Prima instanță: Judecătoria Orhei, sediul Rezina (judecător: Parii Ivan)
dosarul nr.2ac-131/2024

C U R T E A D E A P E L N O R D
Colegiul civil şi de contencios administrativ

D E C I Z I E

16 ianuarie 2025 mun. Bălți
Instanța compusă din:
Președintele completului Grumeza Elena
Judecători Natalia Costaș și Grosu Stanislav
Grefier Inna Oineagra

examinând în ședință publică, apelul declarat de avocatul Cucu Dumitru, în interesele SRL Chimvat-Com, împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul Rezina din 30 octombrie 2024,

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată formulată de SRL Chimvat-Com către SRL Supermetcim, intervenient accesoriu notarul Romanescu Mihail și SA Mobias Banca-OTP Group, cu privire la constatarea nulității clauzei contractuale, rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare și repunerea părților în poziția inițială,-

a c o n s t a t a t:

Pretenţiile reclamantului:

La data de 03.09.2019, Reclamantul „Chimvat-Com” S.R.L s-a adresat cu o cerere de chemare în judecată către S.R.L „Supermetcim” cu privire la rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare nr. 9581 din 19.11.2018 cu privire la repararea solidară a prejudiciului material și moral cauzat, încasarea cheltuielilor de judecată.

În motivarea acţiunii, reclamanta a invocat că la 19.11.2018 S.R.L „Chimvat-Com” în persoana administratorului Nogacevschi Vladimir a vândut S.R.L „Supermetcim” în persoana administratorului Rotari Nicolai, bunul imobil situat în or. Rezina str. Lomonosov 44, care constă în terenul pentru construcții cu suprafața de 0,5682 ha, cu numărul cadastral *****, la un preț de 270 000,00 lei.

Contractul de vânzare-cumpărare a fost autentificat notarial. Conform contractului de vânzare-cumpărare, prețul bunului imobil vândut urma să fie achitat de cumpărător prin transfer până la semnarea contractului.

Menționează că clauza potrivit căreia banii au fost transferați prin transfer vânzătorului până la semnarea contractului a fost determinată de faptul că Rotari Nicolai i-a promis lui Nogacevschi Vladimir că imediat cum dobândește creditul bancar îi transferă suma de 270 000,00 lei pe contul curent al firmei S.R.L „Chimvatcom”.

Potrivit certificatului eliberat de către directorul „FinComBank” sucursala nr.5 din 01.07.2019, în perioada 01.11.2018 - 30.06.2019 pe contul curent al S.R.L „Chimvatcom”, încasări de mijloace bănești în baza contractului de vânzare-cumpărare din 19.11.2018 nu au fost.

Deoarece S.R.L „Supermetcim” nu a executat obligația asumată și nu a reacționat nici la cererea prealabilă, reclamantul a solicitat rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare

încheiat la 19.11.2018 între S.R.L „Chimvat-Com” în persoana administratorului Nogacevschi Vladimir și S.R.L „Supermetcim” în persoana administratorului Rotari Nicolae pe motiv că nu au fost executate clauzele esențiale ale contractului, cu repunerea părților la poziția inițială.

Potrivit certificatului din 13.06.2020, eliberat de către Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”, bunul imobil cu nr. cadastral *****aparține cu drept de proprietate SRL „Supermetcim” în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 9580 din 19.11.2018.

Potrivit certificatului menționat, bunul imobil cu nr. cadastral 6701201001, a fost grevat, în baza contractului de ipotecă nr. 10101 din 11.12.2018, încheiat cu Mobiasbanca OTP Group SA.

Reclamantul a solicitat rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare încheiat la 19.11.2018 între S.R.L „Chimvat-Com” în persoana administratorului Nogacevschi Vladimir și S.R.L „Supermetcim” în persoana administratorului Rotari Nicolae cu repunerea părților la poziția inițială.

Și-a întemeiat acțiunea în baza prevederilor art. 602, 735, 738 Cod civil în redacția de până la 01.03.2019.

Prin încheierea instanței din 16.06.2020, au fost atrași în proces, în calitate de intervenienți accesorii de partea pârâtului, notarul Romanescu Mihai și SA „Mobiasbanca OTP Group”.

La data de 14.09.2022, reprezentantul reclamantului S.R.L „Chimvat-Com”, avocatul Dumitru Cucu, a depus o cerere, prin care a concretizat cerințele din acțiune, solicitând admiterea pretenției inițiale înaintate, precum și constatarea nulității clauzei contractuale ce se conține în pct. 3 al contractului de vânzare-cumpărare din 19.11.2018.

În motivarea cerințelor din acțiunea concretizată a indicat că pârâtul SRL Supermetcim, nici după încheierea contractului nu a efectuat nici un transfer bancar la contul reclamantului. Deci a constatat că clauza contractuală indicată în pct. 3 din contractul de vânzare-cumpărare care prevede că prețul a fost achitat la semnarea și încheierea contractului este lovită de nulitate absolută.

Suplimentar a indicat ca temeiuri de drept prevederile art. 220, 221, 206, 207, 513, 735, 738 și 901 Cod civil în redacția de până la 01.03.2019.

