea nulitate care sancționează nerespectarea, la încheierea actului juridic civil, a unei norme, care ocrotește un interes general, obștesc, iar nulitatea relativă, a fost instituită pentru ocrotirea unor interese individuale.

La caz, Colegiul constată că ***** ***pretinde nulitatea contractului de vânzare-cumpărare a terenului*** pentru construcții, nr. cadastral*****6, situat în mun. *****, com. *****, ***încheiat între *****și ***** la data de 26 decembrie 2016***, ***în temeiul procurii nr.25476*** din 08 noiembrie 2016 autentificate notarial, ***ca fiind în temeiul art.221 alin.(1) Cod civil act juridic fictiv*** încheiat fără intenția de a produce efecte juridice.

În conformitate cu art.704 alin.(1) Cod civil, un contract este sinalagmatic dacă ***fiecare dintre părți se obligă reciproc***, astfel încât obligația fiecăreia din ele să fie corelativă obligației celeilalte.

Potrivit dispozițiilor art.195 Cod civil, act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice și juridice a voinței îndreptate spre nașterea, modificarea sau stingerea drepturilor și obligațiilor civile, iar art.199 alin.(1) și (2) Cod civil stipulează că consimțământ este manifestarea, exteriorizată, de voință a persoanei de a încheia un act juridic. ***Consimțământul*** este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenția de a produce efecte juridice și nu este viciat.

Potrivit art.221 alin.1 din Codul civil, actul juridic încheiat fără intenția de a produce efecte juridice(actul juridic fictiv) este nul.

Emergența ideii statuate la art.221 din Codul civil, dar și codificația de la care a fost asumat postulatul privind nulitatea actului juridic fictiv, rezidă din raționamentul precum că de fapt, ***producătoare de efecte este voința internă*** în detrimentul celei declarate, iar în caz de divergențe, prioritate având voința internă, supranumită voință reală.

Așadar, legiuitorul aprobă conceptul privind voința declarată doar pentru simulație, iar restul instituțiilor se propune a fi ghidate de conceptul voinței interne și reale, astfel fiind firesc ca ***manifestarea de voință care nu urmărește producerea de efecte juridice să fie sancționată cu nulitatea.***

Prin urmare, actele juridice fictive au menirea să creeze o aparență juridică pentru terți și implică o neconcordanță intenționată între voința reală și voința declarată, această neconcordanță având ca scop amăgirea terților.

Manifestarea de voință în cazul actului juridic fictiv este falsă și are ca scop inducerea în eroare a altor persoane, creând aparența existenței actului juridic în realitate, aceste acte fiind încheiate cu scopul de a ocoli unele dispoziții legale imperative, inclusiv, fraudarea fiscului sau a creditorilor, ascunderea față de public a anumitor operații juridice, etc.

Respectiv, expresia fictivității constă în faptul că acordul fictiv poartă asupra acestuia existența actului public, care este și el fictiv - situație sancționată tranșant de alin.(1) al art.221 Cod civil.

În materie de practică judecătorească, în pct.12 al hotărârii Plenului Curții Supreme de Justiție, nr.1 din 07 iulie 2008, Curtea a indicat că instanțele vor reține că actul juridic se va recunoaște ca fictiv în temeiul art.221 din Codul civil numai în cazul în care ambele părți nu au intenția să-l execute.

Deci, în contextul nomelor legale sus enunțate se înțelege că ***actul juridic se va recunoaște ca fictiv în temeiul art.221 Cod civil numai în cazul în care ambele părți nu au intenția să-l execute***, la caz contractul a fost executat corespunzător de ambele părți contractante (*****și *****), contractul produce efecte juridice.

