Dosarul Nr. 2a-2675/2023 jud. Sandu Alexandru
(2-21157695-02-2a-17072023)

D E C I Z I E

16 noiembrie 2023 mun. Chişinău

Colegiul Civil, comercial și de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău,

În componenţă:

Preşedintele şedinţei, judecătorul: Secrieru Ion

Judecătorii: Anton Marina și Cotorobai Vitalie

Grefier: Jumiga Tamara

examinând în şedinţă publică în ordine de apel, apelul declarat de avocatul Tănase Oleg în interesele Nataliei Nilova și apelul declarat de Perciun Vitalie, în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Gordilă Felicia împotriva lui Perciun Vitalie, „Estate Hous Group" S.R.L, Nilova Natalia, intervenienți accesorii NP Evghenii Berghii și asociatul Răileanu Maria, cu privire la declararea nulității contractelor de vînzare-cumpărare din 11.08.2021 și din 08.10.2021 a bunului imobil amplasat în mun. Chișinău, str. Ciuflea, 1a, compensarea cheltuielilor de judecată, și, cererea de chemare în judecată reconvențională înaintată de Nilova Natalia împotriva Feliciei Gordilă, Perciun Vitalie și „Estate Hous Group" S.R.L privind constatarea dobîndirii cu bună credință a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, rectificarea înscrisului în Registrul bunurilor imobile, anularea măsurii de sigurare a acțiunii, înscrierea dreptului de proprietate, împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 10 aprilie 2023 prin care acţiunea inițială a fost admisă iar acțiunea reconvențională a fost respinsă ca fiind neîntemeiată, după expunerea esenţei cauzei de către judecătorul-raportor Secrieru Ion,-

c o n s t a t ă:

1. La 25 octombrie 2021 Gordila Felicia s-a adresat în instanţă cu o cerere de chemare în judecată împotriva S.R.L „Estate House Group" și Perciun Vitalie cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare din 11 august 2021 semnat între S.R.L „Estate House Group" și Perciun Vitalie a bunului imobil nr.cadastral ***** situat în *****, încasarea de la administratorul Perciun Vitalie a tuturor cheltuielilor de judecată. La fel în acțiunea depusă reclamanta a solicitat

asigurarea acțiunii prin aplicarea sechestrului asupra bunului imobil situat în *****.

2. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 01 noiembrie 2021 nu s-a dat curs cererii depuse, comunicând reclamantei despre necesitatea prezentării în copie a contractului de vânzare-cumpărare din 11 august 2021 semnat între S.R.L „Estate House Group” și Perciun Vitalie, în vederea determinării taxei de stat în corespundere cu Legea taxei de stat.

3. La data de 12 noiembrie 2021 reclamanta a depus cerere de completare a acțiunii, înlăturând neajunsurile dictate prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 01 noiembrie 2021, prezentând copia contractului de vânzare-cumpărare din 11 august 2021 semnat între S.R.L „Estate House Group” și Perciun Vitalie și ordinul de plată a taxei de stat în mărime de 25.000,00 lei.

4. În motivarea acțiunii formulate reclamanta Gordila Felicia a indicat că este asociat cu o cotă parte de 33% în capitalul social al S.R.L „Estate House Group”, iar Perciun Vitalie deține cota parte de 34% în capitalul social al S.R.L „Estate House Group”, cumulând și funcția de administrator.

5. La data de 02 martie 2021 S.R.L „Estate House Group” a procurat bunul imobil nr.cadastral ***** situat în *****, iar la data de 11 august 2021 administratorul S.R.L „Estate House Group” a încheiat cu sine însăși contract de vânzare-cumpărare a acestui bun imobil cu nr.cadastral ***** situat în *****.

6. În acțiune se susține că pârâtul Perciun Vitalie a acționat ilegal, contrar dispozițiilor actului de constituire, a încălcat restricțiile stabilite la art.73 din Legea privind societățile cu răspundere limitată, respectiv societatea sau orice asociat poate cere, în numele societății, repararea prejudiciilor cauzate acesteia.

7. Ulterior reclamanta a depus cerere de completarea acțiune, formulând pretenții față de Nilova Natalia, având pretenții cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare din 08 octombrie 2021 semnat între Perciun Vitalie și Nilova Natalia de vânzare a bunului imobil nr.cadastral ***** situat în *****, pe cale de consecință radierea inscripțiilor de la ÎS Agenția Servicii Publice cu revenirea la situația anterioară.

8. Completând-se pretențiile sale reclamanta a indicat că pârâtul a informat despre vânzare bunului către sine, iar din data intervenirii în proces în calitate de intervenient accesoriu a Nataliei Nilova a aflat despre ulterioara înstrăinare a bunului dintre Perciun Vitalie și Nilova Natalia.

9. Reclamanta consideră că contractul de vânzare-cumpărare nr.1-8647 din 08 octombrie 2021 este unul vicios, susține că pârâtul Perciun Vitalie, în calitate de vânzător, a garantat în pct.5 din contract, că până la încheierea contractului încăperea nelocativă nu a fost vândută, ipotecată, nu formează obiectul unui litigiu, persoane terțe care ar avea dreptul de a pretinde la încăperea nelocativă înstrăinată nu sunt și duce responsabilitate deplină pentru veridicitatea informației. Vânzătorul

își asumă responsabilitatea civilă, administrativă și penală pentru veridicitatea informației prezentate pentru încheierea contractului.