Reclamantul a solicitat admiterea pretenției inițiale și rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare nr. 9581 din 19.11.2018, al cărui obiect material îl constituie bunul imobil amplasat în or. Rezina str. Lomonosov 44, care constă în terenul pentru construcții cu suprafața de 0,5682 ha număr cadastral *****; admiterea acțiunii civile modificate și constatarea nulității clauzei contractuale punctul 3 din contractul de vânzare-cumpărare nr. 9581 din 19.11.2018 (conținutul clauzei care indică la achitarea integrală a prețului - care au fost achitați de cumpărător până la semnarea prezentului contract); repunerea părților în poziția inițială prin restituirea prestațiilor - restituirea bunului imobil amplasat în or. Rezina str. Lomonosov 44 care constă în terenul pentru construcții cu suprafața de 0,5682 ha număr cadastral ***** către titularul SRL Chimvat Com.

Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul Rezina din 30 octombrie 2023:

- ✓ S-a respins acțiunea, ca fiind neîntemeiată;
- ✓ S-a anulat măsura de asigurare a acțiunii - sechestru pe bunul imobil terenul „pentru construcții” cu suprafața de 0, 5682 ha, cu numărul cadastral *****, situat în or. Rezina str.

Lomonosov 44, aplicat anterior prin încheierea Judecătoriei Orhei sediul Rezina din 6 septembrie 2019.

Solicitarea apelantului:

La data de 17 noiembrie 2023 prin intermediul poștei electronice, apelanta SRL „Chimvat-Com", reprezentată de avocatul Dumitru Cucu, a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul Rezina din 30 octombrie 2023, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi hotărâri privind admiterea integrală a cererii de chemare în judecată.

Potrivit art.362 alin.(1) Cod de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel.

SRL „Chimvat-Com" a depus cererea de apel la 17.11.2023, contestând hotărârea Judecătoriei Orhei, (sediul Rezina), dispozitivul căreia a fost pronunțat la 30.10.2023. Astfel, Colegiul atestă și constată, că apelul a fost declarat în interiorul termenului acordat de lege.

Argumentele părților:

În motivarea apelului, apelantul a reiterat argumentele faptice ale speței, invocând totodată dezacordul cu hotărârea Judecătoriei Orhei, (sediul Rezina) din 30.10.2023.

A menționat că, momentul în raport cu care se apreciază conformitatea actului juridic cu legea este acela al încheierii actului juridic. În acest sens menționează că contractul între părţi a fost încheiat între părţile contractante raportul juridic a luat naştere la 19.11.2018, urmând a fi aplicate prevederile Codului civil până la data de 01.03.2022.

La fel, reține că pârâtul SRL Supermetcim, nici după încheierea contractului nu a efectuat nici un transfer bancar. Deci se constată că clauza contractuală indicată în pct. 3 din contractul de vânzare-cumpărare care prevede că preţul a fost achitat la semnarea şi încheierea contractului este lovită de nulitate absolută.

A făcut referire la Hotărârea Plenului Curţii Supreme de Justiţie a Republicii Moldova cu privire la aplicarea de către instanţele de judecată a legislaţiei ce reglementează nulitatea actului juridic civil prin nulitate a actului juridic, invocând astfel fictivitatea actului juridic.

Reține că atât nulitatea absolută a actului juridic cât şi rezoluţiunea actului juridic au în esenţă aceleaşi efecte juridice. Odată admisă nulitatea şi/sau rezoluţiunea părţile trebuie să restituie unul altuia cele primite în executarea raportului obligaţional.

Consideră că neachitarea preţului de către pârâtul SRL Supermetcim, constituie fără dubiu o neexecutare esenţială a obligaţiilor care dă dreptul la rezoluţiunea contractului. Deci instanţa de fond urma să admită acţiunea şi să declare rezoluțiunea contractul de vânzare-cumpărare.

Atrage atenția asupra faptului că instanţa de fond nu a aplicat la caz legea materială care urma a fi aplicată, făcând referire la prevederile art. 1979 Codul civil în redacția de până la 01.03.2019.

În drept, și-a întemeiat cererea de apel pe prevederile art. 166, art. 386, art. 387, din Codul de procedură civilă, art. 220, art. 221, art. 735, art. 738, art. 901, art. 1082, art. 1979 Codul civil RM.

La data de 15.01.2025, prin intermediul Direcției de Evidență și Documentare Procesuală a Curții de Apel Nord, SRL „Chimvat-Com", reprezentată de avocatul Dumitru Cucu a depus cerere de apel suplimentară prin care a explicat că în fața notarului, părțile au declarat că au achitat prețul integral de fapt ceea ce nu corespunde realității. Prețul pentru vânzarea terenului pentru construcții cu suprafața de 0,5682 ha număr cadastral ***** în sumă de

270 000,00 lei nu a fost achitat.