De altfel, relevant este și faptul că apelanta ***** pretinde pe de o parte nulitatea contractului de vânzare cumpărare sus enunțat, încheiat între *****și ***** la data de 26 decembrie 2016, în temeiul procurii nr.25476 din 08 noiembrie 2016 autentificate notarial eliberate de însăși apelantă, ca fiind încheiat fără intenția de a produce efecte juridice, iar pe de altă parte nu solicită nulitatea procurii eliberate de aceasta care a stat la baza înstrăinării bunului în temeiul contractului de vânzare cumpărare a cărei nulitate se cere în prezenta speță, caz în care potrivit prevederilor art.240 alin.(3) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească adoptă hotărârea în limitele pretențiilor înaintate de reclamant.

Iar, în situația în care a optat în vederea acestei metode de apărare a dreptului pretins încălcat, or, alte cerințe formulate de către reclamantă au fost epuizate, prin utilizarea la alegerea sa a formulei de apărare, sunt neîntemeiate cerințele formulate de aceasta, în temeiul circumstanțelor de fapt și drept invocate.

Prin urmare, în condițiile în care legalitatea acestei procuri până la momentul de față nu a fost contestată de nici una din părțile contractante, până la anulare se instituie, potrivit legii, prezumția legalității și veridicității acesteia.

Respectiv, ***atât timp cât există un act juridic necontestat (procura),*** fiind valabilă până la momentul de față, nefiind revocată de nimeni, ***ceea nu duce la anularea ex officio a acestui act juridic,*** condiții de valabilitate a căreia generează și efectele juridice, pe care le produce un act juridic perfect legal, nu pot fi reținute nici argumentele apelantei precum că actul subsecvent încheiat între părți ar fi unul fictiv, mai ales în condițiile în care între părți a fost

încheiată și o tranzacție de împăcare în acest sens.

Conform dispozițiilor art.195 Cod civil, actul juridic civil este manifestarea de către persoane fizice și juridice a voinței îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea drepturilor și obligațiilor civile.

Potrivit art.199 alin.(1)-(2) din Cod civil, consimțământ este manifestarea, exteriorizată de voință a persoanei de a încheia un act juridic.

Consimțământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenția de a produce efecte juridice și nu este viciat.

Colegiul apreciază critic argumentul apelantei precum că este vorbitoare de limbă rusă, nu a înțeles efectele procurii semnate, în condițiile în care din conținutul procurii semnate de aceasta rezultă contrariul și anume că procura (f.d.13) i-a fost citită cu voce apelantei ***** și tradusă personal acesteia în limba rusă de către notarul public, fapt contrasemnat olograf de către apelantă.

În contextul celor sus indicate, Colegiul apreciază critic argumentul apelantei precum că actul juridic a cărei nulitate se pretinde urmează a fi desființat pe motiv că este unul fictiv și simulat, în condițiile în care nu a fost răsturnată prezumția de legalitate a acestuia.

Colegiul apreciază ca fiind necredibile argumentele apelantei vizavi de nulitatea contractului litigios, care ***nu generează opozabilitate instanței*** atât timp cât aceste date nu au fost confirmate prin alte probe relevante și admisibile, apelanta ***formal având drept scop doar crearea unor aparențe*** pentru instanța de judecată vis a vis de nulitatea acestuia.

De altfel, nulitatea este mijlocul prevăzut de lege pentru a asigura respectarea condițiilor de valabilitate a actului juridic, iar în măsura în care un act juridic concret nu respectă aceste condiții, el este lipsit de efectele sale prin intermediul nulității, ceea ce nu se regăsește în prezenta speță, ***raporturile juridice fiind constituite legal***, motiv pentru care Colegiul conchide că ***în speță nu se întrunesc temeiurile legale pentru anularea contractului vânzare-cumpărare a terenului*** pentru construcții, nr. cadastral*****6, situat în mun. *****, com. *****, încheiat între *****și ***** la data de 26 decembrie 2016, în temeiul procurii nr.25476 din 08 noiembrie 2016 autentificate notarial, conform temeiurilor invocate.

Pe cale de consecință, urmează a fi respinse și celelalte cerințe subsecvente, de aducere a părților la poziția inițială, de efectuare a rectificărilor în registrul bunurilor imobile, care urmează soarta cerinței de bază.