10. Potrivit reclamantei, pârâtul Perciun Vitalie a dus în eroare cumpărătorul Nilova Natalia, a prezentat informației neveridice, deoarece asociații S.R.L „Estate House Group” au dreptul de a pretinde la bun imobil cu nr.cadastral ***** situat în *****.

11. A invocat reclamanta prevederile art.1484 alin.1-2 din Codul civil, potrivit cărora mandatarul nu poate încheia acte juridice cu sine însuși, chiar și prin reprezentant, cu excepția cazului când este autorizat expres sau când mandantul cunoaște faptul și nu obiectează împotriva lui, numai mandantul poate cere declararea nulității actului juridic încheiat cu încălcarea regulii prevăzute la alin.1.

12. De asemenea a susținut reclamanta că în conformitate cu art.334 alin.1 din Codul civil actul juridic sau clauza care contravin vădit ordinii publice sau bunelor moravuri sunt nule.

13. Potrivit art. 341 alin.1 Cod civil, actul juridic a cărui încheiere a fost determinată de comportamentul dolusiv sau viclean al uneia din părți poate fi declarat nul de instanța de judecată, chiar și în cazul în care autorul dolului estima că actul juridic este avantajos pentru cealaltă parte.

14. Conform art. 11 alin. 1 Cod civil, buna-credință este un sdandard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic.

15. S-a menționat că ambele contracte de vânzare-cumpărare au fost încheiate în subsecevent cu rea-credință, deoarece părțile erau în cunoștință de cauză despre încălcarea condițiilor de aprobare și înstrăinare a imobilului. Respectiv pct.20 din Hotărârea nr.1 din 07 iulie 2008 a Plenului Curții Supreme de Justiție stabilește că răsfrângerea efectelor nulității actului juridic față de terți, se va reține că anularea actului juridic inițial atrage și anularea actului juridic următor, datorită legăturii lor reciproce. Astfel, alt efect al nulității actului juridic este (sau poate fi) anularea actului juridic subsecvent ca urmare a anulării actului juridic inițial.

16. La fel reclamanta a motivat că în conformitate cu art.331 Cod civil drepturile reale dobândite în temeiul actului juridic nul sau anulat se consideră că nu au fost dobândite pe acest temei.

17. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 16 noiembrie 2021 a fost aplicată sechestrul asupra bunului imobil cu nr.cadastral *****, suprafața de *****, situat în *****.

18. La recursul formulat de Perciun Vitalie împotriva încheierii de asigurare a acțiunii, prin decizia Curții de Apel Chișinău s-a respins cererea de recurs, menținându-se încheierea adoptată.

19. La data de 23 august 2022 Nilova Natalia a depus cerere reconvențională împotriva S.R.L „Estate House Group”, Perciun Vitalie și Gordila Felicia cu

privire la constatarea dobândirii cu bună-credință a bunului imobil cu nr.cadastral *****, suprafața de *****, situat în *****.

20. La cererea pârâtului Perciun Vitalie a fost solicitată suspendarea cauzei, până la soluționarea irevocabilă a cauzei penale aflate în procedura de examinare la judecătoria Chișinău sediul Buiucani. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 17 noiembrie 2022 s-a respins cererea ca neîntemeiată.

21. Deasemenea la cererea pârâtului Perciun Vitalie a fost solicitată suspendarea cauzei, până la soluționarea irevocabilă a cauzei civile prin care s-a contestat desemnarea administratorului la S.R.L „Estate House Group". Prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 05 decembrie 2022 s-a respins cererea ca neîntemeiată.

22. La cererea pârâtului Perciun Vitalie a fost solicitată obligarea reclamantei Gordila Felicia la plata taxei de stat pentru pretenția în declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare dintre Perciun Vitalie și Nilova Natalia. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul Centru s-a respins cererea ca neîntemeiată.

23. Prin încheierea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 08 februarie 2023 a fost atras în proces notarul Evghenii Berghii, în calitate de intervenient accesoriu de partea pârâtului Perciun Vitalie, precum Răileanu Maria, asociat la S.R.L „Estate House Group", în calitate de intervenient accesoriu de partea pârâtului S.R.L „Estate House Group".

24. Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 10 aprilie 2023, contractul de vânzare-cumpărare din 11 august 2021, autentificat de notarul Berghii Evghenii, a încăperii nelocative cu suprafața de *****, cu nr.cadastral ***** situat în *****, încheiat între vânzătorul S.R.L „Estate House Group" și cumpărătorul asociat Perciun Vitalie, cu costul de 211.920,00 euro, s-a declarat nul.

25. De asemenea contractul de vânzare-cumpărare din 08 octombrie 2021, autentificat de notarul Gladîș Oleg, a încăperii nelocative cu suprafața de *****, cu nr.cadastral ***** situat în *****, încheiat între vânzătorul Perciun Vitalie și cumpărătorul Nilova Natalia, cu costul de 500.000,00 euro, s-a anulat.

26. Cererea reconvențională depusă de Nilova Natalia împotriva S.R.L „Estate House Group", Perciun Vitalie și Gordila Felicia cu privire la constatarea dobândirii cu bună-credință a bunului imobil cu nr.cadastral *****, suprafața de *****, situat în *****, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare din 08 octombrie 2021, rectificarea în registru, anularea măsurilor de asigurare a acțiunii și încuviințarea înscrierii dreptului de proprietate s-a respins ca neîntemeiată.