Prin ordonanța procurorului în Procuratura Rezina din 01.05.2024, s-a stabilit că de fapt în fața notarului părțile au făcut declarații neadevărate, fiind stabilită vinovăția părților. Însă, Rotari Nicolae a profitat de încrederea administrator al SRL Chimvat Com Nogacevschi Vladimir, precum că s-a achitat prețul pentru acest bun imobil terenul pentru construcții cu suprafața de 0,5682 ha număr cadastral *****.

Pe marginea acestui fapt a fost pornită urmărire penală în baza art. 190 alin. (5) din Codul penal, pe faptul abuzului de încredere și prejudicierii SRL Chimvat Com și Nogacevschi Vladimir.

În conținutul contractului, părțile au stipulat că prețul contractului este deja achitat. Aceasta s-a făcut la insistența cumpărătorului care l-a asigurat că suma este achitată deși în realitate nu a fost achitată. Însă conform certificatului eliberat de instituția bancară BC FinComBank SA, se constată că pe contul SRL Chimvat Com suma de 270 000,00 lei nu a intrat, deci această clauză contractuală este nimic altceva decât una simulată fiind lovită de nulitate absolută.

În rest, a invocat argumentele reținute în cererea de apel depusă inițial.

La data de 03.04.2024, prin intermediul Direcției de Evidență și Documentare Procesuală a Curții de Apel Bălți, intervenientul accesoriu notarul Romanescu Mihail a depus referință prin care a solicitat examinarea cauzei civile în lipsa sa.

Totodată, a invocat că la data de 19.11.2018, la sediul biroului notarului Romanescu Mihail, s-au prezentat: Nogacevschi Vladimir - administratorul Societăţii cu Răspundere Limitată „Chimvat-Com” SRL. cu sediul: R. Moldova, or. Rezina, str. M. Lomonosov 52 şi Rotari Nicolai - administratorul Societăţii cu Răspundere Limitată „Supermetcim” SRL. cu sediul: R. Moldova, or. Rezina, str. M. Lomonosov 52, care au solicitat întocmirea unui contract de vânzare-cumpărare a bunului imobil, situat în or. Rezina, str. M. Lomonosov, 44, terenul pentru construcții, cu suprafaţa de 0,5682 ha, nr. cadastral *****.

Nogacevschi Vladimir, a prezentat actele necesare de autentificare a tranzacţiei cu bun imobil solicitate de către notar, însoţite de actele suplimentare eliberate de Instituţia Publică „Agenţia Servicii Publice”, Serviciul Cadastral Teritorial Rezina.

Valoarea bunului imobil supus înstrăinării, conform Certificatului privind valoarea bunului imobil din 05.11.2018, a constituit 260 278,00 lei. Bunul imobil a fost apreciat de către părţi la prețul de 270 000,00 lei, care au declarat că suma negociată a fost achitată de către Cumpărător Vânzătorului până la semnarea contractului prin virament.

Notarul a reținut că acestuia nu i se prezintă careva dovezi suplimentare despre achitarea preţului declarat, părţile îşi asumă proprie răspundere, fiind preîntâmpinați despre urmările care pot surveni în cazul declarării prețului nereal sau tăinuirea altor împrejurări care pot împiedica autentificarea tranzacției solicitate.

Astfel, examinând actele prezentate, notarul nu a identificat careva impedimente pentru autentificarea contractului.

În cadrul examinării cauzei în instanța de apel, reprezentantul intervenientului accesoriu SA Mobias Banca-OTP Group, Stahi Alexandr a pledat pentru respingerea cererii de apel și menținerea hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul Rezina din 30 octombrie 2024.

La data de 15.01.2025, prin intermediul Direcției de Evidență și Documentare Procesuală a Curții de Apel Nord, a fost depusă o cerere de amânare din partea avocatului Cucu Dumitru, în interesele SRL Chimvat-Com, invocând că este antrenat într-o acțiune de

urmărire penală ce nu suferă amânare.

Potrivit art. 206 alin. (5) Cod Procedură Civilă RM, neprezentarea în şedinţă de judecată a reprezentantului, sau a unui alt participant la proces nu împiedică examinarea cauzei. La solicitarea întemeiată a participantului la proces, instanţa poate amâna o singură dată judecarea cauzei în legătură cu neprezentarea motivată a reprezentantului acestuia.

Raportând norma citată la circumstanțele cauzei descrise, colegiul constată că era în drept să treacă la examinarea cauzei în fond, or se atestă cu certitudine faptul că cererea de amânare depusă la 15.01.2025 de către avocatul Cucu Dumitru, reprezentantul SRL Chimvat-Com nu este prima.

Suplimentar, SRL Supermetcim în instanța de apel la examinarea fondului cauzei nu s-a prezentat, fiind citat legal nu a anunțat instanța despre imposibilitatea prezenței sale.

În conformitate cu dispozițiile art.379 alin.2 Cod procedură civilă, neprezentarea în şedinţa de judecată a apelantului sau a intimatului, a reprezentanţilor acestora, precum şi a unui alt participant la proces, citaţi legal despre locul, data şi ora şedinţei, nu împiedică judecarea apelului. În consecință, coroborând normele enunțate, Colegiul civil a considerat posibilă examinarea apelului în lipsa părților neprezente.