În acest context, nu pot fi reținute argumentele apelantei privind temeinicia acțiunii, în cazul în care a fost demonstrat contrariul, ceea ce justifică soluția instanței de fond în acest sens.

Această stare de lucruri denotă că argumentele apelantei sunt absolut neîntemeiate și contravin circumstanțelor de fapt și drept ale cauzei.

În consecință, Colegiul conchide că toate argumentele și afirmațiile invocate de către apelantă, sunt vădit lipsite de suport juridic, sub toate aspectele au fost examinate de prima instanță, iar instanța de apel le apreciază ca fiind inconsistente și fără raționament juridic valabil circumstanțelor speței.

În conformitate cu art.94 alin. (1) CPC, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere părții care a avut câștig de cauză cheltuielile de judecată.

Subsecvent, Colegiul menține hotărârea contestată și cu referire la cheltuielile de judecată, or fiind o cerință subsecventă celei principale, poartă soarta cerinței de bază.

Mai mult, CEDO reține că, deși articolul 6 § 1 obligă instanțele să își motiveze hotărârile, acesta nu poate fi interpretat ca impunând un răspuns detaliat pentru fiecare argument (Van de Hurk împotriva Țărilor de Jos, 19 aprilie 1994, pct. 61,). Instanțele trebuie să răspundă la argumentele esențiale ale părților, dar măsura în care se aplică această obligație poate varia în funcție de natura hotărârii și, prin urmare, trebuie apreciată în baza circumstanțelor cauzei (Hiro Balani împotriva Spaniei, 9 decembrie 1994, pct. 27).

În plus, este important de remarcat faptul că apelanta utilizând calea de atac nu au prezentat în instanța de apel probe, pe care nu a avut posibilitatea să le prezinte instanței de fond și care ar fi de natură să răstoarne concluziile expuse în hotărârea contestată.

Față de cele ce preced, având în vedere că hotărârea primei instanțe este întemeiată, iar argumentele invocate de către apelantă sunt declarative, combătute integral prin constatările expuse supra, Colegiul ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat și a menține hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu art.art.385 lit. a) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel *****,

**d e c i d e:**

Se respinge apelul declarat de avocatul *****în interesele apelantei *****.

Se menține hotărârea Judecătoriei *****, sediul Centru din 26 mai 2022, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de ***** către ***** privind declararea nulității contractului de vânzare cumpărare cu aducerea părților la poziție inițială.

Decizia este definitivă, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni de la comunicare, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele completului Budăi Nelea

Judecătorii Cotruță Iurie

Țurcan Ion

Prima instanță: Judecătoria *****, sediul Centru (Judecător Alexei Maria)
Dosarul:nr.2a-3627/22 (2-17193784-02-2a-15092022)

**D I S P O Z I T I V U L**
**D E CI Z I E I**

06 iunie 2023 mun. *****

Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ
al Curții de Apel *****

Instanța compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Budăi Nelea
Judecătorii Cotruță Iurie și Țurcan Ion
Grefier Lungu Eduard

examinând în ședință publică cererea de apel declarată de avocatul *****în interesele apelantei ***** împotriva hotărârii Judecătoriei *****, sediul Centru din 26 mai 2022, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de ***** către ***** privind declararea nulității contractului de vânzare cumpărare cu aducerea părților la poziție inițială.

În conformitate cu art.art.385 lit. a) CPC, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel *****,

**d e c i d e:**

Se respinge apelul declarat de avocatul *****în interesele apelantei *****.

Se menține hotărârea Judecătoriei *****, sediul Centru din 26 mai 2022, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de ***** către ***** privind declararea nulității contractului de vânzare cumpărare cu aducerea părților la poziție inițială.

Decizia este definitivă, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni de la comunicare, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Președintele completului Budăi Nelea

Judecătorii Cotruță

Iurie

Țurcan

Ion.