27. S-a dispus ca ÎS Agenția Servicii Publice să efectueze rectificările necesare în Registru referitor la bunul imobil cu nr.cadastral *****, conform actelor de dispoziție din hotărâre. Sechestrul asupra bunului imobil cu nr.cadastral ***** aplicat prin încheierea din 16 noiembrie 2021 s-a anulat.

28. S-a respins cererea pârâtului Perciun Vitalie despre reluarea examinării cauzei în fond și emiterea unei încheieri privind ridicarea excepției de neconstituționalitate și sesizarea Curții Constituționale în vederea verificării constituționalității enunțului întâi din art. 439 alin. 5 Codul civil.

29. Nefiind de acord cu hotărârea primei instanțe, aceasta a fost contestată cu apel de către Nilova Natalia, prin care s-a solicitat admiterea apelului, casarea hotărârii instanței de fond, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a cererii de chemare în judecată a reclamantei Gordilă Felicia și admiterea cererii reconvenționale a Nataliei Nilova, cu încasarea cheltuielilor de judecată.

30. Împotriva hotărârii primei instanțe, a fost declarat apel și de către Perciun Vitalie, prin care s-a solicitat admiterea apelului, casarea hotărârii instanței de fond, cu pronunțarea unei noi hotărâri de respingere a cererii de chemare în judecată a reclamantei Gordilă Felicia.

31. Reprezentantul apelantei Nilova Natalia, avocatul Oleg Tănase, în ședința instanței de apel a susținut apelul declarat şi a solicitat admiterea acestuia în sensul formulat.

32. Apelantul Perciun Vitalie și avocatul Andrei Mațco, în ședința instanței de apel nu s-au prezent, fiind informați în mod legal despre procesul aflat pe rolul instanței de apel.

33. În conformitate cu art.102 alin.4/1 CPC participanții la proces înștiințați în mod legal o dată nu pot invoca necitarea lor pentru efectuarea actelor de procedură la o dată ulterioară.

34. În ședința instanței de apel reprezentantul intimatei Gordila Felicia, avocatul Andrian Sorocean, a solicitat respingerea apelurilor și menținerea hotărârii instanței de fond.

35. Intervenienții accesorii notarul Evghenii Berghii și Răileanu Maria, prin referințele înregistrate în dosarul cauzei au solicitat examinarea cauzei în lipsă.

36. Reprezentantul S.R.L „Estate House Group”, a fost înştiinţat în mod legal prin citare în corespundere cu art.102 și art.104 alin.1 lit.d) CPC, iar pentru judecarea cauzei în apel a înregistrat amânarea cauzei.

37. Fiind pusă în discuție judecarea apelurilor în lipsa persoanelor neprezente în ședința instanței de apel, participanții prezenți au pledat pentru judecarea cauzei în absența persoanelor neprezente.

38. Constatând în lipsa temeiurilor de amânare instanța de apel în conformitate cu art. 102, art. 104 alin.1 lit. d) CPC, art.379 alin.(2) CPC a dispus examinarea cauzei în lipsa acestora.

39. Suplimentar, Colegiul Civil atestă şi informația expusă public pe pagina-web a Curții de Apel Chișinău, ce conține în termeni expreși date cu privire la ziua, locul și ora examinării cauzei deduse judecăţii, informaţie care este opozabilă părților și participanților la proces.

40. Audiind participanții la proces, examinând materialele cauzei, **Colegiul civil,** comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Chişinău consideră apelurile declarate de avocatul Tănase Oleg în interesele Nataliei Nilova și de către Perciun Vitalie ca fiind întemeiate şi care urmează a fi admise parțial, cu casarea hotărârii primei instanțe în partea admiterii acțiunii inițiale, din următoarele considerente.

41. În conformitate cu prevederile art. 385 lit. c) CPC, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să admită apelul şi să caseze integral sau parţial hotărârea primei instanţe, emiţând o nouă hotărâre.

42. Potrivit art. 373 alin.(1), (5) CPC, instanța de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă.

43. Instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

44. Din conţinutul celor relatate, **Colegiul civil** reţine că, sarcina instanţei de apel derivă din dispoziţiile art.373 alin. (1), (2) și (5) CPC, în condițiile în care instanţa de fond a soluţionat fondul cauzei, cu expunerea argumentelor în vederea admiterii sau respingerii acţiunii în raport cu concluziile reţinute de către aceasta.

45. Conform prevederilor art. 118 alin. (1), (3) din CPC, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale dacă legea nu dispune altfel. Circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea justă a cauzei sînt determinate definitive de instanţa judecătorească pornind de la pretenţiile şi obiecţiile părţilor şi ale altor participanţi la proces, precum şi de la normele de drept material şi procedural ce urmează a fi aplicate.

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

47. În temeiul art. 240 alin. (1) din CPC, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluționării pricinii şi admisibilitatea acţiunii.

48. **Colegiul Civil** reţine că, instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reținându-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligaţia să examineze efectiv problemele esenţiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însuşirea motivelor instanţei inferioare (Hirro Balani c. Spaniei, nr. 18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).