Aprecierea instanţei de apel:

Analizând argumentele apelului în raport cu materialele cauzei, audiind depozițiile participanților la proces, colegiul civil consideră că apelul urmează a fi respins cu menținerea hotărârii instanței de fond din următoarele considerente.

Potrivit prevederilor art. 385 lit.a) Cod de procedură civilă, instanţa de apel, după de judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să mențină hotărârea primei instanţe.

Prima instanţă a examinat pricina sub toate aspectele, cu respectarea normelor de drept material şi procedural, apreciind la justa valoare probele administrate în conformitate cu prevederile art. 130 Cod de procedură civilă, RM şi a pronunțat o hotărâre legală şi întemeiată.

În cadrul examinării cauzei, instanţa a constatat că la data de 19.11.2018, SRL Chimvat-Com în calitate de vânzător și SRL Supermetcim în calitate de cumpărător au întocmit un contract de vânzare-cumpărare a imobilului autentificat de notarul Romanescu Mihai potrivit căruia au convenit că:

Pct. 1. Vânzătorul SRL „Chimvat-Com” a vândut, iar Cumpărătorul SRL „Supermetcin” a cumpărat bunul imobil situat în or. Rezina, str. Mihail Lomonosov, 44, care constă din terenul - „pentru construcții”, cu suprafața de 0,5682 ha, înscris în Registrul Bunurilor Imobile, ținut de Instituția Publică „Agenția Servicii Publice”, Serviciul Cadastral Teritorial Rezina, cu numărul cadastral *****.

Pct. 3. Valoarea bunului imobil supus înstrăinării conform Certificatului privind valoarea bunului imobil din 05.11.2018, constitui 260 278,00 (două sute șaizeci mii două sute șaptezeci și opt) lei. Bunul imobil a fost apreciat de către părți la prețul de 270 000,00 (două sute șaptezeci mii) lei, care au fost achitați de către Cumpărător Vânzătorului până la semnarea prezentului contract prin transfer.

Pct. 4. Părțile contractante au declarat în prezența notarului că: consimțământul lor nu este viciat; conștientizează acțiunile lor și pot dirija cu ele; prezentul contract nu a fost încheiat din cauza unui concurs de împrejurări grele de care a profitai cealaltă parte; prezentul

contract nu a fost încheiat sub tăinuirea anumitor împrejurări, la dezvăluirea cărora cealaltă parte nu ar mai fi încheiat contractul dat (Vol. I, f.d. 7-8).

Conform declarației lui Burlacov Greta, autentificată de notarul Romanescu Mihai, aceasta, în calitate de unic fondator al SRL „Chimvat-Com", a dat acordul ca administratorul SRL „Chimvat-Com", Nogacevschi Vladimir să vândă SRL „Supermetcim" bunul imobil situat în or. Rezina, str. Mihail Lomonosov, 44, care constă din terenul - „pentru construcții", cu suprafața de 0,5682, cu numărul cadastral ***** (Vol. I, f.d. 9).

Potrivit extrasului din registrul de stat al persoanelor juridice, unicul fondator al SRL „Chimvat-Com" este Burlacova Greta, iar administratorul societății respective este Nogacevschi Vladimir. (Vol. I, f.d. 10).

Conform extrasului din registrul bunurilor imobile, proprietar al terenului cu nr. cadastral *****, cu supfrafața totală de 0,5682, amplasat în or. Rezina, str. Mihail Lomonosov, 44, este SRL „Chimvat-Com" la data de 24.06.2002 (Vol. I, f.d. 10).

Conform extrasului din registrul bunurilor imobile, proprietar al terenului cu nr. cadastral *****, cu supfrafața totală de 0,5682, amplasat în or. Rezina, str. Mihail Lomonosov, 44, a devenit SRL „Supermetcim" la data de 20.11.2018 potrivit contractului de vânzare-cumpărare nr. 9580 din 19.11.2018 (Vol. I, f.d. 11).

Potrivit certificatului din 01.07.2019 eliberat de „Fincombank" SA se atestă că în perioada 01 noiembrie 2018-30 iunie 2019, la contul curent deschis pe numele companiei SRL „Chimvat-Com" încasări de mijloace bănești în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 9560 din 19.11.2019 nu au fost. Soldul contului curent constituie 0 (zero) lei. (Vol. I, f.d.14).

În baza contractului de ipotecă din 11.12.2018, încheiat între creditorul Mobiasbanca în calitate de creditor ipotecar și SRL „Supermetcim" în calitate de debitor ipotecar, în scopul garantării rambursării creditului acordat și asigurarea executării obligațiilor rezultate din contractual de credit menționat, debitorul ipotecar a grevat cu ipotecă bunului imobil, situat în or. Rezina str. M. Lomonosov 44, care constă din terenul pentru construcții, cu suprafața de 0,5682 ha, nr. cadastral *****. Ipoteca a fost constituită pentru garantarea restituirii în termenul prevăzut de contractul de credit a resurselor creditare și a dobânzilor aferente. (Vol. I, f.d. 17-20).

