Prima instanţă: Judecătoria Chişinău, sediul Centru (jud. Alina Brăgaru)
Dosarul nr. 2a-422/23
(2-17192405-02-2a-30012023)

D E C I Z I E

17 decembrie 2025 mun. Chişinău

Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru în componenţa:
Preşedintele şedinţei, judecătorul Ana Panov
Judecătorii Svetlana Vîșcu și Elena Bolocan
Grefier Tinca Zagorodnîi

examinând în ordine de apel, în şedinţă publică, cererea de apel declarată de apelantul Iurie Constantinov, reprezentat de avocatul Serghei Mocanu, împotriva hotărârii Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 6 octombrie 2022, adoptată în cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de Iurie Constantinov împotriva Olgăi Matei, Andrei Musteață, Oxana Borta, Stepan Croitor cu privire la constatarea nulității absolute a actelor juridice încheiate referitor la apartamentul ***** și încasarea cheltuielilor de judecată, și la acțiunea reconvențională intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Andrei Musteață împotriva lui Iurie Constantinov privind recunoașterea în calitate de cumpărător de bună-credință și încasarea cheltuielilor de judecată,-

a c o n s t a t a t:

Pretenţiile reclamantului:

1. La 25 august 2017, reclamantul Iurie Constantinov, s-a adresat cu cererea de chemare în judecată împotriva Olgăi Matei și lui Andrei Musteață, solicitând constatarea nulității contractului de vânzări-cumpărare nr. 4-3968 din 2 septembrie 1997 al apartamentului _____, cu numărul cadastral _____, cu aducerea părților în poziția inițială, constatarea nulității contractului de vânzări-cumpărare nr. 8323 din 10 mai 2012 al apartamentului _____, cu numărul cadastral _____, încheiat între Olga Matei și Andrei Musteață cu aducerea părților în poziția inițială și încasarea cheltuielilor de judecată din contul pârâților.

În motivarea acțiunii a indicat că, prin hotărârea Agenției teritoriale Chișinău al Ministerului Privatizării nr.171 din 24 aprilie 1997 s-a decis transmiterea cu titlu gratuit în proprietate privată locuința de stat apartamentul _____ lui Iurie Constantinov. Ulterior la 22 mai 1997, Iurie Constantinov a încheiat contractul de

vânzarea-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată a apartamentului *****.

Notează că, potrivit sentinței Judecătoriei Grigoriopol din 6 iunie 2007 și decizia Curții de Apel Chișinău din 13 iulie 2012, Iurie Constantinov a fost condamnat în baza art. 188 alin. (5) Cod penal stabilindu-i pedeapsă sub formă de închisoare. Prin încheierea Judecătoriei Anenii Noi din 20 iunie 2017, Iurie Constantinov a fost eliberat din IP-8. Astfel revenind în apartamentul ***** a aflat de la Andrei Musteață faptul că nu mai este proprietarul acestui bun imobil. Totodată Iurie Constantinov nu a înstrăinat personal sau prin reprezentant apartamentul menționat. Consideră că tranzacțiile de înstrăinare sunt lovite de nulitate absolută, or, lipsește consimțământul lui Iurie Constantinov la înstrăinarea acestora.

Consideră că, reclamantul este în drept să solicite constatarea nulității contractului de vânzarea-cumpărare nr. 4-3968 din 2 septembrie 1997 al apartamentului ***** cu aducerea părților în poziția inițială și contractului de vânzarea-cumpărare nr. 8323 din 10 mai 2012 încheiat între Olga Matei și Andrei Musteață cu aducerea părților în poziția inițială. De drept și-a întemeiat acțiunea în baza articolelor 199, 195, 216, 219, 220, 320 Cod civil și art. 46 din Constituția RM.