49. Potrivit recomandărilor avizului nr. 11 din 2008 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni (CCJE) în atenţia Comitetului de Miniştri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătoreşti, o motivaţie şi o analiză clară sunt cerinţele fundamentale ale hotărârilor judecătoreşti şi un aspect important al dreptului la un proces echitabil. Pentru a răspunde cerinţelor procesului echitabil, motivarea ar trebui să evidenţieze, că judecătorul a examinat cu adevărat chestiunile esenţiale ce i-au fost prezentate.

50. Articolul 6 din Convenţia Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul justiţiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligaţiei instanţelor de judecată de a-şi argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanţelor pricinii. Îndatorirea de a motiva coerent şi unitar hotărârea sub aspectul tuturor cererilor, fără a exista contradicţii între motivare şi dispozitiv, constituie o garanţie pentru justiţiabili, în faţa eventualului arbitrariu judecătoresc, fiind singurul mijloc prin care se dă posibilitatea de a putea exercita un eficient control judiciar.

51. În corespundere cu prevederile art. 5 alin. (1) CPC, orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanţă judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-şi apăra drepturile încălcate sau contestate, libertăţile şi interesele legitime.

52. Din materialele cauzei Colegiul constată că, S.R.L „Estate House Group” este o societate comercială, ce are sediul în ***** și avea în calitate asociați pe Răileanu Maria cu o cotă parte în capitalul social de 33%, Gordilă Felicia - cu o cotă parte în capitalul social de 33% și Perciun Vitalie cu o cotă parte în capitalul social de 34%.

53. În conformitate cu art. 42 din Legea privind societățile cu răspundere limitată, calitatea de asociat se dobîndeşte prin participarea la constituirea societăţii sau prin dobândirea, ulterior constituirii, a unei părţi sociale.

54. Potrivit art.43 alin.1 din Legea privind societățile cu răspundere limitată asociatul beneficiază de drepturile stabilite de lege şi de actul de constituire, inclusiv dreptul de a participa la conducerea societăţii în conformitate cu prevederile legii şi ale actului de constituire.

55. Deasemenea din Registrul de stat al persoanelor juridice, precum și explicațiile părților, a participanților la proces rezultă că în funcția de administrator la S.R.L „Estate House Group”, asociații l-au desemnat Perciun Vitalie.

56. În conformitate cu art. 70 alin.3 din Legea privind societățile cu răspundere limitată, datele despre desemnarea şi eliberarea administratorului, precum şi despre identitatea acestuia, se prezintă pentru înregistrare în Registrul de stat al persoanelor juridice.

57. Administratorul este în drept să reprezinte fără procură societatea în raporturile cu organele statului (art. 71 alin.1 lt. a) din Legea privind societățile cu răspundere limitată).

58. Astfel actele dosarului dovedesc că la data de 02 martie 2021, S.R.L ”Packing House”, redenumită în S.R.L „Estate House Group”, în persoana administratorului Perciun Vitalie a achiziționat de la S.R.L ”Mivaro Grup” bunul imobil – încăperea nelocativă, cu suprafața de *****, nr.cadastral ***** situat în ***** (pct.1 din contractul de vânzare-cumpărare nr.1-147 din 02 martie 2021), la prețul de 200.000,00 euro (pct.2 din contractul de vânzare-cumpărare nr.1-147 din 02 martie 2021).

59. În accepțiunea normei legale din art.1108 alin.1 Cod civil, 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.

60. Rezultând din aserțiunea părților din proces, dreptul de proprietate a S.R.L „Estate House Group” a fost înscris în registrul de publicitate, astfel că societatea comercială a devenit proprietar cu drepturi depline asupra acestui bun.

61. Prin prisma conținutului dreptului de proprietate regăsit în art. 500 Cod civil, se evidențiază prerogativa proprietarului, în speță a S.R.L „Estate House Group”, de a hotărî cu privire la soarta bunului său, atât din punct de vedere material, cât şi din punct de vedere juridic. Astfel Colegiul Civil constată că puterea de a dispune de dreptul de proprietate, de a-l înstrăina, de a-l transmite unui terț constituie un atribut esenţial al proprietăţii și îi revine proprietarului de bun.

62. În această privință de circulație juridică a bunului, prin realizarea atributului de dispoziție se reține contractul de vânzare-cumpărare din 11 august 2021 ce a fost încheiat între S.R.L „Estate House Group”, în persoana administratorului Perciun Vitalie, ce a avut calitatea de vânzător, și Perciun Vitalie ce a acționat în calitate de cumpărător, pentru prețul de 211.920,00 euro (pct.1 și pct.2 din contractul de vânzare-cumpărare nr.1-503 din 11 august 2021).

63. Operațiunea juridică ce a rezultat din contractul de vânzare-cumpărare din 11 august 2021, a avut ca efect înregistrarea în registrul de publicitate a dreptului de proprietate după Perciun Vitalie asupra bunului – încăperea nelocativă, cu suprafața de *****, nr.cadastral ***** situat în *****.

64. În conformitate cu art.510 alin.1 Cod civil, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobîndeşte la data înregistrării în registrul bunurilor imobile, cu excepţiile prevăzute de lege.

65. Statuând asupra criticilor formulate față de contractul de vânzare-cumpărare nr.1-503 din 11 august 2021, încheiat între S.R.L „Estate House Group”

și Perciun Vitalie, Colegiul Civil reține că textele de lege pun în seama administratorului persoanei juridice anumite obligații de diligență.