În baza contractului de credit nr. LG3823204710011 decembrie 2018, încheiat între BC Mobiasbanca SA și „Cimpetru" SRL cu adresa juridică or. Rezina. str. M. Lomonosov 52 și anexa nr. 1 al acestuia, banca a acordat debitorului un credit în sumă de 1 000 000,00 (un million) lei cu termenul rambursării finale la 13.06.2020. (Vol. I, f.d. 21-33).

Potrivit certificatului privind datoria din 09.10.2020, eliberat de BC Mobiasbanca SA, datoria „Cimpetru" SRL, la ziua de 09.10.2020 reprezenta suma în mărime de 1 197 735,55 lei, ce consta din datoria la credit, dobânda calculată și penalitatea contractuală (Vol. I, f.d. 82).

Prin hotărârea Judecătoriei Orhei sediul Telenești din 23 mai 2022, s-a constatat insolvabilitatea SRL „Supermetcim" și dispusă intentarea procesului de insolvabilitate în privința debitorului SRL „Supermetcim", cu sediul în or. Rezina, str. M. Lomonosov, nr. 52, IDNO: 1008606004791, Panciuc Adrian fiind numit în calitate de administrator al insolvabilității (Vol. I, f.d. 165-166).

Prin ordonanța de începere a urmăririi penale din 04.04.2022, de către SUP a IP Rezina, a fost pornită urmărirea penală în baza art. 352^1 alin. (1) Cod penal, pe faptul declarațiilor necorespunzătoare făcute notarului Romanescu Mihai în privința achitării prețului bunului

imobil, la încheierea contractului de vânzare-cumpărare din 19.11.2018 ce are ca obiect bunului imobil, situat în or. Rezina str. M. Lomonosov 44 (Vol. II, f.d. 6).

La data de 03.09.2019, Reclamantul „Chimvat-Com" S.R.L s-a adresat cu o cerere de chemare în judecată către S.R.L „Supermetcim" cu privire la rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare nr. 9581 din 19.11.2018 cu privire la repararea solidară a prejudiciului material și moral cauzat, încasarea cheltuielilor de judecată.

La 14.09.2022, reprezentantului reclamantului S.R.L „CHIMVAT-COM", avocatul Dumitru Cucu, a depus o cerere, prin care a concretizat cerințele din acțiune, solicitînd admiterea pretenției inițiale înaintate, precum și constatarea nulității clauzei contractuale ce se conține în pct. 3 al contractului de vînzare cumpărare din 19.11.2018.

Întru motivarea cerințelor din acțiunea concretizată a indicat că pîrîtul SRL Supermetcim, nici după încheierea contractului nu a efectuat nici un transfer bancar la contul reclamantului. Deci se constată că clauza contractuală indicată în pct. 3 din contractul de vînzare-cumpărare care prevede că prețul a fost achitat la semnarea și încheierea contractului este lovită de nulitate absolută. Suplimentar a indicat ca temeiuri de drept prevederile art. 220, 221, 206, 207, 513, 735, 738 și 901 Cod civil în redacția de pînă la 01.03.2019.

Prin hotărârea Judecătoriei Orhei, sediul Rezina din 30 octombrie 2023. S-a respins acțiunea, ca fiind neîntemeiată. S-a anulat măsura de asigurare a acțiunii - sechestru pe bunul imobil terenul „pentru construcții" cu suprafața de 0, 5682 ha, cu numărul cadastral *****, situat în or. Rezina str. Lomonosov 44, aplicat anterior prin încheierea Judecătoriei Orhei sediul Rezina din 6 septembrie 2019.

La data de 17 noiembrie 2023 prin intermediul poștei electronice, apelanta SRL „Chimvat-Com", reprezentată de avocatul Dumitru Cucu, a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Orhei, sediul Rezina din 30 octombrie 2023, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi hotărâri privind admiterea integrală a cererii de chemare în judecată.

Potrivit prevederilor art. 373 alin. (1), (2) și (5) din Codul de procedură civilă, instanţa 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. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanțele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. Instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Conform prevederilor art. 9 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanței judecătorești î-i revine un rol diriguitor în organizarea și desfășurarea procesului, ale cărui limite și al cărui conținut sunt stabilite de prezentul cod și de alte legi.

Articolul 5 alin. (1) Cod de procedură civilă declară, că orice persoană interesată este în drept să se adreseze în instanță judecătorească, în modul stabilit de lege, pentru a-și apăra drepturile încălcate sau contestate, libertățile și interesele legitime.

Sub aspectul acțiunii formulate de reclamantul SRL Chimvat-Com, încadrării stării de fapt în motivele de drept, instanța de apel analizând hotărârea emisă în speță, constată justă soluția de respingere a acțiunii ca fiind neîntemeiată.

În speță se constată că contractul de vânzare-cumpărare, autentificat de către notarul public Romanescu Mihai, a fost încheiat la data de 19.11.2018, prin urmare reieșind din prevederile art. 7 din Codul civil, în redacția din 01 martie 2019, în coroborare cu Legea pentru punerea în aplicare a Codului civil RM nr. 1125-XV din 13.06.2002, litigiul urmează a fi soluționat prin prisma normelor Codului civil, în vigoare la data încheierii contractului (în redacția de până la 01 martie 2019).