2. Ulterior, la 20 februarie 2018 reprezentantul reclamantului, avocatul Serghei Mocanu, a depus o cerere suplimentară de concretizare a pretențiilor fiind înaintate pretenții față de pârâții Olga Matei, Andrei Musteață, Oxana Borta și Stepan Croitor, solicitând constatarea nulității procurii nr. 4-2327 din 29 mai 1997 privind împuternicirea Oxanei Borta de înstrăinare din numele lui Iurie Constantinov a apartamentului *****, constatarea nulității contractului de vânzarea-cumpărare nr .4-2367 din 30 mai 1997 al apartamentului ***** încheiat între Oxana Borta și Stepan Croitor, cu aducerea părților în poziția inițială, constatarea nulității contractului de vânzarea-cumpărare nr. 4-3968 din 2 septembrie 1997 al apartamentului *****, încheiat între Stepan Croitor și Olga Matei, cu aducerea părților în poziția inițială și constatarea nulității contractului de vânzarea-cumpărare nr. 8323 din 10 mai 2012 al apartamentului *****, încheiat între Olga Matei și Andrei Musteață, cu aducerea părților în poziția inițială, cât și încasarea cheltuielilor de judecată.
3. În ședința de judecată din 17 octombrie 2019 a fost pusă pe rol în temeiul art. 172 din Codul de procedură civilă, acțiunea reconvențională depusă de Andrei Musteață împotriva lui Iurie Constantinov prin care a solicitat recunoașterea lui Andrei Musteață în calitate de cumpărător de bună-credință a apartamentului *****, dobândit în baza contractului de vânzarea-cumpărare nr. 8323 din 10 mai 2012 înregistrat la OCT Chișinău la data de 15 mai 2012 și încasarea cheltuielilor de judecată din contul pârâtului în beneficiul reclamantului.

În motivarea acțiunii reconvenționale reclamantul Andrei Musteață a indicat că la 10 mai 2012, Olga Matei și Andrei Musteață, au încheiat contractul de vânzarea-cumpărare nr. 8323 potrivit căruia a fost vândut de Olga Matei și cumpărat de Andrei Musteață, apartamentul ***** și înregistrat la OCT Chișinău la data de 15 mai 2012.
Notează că, potrivit punctului 4.1 din Contractul de vânzarea-cumpărare din 10 mai 2012, vânzătorul confirmă pe propria răspundere că la data încheierii contractului că apartamentul n-a fost sechestrat, ipotecat, nu formează obiectul unui litigiu, nu a fost scos din circuitul civil ... și garantează cumpărătorului contra oricărei evecțiuni totale și parțiale.
Afirmă că, în lipsa oricărui viciu sau impediment de ordin juridic sau material pentru o perioadă de 7 ani din data procurării și pînă în prezent Andrei Musteață acesta proprietarul legal al acestui bun imobil pe care îl posedă și utilizează conform destinației. Respectiv reclamantul în acțiunea reconvențională este al patrulea proprietar al bunului imobil în litigiu pe care l-a dobândit cu bună credință, cu titlu oneros și în baza unui act juridic valabil. În asemenea circumstanțe consideră că Andrei Musteață este cumpărător de bună-credință și se află sub protecția legală în acest sens. În drept și-a întemeiat acțiunea în baza articolelor 9, 195, 208, 310, 316, 320, 666, 753 din Codul civil, cât și articolelor 172 - 173 din Codul de procedură civilă.

Poziția instanței de fond:

4. Prin hotărârea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 6 octombrie 2022, s-a respins cererea de chemare în judecată depusă de Iurie Constantinov, ca neîntemeiată. S-a admis acțiunea reconvențională depusă de Andrei Musteață. S-a recunoscut Andrei Musteață în calitate de cumpărător de bună-credință a apartamentul ***** dobândit în baza contractului de vânzarea-cumpărare nr.8323 din 10 mai 2012 autentificat de notarul public Veronica Roșca. S-a încasat de la Iurie Constantinov, în beneficiul lui Andrei Musteață, cheltuieli de judecată formate din taxa de stat în mărime de 100,00 lei, cheltuieli pentru citarea publică a pârâților în mărime de 434,00 lei, cheltuieli pentru solicitarea informației în mărime de 251,60 lei și cheltuieli pentru asistența juridică în mărime de 12.000,00 lei.

Solicitarea apelantului:

5. Nefiind de acord cu soluția primei instanţe, la 13 octombrie 2022, apelantul Iurie Constantinov, reprezentat de avocatul Serghei Mocanu, a declarat apel împotriva hotărârii Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 6 octombrie 2022, solicitând admiterea cererii de apel, casarea hotărârii instanței de fond, cu

emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii depuse de Iurie Constantinov și respingere a acțiunii reconvenționale depusă de Andrei Musteață.