66. În corespundere cu art. 188 alin.1-3 Cod civil, (1) Administratorul trebuie să evite situaţia în care are sau poate avea un interes direct ori indirect care intră în conflict ori ar putea intra în conflict cu interesele persoanei juridice. Administratorul trebuie să informeze organul competent despre această situaţie.

(2) Administratorul aflat în conflict de interese trebuie să se abţină de la negocierea şi luarea deciziei persoanei juridice referitoare la actul juridic sau operaţiunea la care se referă conflictul.

(3) Administratorul trebuie să se abţină de la utilizarea în folos propriu ori al persoanelor sale afiliate a bunurilor persoanei juridice, a denumirii persoanei juridice sau a calităţii sale de administrator al persoanei juridice în cazurile în care desfăşoară activităţi proprii sau prin persoanele sale afiliate.

67. Realizând o interpretare cauzală a acestor texte de lege, ce este o formă a interpretării oficiale, făcută de instanța de judecată ca urmare a soluționării cauzei deduse judecății, se reține că sancțiunea civilă survenită ca urmare a încălcării acestor obligații, nu este nulitatea absolută, așa precum a constatat instanța de fond. Or, dispunând declararea nulă a contractului de vânzare-cumpărare nr.1-503 din 11 august 2021, s-a recurs la sancțiunea nulității absolute prevăzute de art.327 alin.1 Cod civil, fără a fi motivat interesul general constatat de către prima instanță.

68. Conform art. 327 alin. 1 Cod civil actul juridic este nul dacă nulitatea sancţionează încălcarea unei dispoziţii legale prin care se ocroteşte un interes general (nulitate absolută).

69. Prin urmare, Colegiul Civil indică că contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-503 din 11 august 2021, nu-i sunt opozabile efectele de nulitate absolută, având în vedere condițiile și modul de survenire a nulității absolute, raportate la incidentele invocate de reclamanta Gordila Felicia în cererea de chemare în judecată.

70. Totuși se reține, că ordinea de drept statornicită în relațiile sociale implică la respectarea strictă a legilor, a esenței și spiritului legii, cât și a condiţiilor normei juridice necesare pentru desfăşurarea normală a tuturor activităţilor sociale. Din aceste rațiuni, inadvertențele cu privire la modul de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare nr.1-503 din 11 august 2021 dintre S.R.L „Estate House Group” și Perciun Vitalie, conține indici de angajare a răspunderii administratorului față de societate și asociați, ci nu nulitatea absolută a actului juridic, în situația în care acest din urmă act a intrat în circuitul juridic și a produs efecte juridice.

71. Potrivit art. 72 alin. 1-2 din Legea privind societățile cu răspundere limitată, (1) Administratorul este obligat să gestioneze societatea astfel încît scopurile, pentru care aceasta a fost constituită, să fie realizate cît mai eficient. (2)

Administratorul este obligat să execute hotărârile adunării generale a asociaţilor şi ale consiliului societăţii.

72. Conform art. 49 alin.2 lit. c) din Legea privind societățile cu răspundere limitată, dacă actul de constituire nu prevede altfel, de competenţa adunării generale a asociaţilor ţin urmărirea pe cale judiciară a administratorului pentru prejudiciile cauzate societăţii.

73. În corespundere cu art.193 alin.1 Cod civil în cazul încălcării uneia dintre obligaţiile prevăzute la art.185-192, persoana juridică poate înainta faţă de administrator acţiune de încetare a încălcării şi plată a despăgubirilor conform art.19 Cod civil.

74. Pentru acest context Colegiul evidențiază că sancțiunea civilă pentru încălcarea obligației de loialitate, de diligență și de competență este angajarea răspunderii în despăgubire a administratorului persoanei juridice.

75. Având în vedere principiul disponibilității în drepturi, raportat la capetele de cerere formulate de reclamanta Gordila Felicia în cererea de chemare în judecată, instanța de apel nu dispune de competențe judiciare de a modifica cauza și temeiul legal al unei acţiuni, fiind definită ca situaţia de fapt calificată juridic.

76. În aceste sens, doctrina reţine regula iura novit curia (judecătorul cunoaşte legea) aplicabilă în procesul civil, potrivit căreia judecătorul nu este ţinut de textul de lege indicat de parte, ci el trebuie să aplice acel text de lege care corespunde situaţiei de fapt calificată juridic de către parte. Însă judecătorul conform art.241 alin.3 CPC și principiul legalității este ținut de obiectul litigiului şi pretenţia înaintată judecăţii.

77. Astfel Colegiul constată că în această privință prima instanța incorect a determinat raportul juridic și normele aplicabile acestuia, a soluționat în mod injust pretențiile formulate de către Gordila Felicia în raport cu părțile la proces, motiv pentru care se va dispune modificarea în această parte a hotărârii judecătorești.

78. Totodată cu referire la legalitatea contractului de vânzare-cumpărare nr.1-8647 din 08 octombrie 2021, Colegiul civil constată că prima instanță la fel nu a determinat corect raportul juridic dedus judecății, iar circumstanțele importante pentru soluționarea pricinii nu au fost stabilite şi elucidate pe deplin, nefiind dată o apreciere completă probelor, iar în consecință fiind emisă o soluție greșită.

79. Astfel raportând capătul de cerere în declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr.1-8647 din 08 octombrie 2021, la textele de lege aplicabile, înscrisurile și probele dosarului, instanța de apel constată că această pretenție este nefondată.