Litigiului dedus judecății îi sunt aplicabile prevederile Codului civil în redacția în vigoare până la 01 martie 2019, în condițiile în care raportul juridic între părțile litigioase a luat naștere până la data intrării în vigoare a noii legi.

Potrivit art. 8 alin. (1), (2) lit. a) din Codul civil (în redacția de până la 01.03.2019), (1) Drepturile şi obligaţiile civile apar în temeiul legii, precum şi în baza actelor persoanelor fizice şi juridice care, deşi nu sînt prevăzute de lege, dau naştere la drepturi şi obligaţii civile, pornind de la principiile generale şi de la sensul legislaţiei civile. (2) Drepturile şi obligaţiile civile apar din contracte şi din alte acte juridice.

Conform art. 9 alin. (1) Codul civil (în redacția până la 01.03.2019), persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligațiile cu bună-credință, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea publică şi cu bunele moravuri. Buna-credință se prezumă până la proba contrară.

Conform prevederilor art. 195 Cod civil (în redacția până la 01.03.2019), actul juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinței îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea drepturilor şi obligațiilor civile.

Potrivit art. 196 Cod Civil al RM (în redacția din 11.06.2002) (1) Actul juridic unilateral este manifestarea de voinţă a unei singure părţi. Actul juridic unilateral poate da naştere la obligaţii pentru terţi numai în cazurile prevăzute de lege. (2) Actului juridic unilateral se aplică în modul corespunzător dispoziţiile privind obligaţiile şi contractele dacă aceasta nu contravine legii sau caracterului unilateral al actului juridic. (3) Actul juridic bilateral este manifestarea de voinţă concordantă a două părţi. (4) Actul juridic multilateral este manifestarea de voinţă a trei sau a mai multe părţi.

Conform art. 197 Cod Civil al RM (în vigoare până la 01.03.2019) (1) Act juridic cu titlu gratuit este actul prin care se procură unei părţi un folos patrimonial fără a se urmări obţinerea în schimb a unui alt folos patrimonial. (2) Act juridic cu titlu oneros este actul prin care se procură unei părţi un folos patrimonial pentru obţinerea în schimb a unui alt folos patrimonial.

Conform art.199 Codul civil (în redacția până la 01.03.2019), 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 şi nu este viciat.

Potrivit art. 200 alin. (1), (2) Cod Civil al RM, (în vigoare până la 01.03.2019) Manifestarea de voinţă care trebuie recepţionată de cealaltă parte produce efecte în momentul în care parvine acesteia, indiferent de faptul dacă a luat sau nu cunoştinţă de conţinutul ei. (2) Manifestarea de voinţă nu produce efecte în cazul în care celeilalte părţi i-a parvenit anterior sau îi parvine în acelaşi timp o declaraţie de retractare.

Conform art. 201 Cod Civil al RM (în vigoare până la 01.03.2019) Actul juridic se consideră neîncheiat în cazul în care esența consimțământului nu poate fi determinată cu certitudine nici din exprimarea exteriorizată şi nici din alte circumstanțe ale încheierii sale.

Conform art. 201 Cod Civil al RM (în vigoare până la 01.03.2019) Actul juridic se consideră neîncheiat în cazul în care esența consimțământului nu poate fi determinată cu certitudine nici din exprimarea exteriorizată şi nici din alte circumstanțe ale încheierii sale.

Potrivit art. 220 alin. (1) Cod Civil al RM (în vigoare până la 01.03.2019) Actul juridic sau clauza care contravin normelor imperative sînt nule dacă legea nu prevede altfel.

Conform art. 221 alin. (1) Cod civil al RM (în vigoare până la 01.03.2019), actul juridic încheiat fără intenţia de a produce efecte juridice (actul juridic fictiv) este nul.

Instanța denotă că actele juridice fictive au menirea să creeze o aparenţă juridică pentru terţi şi implică în special două aspecte: o neconcordanţă intenţionată între voinţa reală şi voinţa declarată; această neconcordanţă are ca scop amăgirea terţilor.

Motivele actelor juridice fictive pot fi diferite: ocolirea unor dispoziţii legale imperative, fraudarea fiscului sau a creditorilor, ascunderea faţă de public a anumitor operaţii juridice etc.

Actul juridic încheiat fără intenţia de a produce efecte juridice (actul juridic fictiv) este lovit de nulitate absolută, deoarece în cazul acestui act lipseşte unul din elementele definitorii ale actului juridic consfinţit în art. 195 – intenţia de a da naştere, modifica, sau stinge drepturi şi obligaţii civile.

Manifestarea de voinţă în cazul actului juridic fictiv este falsă şi are ca scop inducerea în eroare a altor persoane, creînd aparenţa existenţei actului juridic în realitate

Potrivit art. 753 alin. (1) Cod civil al RM (în vigoare până la 01.03.2019), prin contractul de vânzare-cumpărare, o parte (vânzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părţi (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul şi să plătească preţul convenit.