80. În acest context se reţin considerentele ce decurg din faptul că în data de 08 octombrie 2021 a fost încheiat contract de vânzare-cumpărare nr.1-8647 între Perciun Vitalie, în calitate de vânzător și Nilova Natalia, în calitate de cumpărător. Obiectul contractului, așa precum rezultă din pct.1,2 îl constituie înstrăinarea

bunului - încăperea nelocativă, cu suprafața de *****, nr.cadastral ***** situat în *****, la prețul de 500.000,00 euro (pct. 3 din contract de vânzare-cumpărare nr. 1-8647 din 08 octombrie 2021).

81. Conform art. 1108 alin. 1 Cod civil, prin contractul de vânzare-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.

82. Dând apreciere motivelor aduse de către părțile litigante, Colegiul Civil conchide lipsa temeiurile de nulitate a acestui din urmă act juridic, în condițiile în care acțiunea reclamantei Gordila Felicia, conține ca temei în anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-8647 din 08 octombrie 2021 dintre Perciun Vitalie și Nilova Natalia, vânzarea unui bun de către un neproprietar.

83. În corespundere cu art. 117, 121-122 CPC, probele administrate sub formă de înscrisuri, în special extrasul din registrul din registrul bunurilor imobile, dovedesc că la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-8647 din 08 octombrie 2021, calitatea deproprietar a fost deținută de către Perciun Vitalie. Respectiv, conținutului dreptului de proprietate regăsit în art. 500 Cod civil, evidențiază prerogativa exclusivă a proprietarului bunului de a decide cu privire la soarta bunului.

84. Potrivit art. 36 alin.1 Legea cadastrului bunurilor imobile, înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil este confirmată prin extrasul din registrul bunurilor imobile sau prin certificatul privind înscrierile în registrul bunurilor imobile.

85. Conform art. 22 alin.1 Legea cadastrului bunurilor imobile, registrul bunurilor imobile este documentul de bază al cadastrului. Dacă datele din registrul bunurilor imobile nu coincid cu datele din alte documente cadastrale sau cu datele constatate pe teren, se consideră veridice datele din registrul bunurilor imobile, cu excepţia cazurilor de eroare tehnică evidentă.

86. La fel precum rezultă din piesele dosarului, Colegiul Civil reține înscrisurile care dovedesc că apelanta Nilova Natalia preocupându-se de realizarea unei achiziții oneste și sincere, s-a asigurat că îndeplinește o cumpărare a bunului lipsită de pretenții, inclusiv în justiție. Pentru aceste rațiuni, a ofertat o cerere de procurare a unui imobil adresată unei societăți imobiliare ”Realist Estate Agency” S.R.L, care în răspunsul scris, în calitate de profesionist în sensul art. 3 Cod civil, a confirmat că vânzarea a avut un caracter public, iar apelantei Nilova Natalia i-au fost propuse și alte două oferte.

87. Deasemenea în probarea caracterului public al vânzării, au fost administrate la dosar și apreciate ca atare, corespondența dintre apelanta Nilova Natalia și societatea imobiliară, din conținutul cărora se constată expunerea spre vânzare a bunului, cu afișarea publică a datelor de contact pentru îndeplinirea ofertei de vânzare sau după caz chirie.

88. Mai mult, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare nr.1-8647 din 08 octombrie 2021, registrul bunurilor imobile sau alte registre de publicitate, asupra bunului imobil situat în *****, nu reflectă existența vreo unei consemnări în favoarea altor persoane sau restricții de vânzare emise în favoarea intimatei Gordila Felicia.

89. Prin urmare, instanța de apel constată lipsa impedimentelor legale, prezența cărora ar fi fost oprită apelanta Natalia Nilova de la achiziționarea încăperii nelocative, cu suprafața de *****, nr.cadastral ***** situat în *****, la prețul de 500.000,00 euro. Această constatare judiciară este determinată și de plata prețului, care a fost operată în condiții transparente și de onestitate, fiind realizată prin transfer bancar, cu indicarea destinației și a scopului plății. Transfer ce a fost îndeplinit prin ordinele bancare de plată din data de 19 octombrie 2021 și 21 octombrie 2021. Or, se reține că apelanta Nilova Natalia în calitate de dobânditor de bună-credință s-a asigurat că prețul achitat pentru bunul imobil să fie real, de piață, excluzând orice dubiu la achiziție.

90. Cu referire la acest din urmă aspect, Colegiul Civil conchide că apelanta Nilova Natalia beneficiază de o protecție juridică, care emană din principiul protecției bunei-credințe, având o valență europeană (art.1 Protocol 1 CEDO, secțiunea 157 din BGB) ce dispune că contractele trebuie să fie interpretate în conformitate cu bună-credință, luând în considerare practica obișnuită.

91. În corespundere cu art. 11 alin. 1 Cod civil, buna-credință este un standard de conduită a unei părți, caracterizată prin corectitudine, onestitate, deschidere și luarea în cont a intereselor celeilalte părți la raportul juridic.

92. Potrivit art. 10 alin. 1 Cod civil, buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară.

93. Apreciind fapta apelantei Nilova Natalia la procurarea încăperii nelocative, cu nr. cadastral ***** situat în mun. Chișinău str. Ciuflea nr. 1/A, se evidențiază o bună-credință la încheierea contractului de vânzare-cumpărare (cu rezerva proprietății) cu nr.1-8647 din 08 octombrie 2021, acesta a fost autentificat notarial, având un caracter incontestabil de valabilitate, fiind legal încheiat și cu proceduri echitabil îndeplinite. Or, echitatea procedurilor relaționat cu protecția bunei-credințe pun în valoare calitatea de proprietar al bunului, ce posedă imobilul, având dreptul să însușească fructele civile, doar dacă posedă imobilul cu bună-credință (cauza Weissman și alții c.României, pct. 56 din hotărârea din 24 mai 2006).

94. Potrivit art. 5 alin. 8 al Legii privind procedura notarială, actul notarial purtând ștampila şi semnătura notarului este de autoritate publică, se prezumă legal, veridic şi are forţă probantă şi, după caz, forţă executorie prevăzută de lege.

95. Potrivit art. 327 alin. 2 Cod civil actul juridic este anulabil dacă nulitatea sancţionează încălcarea unei dispoziţii legale prin care se ocroteşte un interes particular (nulitate relativă).

96. În sensul legii, instanța de fond în hotărârea adoptată nu a motivat și nu a identificat existența culpei, faptei ilicite a apelantei Nilova Natalia la încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr.1-8647, care norme imperative au fost desconsiderate, ca eventual să dispună aplicarea sancțiunii civile de nulitate a actului încheiat.

97. Pentru aceste rațiuni, Colegiul Civil a apreciat ca justificative motivele apelantei Nilova Natalia, invocate din jurisprudența europeană, care au menționat că buna-credință constă în convingerea cumpărătorului că au încheiat un contract cu adevăratul proprietar, cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare la momentul încheierii contractului" (hotărârea nr.4.894/2004 a Curții de Casație și Justițe a României).

98. Conform art. 523 alin. 1 Cod civil, dobânditorul de bună-credință dobândește dreptul înregistrat în folosul său, în temeiul unui act juridic, în registrul bunurilor imobile sau într-un alt registru de publicitate cu caracter constitutiv, în sensul art. 420, și în cazul în care cel care a dispus de drept nu era adevăratul său titular, nu avea împuterniciri de a dispune de drept sau actul juridic de dispoziție este ineficient pe alt temei. Buna-credinţă trebuie să subziste pînă în momentul depunerii cererii de înregistrare a dreptului.

99. În conformitate cu art. 525 alin. 1 Cod civil, în sensul art. 524, dobînditor de bună-credinţă se consideră persoana înregistrată sau înregistrată provizoriu în registru ca titular al unui drept dacă, la data depunerii cererii de înregistrare sau înregistrare provizorie a dreptului în folosul său, sînt îndeplinite următoarele condiţii:

a) în registru nu era notată nicio acţiune care ulterior se va admite printr-o hotărîre judecătorească recunoscută de lege ca fiind opozabilă dobînditorului; nu era notat niciun drept, act juridic sau fapt juridic care întemeiază o asemenea acţiune ulterioară;

b) din informaţiile neradiate cuprinse în registru nu rezulta niciun temei care să fi justificat rectificarea acestuia în favoarea altei persoane;

c) dobînditorul nu a cunoscut, pe altă cale, inexactitatea informaţiilor neradiate cuprinse în registru; şi

d) dacă este cazul, dobînditorul nu a cunoscut şi nici nu trebuia să cunoască motivul din care este nul, anulabil sau ineficient temeiul pe baza căruia el dobîndeşte dreptul înregistrat sau pe baza căruia a dobîndit dreptul înregistrat autorul nemijlocit al dobînditorului.

(2) Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară.

100. Prin urmare, instanța de apel nu a regăsit temei pentru promovarea pretenției în anulare, motiv din care contractul de vânzare-cumpărare (cu rezerva proprietății) nr.1-8647 din 08 octomrbie 2021 respectă normele de legalitate, iar contestarea acestor fapte nu este posibilă fără a încălca dreptul la proprietate a apelantei Nilova Natalia și dreptul la pașnica folosire a proprietății (art.1 Protocol 1 CEDO).

101. În privința capetelor de cerere din acțiunea în justiție, privind radierea înscripțiilor operate în registrul bunurilor imobile și revenirea la situația anterioară, Colegiul atestă că acestea se opun prevederilor legale.

102. Conform art. 439 alin.1 Cod civil, orice persoană interesată poate cere rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii dacă:

a) înregistrarea sau înregistrarea provizorie nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greşit calificat de către registrator;

b) s-a constatat sau s-a declarat nulitatea ori ineficienţa actului sau faptului în temeiul căruia a fost efectuată înregistrarea ori înregistrarea provizorie în partea constituirii, a transmiterii sau, după caz, a stingerii dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu;

c) dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu s-a stins în baza legii ori a actului în temeiul căruia s-a făcut înregistrarea sau înregistrarea provizorie;

d) înregistrarea sau înregistrarea provizorie din registru nu mai este, din orice alte motive, în concordanţă cu situaţia juridică reală a dreptului înregistrat sau înregistrat provizoriu.

103. Potrivit art. 440 alin.2 Cod civil, acțiunea în rectificare fondată pe unul din temeiurile prevăzute la art. 439 alin.1 lit. a) sau b) se respinge dacă titularul dreptului înregistrat a demonstrat intervenirea dobândirii de bună-credință conform art. 523 sau a uzucapiunii conform art. 524.