Instanța de fond la caz corect a apreciat critic alegațiile reprezentantului reclamantului, administratorul Vladimir Nogacevschi, în partea ce ține de faptul că el a fost indus în eroare de către Rotari Nicolai, care i-a comunicat la încheierea contractului de vînzare-cumpărare, că a achitat prețul pentru bunul imobil.

La caz, Colegiul Civil reamintește că la data de 19.11.2018, SRL Chimvat-Com în calitate de vânzător și SRL Supermetcim în calitate de cumpărător au întocmit un contract de vânzare-cumpărare a imobilului autentificat de notarul Romanescu Mihai unde au stabilit la pct. 3 că „valoarea bunului imobil supus înstrăinării conform Certificatului privind valoarea bunului imobil din 05.11.2018, constitui 260 278,00 (două sute șaizeci mii două sute șaptezeci și opt) lei. Bunul imobil a fost apreciat de către părți la prețul de 270 000,00 (două sute șaptezeci mii) lei, **care au fost achitați de către Cumpărător Vânzătorului până la semnarea prezentului contract prin transfer**".

Ulterior, în baza contractului menționat, a fost înregistrat dreptul de proprietate a bunului imobil cu nr. cadastral ***** în registrul bunurilor imobile, proprietar devenind SRL „Supermetcim" la data de 20.11.2018.

În această ordine de idei, Colegiul Civil menționează că una din trăsăturile definitorii a consimțământului este exteriorizarea voinţei persoanei de a încheia un act juridic.

Manifestarea de voinţă poate fi expresă (directă) atunci când este manifestată prin mijloace care pot să o aducă nemijlocit la cunoştinţa terţilor, sau tacită (indirectă, implicită) când se exteriorizează prin fapte care nu comunică direct voinţa, dar permit deducerea ei cu certitudine. Cumpărătorul care acceptă verbal sau în scris oferta vânzătorului sau care ridică mâna în cazul vânzării la licitaţie îşi exprimă voinţa expres. În acest context, tăcerea în sine ca şi inacţiunea nu produce efecte juridice.

Prin natura ei tăcerea nu permite stabilirea voinţei persoanei de a săvârşi un act juridic. Totuşi, în mod excepţional, ținând cont de împrejurările concrete în care s-a produs, tăcerea poate valora ca manifestare de voinţă. Astfel, tăcerea valorează ca acceptare a unei oferte atunci când legea, practica stabilită între părţi sau uzanţele îi conferă această valenţă.

Deoarece eficacitatea actului juridic depinde de posibilitatea destinatarului de a lua cunoștință de manifestarea de voinţă exteriorizată, actul juridic nu poate fi încheiat dacă cel căruia îi este adresată manifestarea de voinţă nu o percepe şi nu pătrunde în esența ei, şi nici alte circumstanţe nu permit deducerea certă şi univocă a acesteia.

De altfel, contractul se consideră încheiat în momentul primirii acceptului de către ofertant. Este de reţinut că în ce priveşte ajungerea acceptării la cunoştinţa ofertantului, poate exista un decalaj între momentul sosirii acceptării la sediul ofertantului şi momentul când acesta ia cunoştinţă efectiv despre conținutul acceptării. Acest fapt crează premise pentru un abuz din partea ofertantului care poate să pretindă că a luat cunoştinţă despre acceptare la o dată ulterioară celei la care înștiințarea respectivă a sosit la sediul lui. Pentru a evita asemenea abuzuri, se prezumă că ofertantul cunoaşte conţinutul acceptării chiar din momentul în care notificarea acceptării a parvenit la sediul lui.

Colegiul Civil, constată că, contractul de vânzare-cumpărare menționat cât și clauzele acestuia luate per-ansamblu, conțin elementele unui act juridic legal, reținânându-se că au fost încheiate de către părți cu acordul și consimțământul acestora, fără a avea careva pretenții referitor la suma expusă a fi achitată și indicată în contract, la momentul consemnării notariale.

La fel, instanța de fond corect a reținut faptul că la încheierea contractului, notarul a verificat intenția părților și capacitatea lor juridică. Astfel, în situația în care Nogacevschi Vladimir în calitatea sa de administrator al reclamantului, a confirmat expres în prezența notarului că consimțământul său nu este viciat, conștientizează acțiunile sale și le poate dirija, că contractul nu a fost încheiat din cauza unui concurs de împrejurări grele de care a profită cealaltă parte și că contractul nu a fost încheiat sub tăinuirea anumitor împrejurări, la dezvăluirea cărora cealaltă parte nu l-ar mai fi încheiat, fapt indicat expres în pct. 4 al actului juridic respectiv, în speță nu se constată nici un temei de nulitate, în special care ar afecta consimțământul reclamantului/aplant, inclusiv la confirmarea faptului achitării prețului pentru bunul vîndut.

Astfel că instanța de fond just a ajuns la concluzia că contractul de vânzare-cumpărare din 19.11.2018 încheiat între SRL Chimvat-Com și SRL Supermetcim, nu întrunește condițiile nulității invocate de reclamant.