104. Reținând caracterul de bună-credință a apelantei în dobândirea bunului imobil nr. cadastral ***** situat în mun. Chișinău str. Ciuflea nr. 1/A, iar această prezumție nu a fost răsturnată prin probe admisibile și verosimile, în limita probatoriului art. 118, 121-122 Cod procedură civilă și art. 525 alin.5 Cod civil, pretenția în radierea înregistrării și repunerea în situația anterioară este lipsită de temei.

105. Cu privire la pretențiile din cererea reconvențională a Nataliei Nilova, promovată în instanța de fond, cât și prin cererea de apel depusă în instanța de apel, Colegiul civil constată că prima instanţă în mod corect a dispus respingerea constatării dobândirii cu bună-credință a dreptului de proprietate, având în vedere că această solicitare rezultă din prezumția legală al textelor de lege invocate supra.

106. În sensul art. 10, 11 Cod civil, coroborat cu art.523-525 Cod civil, prezumția bunei-credințe, dobândirii cu bună-credință a bunului se prezumă până la proba contrară.

107. Având în vedere că prezumția indicată este prevăzută expres de lege, aceasta presupune deplasarea obiectului probei ce se face, de către legiuitor prin forța și textul legii. Se constată în această privință că prezumția legală scutește de dovadă pe acela în folosul căruia este stabilită în tot ceea ce privește faptele considerate de lege ca fiind dovedite. Cu toate acestea, partea căreia îi profită prezumția trebuie să dovedească faptul cunoscut, vecin și conex, pe care se întemeiază aceasta.

108. În speță, Colegiul conchide că, apelanta Nilova Natalia a probat dobândirea cu bună-credință a bunului, precum și buna-credință la încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr.1-8647 din 08 octombrie 2021, de procurare a încăperii nelocative, cu nr.cadastral ***** situat în *****, prin urmare este neavenit ca instanța de judecată să substituie prezumțiile legale prin acte judecătorești. Or, din moment ce în speță, se operează o prezumție legală, ce este instituită de legiuitor ca un mijloc de apărare, apelanta Nilova Natalia și-a exercitat acest drept prin opunere la acțiune, referință, cât și prin actele probatorii depuse în cauză. Cu respectarea art.118, 121-122 CPC dovezi ce ar combate prezumția invocată de Nilova Natalia nu au fost prezentate, motiv pentru care Colegiul Civil apreciază faptă apelantei la achiziția bunului că a fost realizată în condiții de bună-credință.

109. Din considerentele expuse supra, deoarece Colegiul a stabilit că instanța de fond injust a admis cererea de chemare în judecată a Feliciei Gordila privind nulitatea actelor juridice şi corect a respins acţiunea ereconvențională a Nataliei Nilova privind constatarea bunei-credințe la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, instanţa de apel constată necesitatea admiterii apelului declarat de Avocatul Oleg Tănase, în interesele Nataliei Nilova și de către Perciun Vitalie, cu casarea parţială a hotărârii primei instanţe în partea admiterii acțiunii inițiale şi emiterii în această parte a unei noi hotărâri de respingere a cererii de chemare în judecată înaintată de Gordila Felicia ca fiind neîntemeiată.

110. În conformitate cu art. 385 lit. c), art. art. 389, 390 CPC, Colegiul Civil, -

d e c i d e

Se admit apelurile declarate de avocatul Tănase Oleg în interesele Nataliei Nilova și de către Perciun Vitalie.

Se casează parțial, în partea admiterii acțiunii inițiale, hotărîrea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 10 aprilie 2023 în pricina civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de Gordilă Felicia împotriva lui Perciun Vitalie, „Estate Hous Group” S.R.L, Nilova Natalia, intervenienți accesorii NP Evghenii Berghii și asociatul Răileanu Maria, cu privire la declararea nulității contractelor de vînzare-cumpărare din 11.08.2021 și din 08.10.2021 a bunului imobil amplasat în mun.

Chișinău, str. Ciuflea, 1a, compensarea cheltuielilor de judecată, și, cererea de chemare în judecată reconvențională înaintată de Nilova Natalia împotriva Feliciei Gordilă, Perciun Vitalie și „Estate Hous Group” S.R.L privind constatarea dobîndirii cu bună credință a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, rectificarea înscrisului în Registrul bunurilor imobile, anularea măsurii de sigurare a acțiunii, înscrierea dreptului de proprietate, și în acestă parte emite o nouă hotărîre prin care:

Se respinge ca fiind neîntemeiată cererea de chemare în judecată înaintată de Gordilă Felicia împotriva lui Perciun Vitalie, „Estate Hous Group” S.R.L, Nilova Natalia, intervenienți accesorii NP Evghenii Berghii și asociatul Răileanu Maria, cu privire la declararea nulității contractelor de vînzare-cumpărare din 11.08.2021 și din 08.10.2021 a bunului imobil amplasat în mun. Chișinău, str. Ciuflea, 1a, compensarea cheltuielilor de judecată. În rest hotărîrea se menține.

Decizia este definitivă și executorie din momentul pronunțării, însă poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de două luni, de la data comunicării deciziei, prin intermediul Curții Supreme de Justiție.

Preşedintele şedinţei, Secrieru Ion

Judecătorul:

Judecătorii: Anton Marina

Cotorobai Vitalie