Actul juridic analizat corespunde noțiunii de act juridic, conține în sine elementele actului juridic, la fel exprimă voința de a încheia actul juridic civil la condițiile acceptate de ambele părți contractante, având drept scop crearea, modificarea ori stingerea unor raporturi civile, iar autorii actului juridic civil și-au manifestat voința exteriorizată, consemnând în fața notarului actele juridice în cauză, **declarând că prețul convenit a fost integral achitat**.

Cu referire la alegația potrivit căruia prețul pentru bunul imobil vîndut, nu ar fi fost achitat de către cumpărător, instanța corect a constatat lipsa probării acestei alegații, or la caz nu poate fi reținut ca dovadă a acestui fapt, certificatul eliberat de ”Fincombank” SA, potrivit căruia se atestă că în perioada 01 noiembrie 2018-30 iunie 2019 la contul curent deschis pe numele companiei SRL ”Chimvat-Com” încasări de mijloace bănești în baza contractului de vînzare-cumpărare nr. 9560 din 19.11.2019 nu au fost.

În speță, din conținutul pct. 3 al clauzei indicate în contract, nu rezultă că prețul bunului imobil vîndut, estimat de părți la 270000 lei, urma să fie transferat anume pe acest cont al reclamantului, fiind indicat doar că banii au fost achitați prin ”transfer”.

Prin urmare, cumpărătorul era în deplina posibilitate de a primi banii în sumă de 270000 lei inclusiv și prin alte modalități.

După cum rezultă din prevederile art. 50 alin. (4) al Legii nr. 1453 din 08.11.2002 cu privire la notariat (în vigoare la momentul încheierii contractului al cărui rezoluțiune se solicită), proprietarul bunului este obligat să comunice notarului şi celeilalte părţi locul aflării bunului înstrăinat (gajat). Răspunderea pentru tăinuirea faptului aflării bunului înstrăinat (gajat) sub interdicţie (sechestru, arest, gaj), comunicarea preţului nereal al bunului, altor date eronate sau prezentarea de documente false (nevalabile) în procesul încheierii actului juridic o poartă partea vinovată.

Potrivit art. 51 alin. (2) al aceluiași act normativ, răspunderea pentru comunicarea informaţiei false sau incomplete o poartă persoana care înstrăinează sau gajează bunurile.

În circumstanțele menționate, Colegiul Civil atestă că temeiuri de admitere a acțiunii depuse de SRL Chimvat-Com către SRL Supermetcim cu privire la constatarea nulității clauzei contractuale, rezoluțiunea contractului de vânzare-cumpărare și repunerea părților în poziția inițială nu sunt.

Potrivit art. 735 alin. (1) Cod civil (în redacția de pînă la 01.03.2019), o parte poate rezolvi contractul dacă există o neexecutare esenţială din partea celeilalte părţi.

Conform art. 738 alin. (1) Cod civil, în cazul exercitării dreptului de rezoluţiune, contractul încetează şi părţile sînt eliberate de obligaţia de a presta, trebuind să restituie prestaţiile executate şi veniturile realizate.

Reclamantul în acțiunea depusă, pretinde că suma indicată în contractul de vânzare-cumpărare nu ar fi fost achitată, însă o asemenea pretenție nu duce la rezoluțiune sau nulitatea clauzei contractuale privind prețul contractului convenit, semnat de către părți în prezența notarului și declarat în prezența acestuia că ar fi fost achitat până la consemnare, dar ar putea prezenta un temei de apariție a unui alt litigiu de executare a obligațiilor în cazul în care s-ar fi prezentat probe de neexecutare a acestuia, însă o asemenea cerință nu este obiect al litigiului dat.

În asemenea circumstanțe, Colegiul Civil consideră că lipsesc temeiuri de a constata că actul juridic a fost încheiat fără consimțământ și fără cauză în situația în care vânzătorul a acceptat încheierea contractului cu indicarea tuturor clauzelor convenite, cu determinarea bunului înstrăinat și a valorii acestuia, consemnând că suma a fost achitată integral.

Astfel, din considerentele menţionate şi având în vedere faptul că, hotărârea primei instanţe este întemeiată şi legală, iar motivele invocate de apelant sunt neîntemeiate, Colegiul Civil ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat şi de a menţine hotărârea primei instanţe.

În conformitate cu art. 385 lit. a) CPC, Colegiul civil,-

Decide:

Cererea de apel declarată de avocatul Cucu Dumitru, în interesele SRL Chimvat Com se respinge.

Se menține Judecătoriei Orhei, sediul Rezina din 30 octombrie 2024, în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată formulată de SRL Chimvat Com către SRL SUPERMETCIM, intervenient accesoriu notarul Romanescu Mihail și SA Mobias Banca-

OTP Group, cu privire la constatarea nulității clauzei contractuale, rezoluțiunea contractului de vînzare cumpărare și repunerea părților în poziția inițială.

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

Președintele completului,
judecător Elena Grumeza

Judecătorii: Stanislav Grosu Natalia Costaș