6. Potrivit fișei de repartizare a dosarului, cauza civilă a fost repartizată spre examinare în ordine de apel, judecătorului Virgiliu Buhnaci în mod automat-aleatoriu la 30 ianuarie 2023.
7. Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 6 februarie 2023, nu s-a dat curs cererii de apel declarate de apelantul Iurie Constantinov, reprezentat de avocatul Serghei Mocanu. S-a acordat apelantului un termen de 10 zile din momentul recepționării prezentei încheieri pentru prezentarea apelului motivat.
8. La 20 februarie 2023, apelantul Iurie Constantinov, reprezentat de avocatul Serghei Mocanu, a prezentat cererea de apel motivată, înlăturând în termen neajunsurile cererii de apel.
9. Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 22 februarie 2023, s-a primit spre examinare cererea de apel declarată de apelantul Iurie Constantinov, reprezentat de avocatul Serghei Mocanu.

Argumentele părților:

10. În motivarea apelului a indicat că nu este de acord cu hotărârea instanței de fond, o consideră ca fiind neîntemeiată și pasibilă de a fi casată.

Menționează că, hotărârea instanței de fond nu este motivată, motiv din care o consideră ca fiind pasibilă de a fi casată.

Notează că, instanţa de fond eronat a stabilit că la încheierea contractului de vânzarea-cumpărare potrivit căruia Oxana Borta care acționa din numele lui Iurie Constantinov în baza procurii autentificate de BNS nr. 8 din 29 mai 1997 la nr. 4-2327 în calitate de vânzător şi Stepan Croitor în calitate de cumpărător prin care s-a vândut apartamentul _____ la preț de 4500 lei, a existat consimțământul apelantului. Or, procura de reprezentare autentificată nr. 8 la 29 mai 1997 la nr. 4-2327 nu există şi conținutul nu a fost cercetată de către instanţa de judecată pentru a confirma dreptul Oxanei Borta de a acționa din numele lui Iurie Constantinov şi anume de a vinde apartamentul _____ la preț de 4500 lei.

Menționează că, nu există probatoriu că apelantul Iurie Constantinov a înstrăinat personal sau prin reprezentant apartamentul _____.

Prin urmare, solicită admiterea cererii de apel, casarea hotărârii instanței de fond, cu emiterea unei noi hotărâri de admitere a acțiunii depuse de Iurie Constantinov și respingere a acțiunii reconvenționale depusă de Andrei Musteață.

11. Potrivit fișei de repartizare repetată a dosarului, în temeiul încheierii Președintelui interimar al Curții de Apel Chișinău din 3 aprilie 2023, cauza civilă a fost repartizată spre examinare în ordine de apel, judecătorului Ion Secrieru în mod automat-aleatoriu la 12 aprilie 2023.

12. Prin încheierea Curții de Apel Chișinău din 9 ianuarie 2024, s-a declinat competența de la examinarea cauzei, în favoarea completelor specializate în materie civilă de drept comun ale Curții de Apel Chișinău.
13. Potrivit fișei de repartizare repetată a dosarului, cauza civilă a fost repartizată spre examinare în ordine de apel, judecătorului Ion Țurcan în mod automat-aleatoriu la 6 februarie 2024.
14. Potrivit fișei de repartizare repetată a dosarului, în temeiul încheierii Curții de Apel Chișinău din 10 mai 2024, cauza civilă a fost repartizată spre examinare în ordine de apel, judecătorului Natalia Mămăligă în mod automat-aleatoriu la 1 iulie 2024.
15. Potrivit fișei de repartizare repetată a dosarului, în temeiul încheierii Curții de Apel Centru din 31 decembrie 2024, cauza civilă a fost repartizată spre examinare în ordine de apel, judecătorului Ana Panov în mod automat-aleatoriu la 19 februarie 2025.
16. În şedinţa instanței de apel, avocatul Serghei Mocanu, ce acționează în interesele apelantului Iurie Constantinov, a solicitat admiterea cererii de apel cu motivele de fapt și de drept invocate în instrumentul de atac.

Avocatul Valentin Guțu, ce acționează în interesele intimatului Andrei Musteață, în ședința instanței de apel, a solicitat respingerea cererii de apel, cu menținerea în vigoare a hotărârii instanței de fond, reiterând integral argumentele expuse în referința depusă.

Intimații Olga Matei, Oxana Borta și Stepan Croitor, în ședința instanței de apel, fiind legal citați, nu s-au prezentat și nu au invocat careva motive.

Prin urmare, a fost dispusă examinarea cererii de apel în lipsa participanților la proces care nu s-au prezentat, or, în conformitate cu prevederile art. 379 alin. (2) din Codul de procedură civilă, neprezentarea în ședința de judecată a apelantului sau a intimatului, a reprezentanților acestora, precum şi a unui alt participant la proces, citați legal despre locul, data şi ora şedinţei, nu împiedică judecarea apelului.

Aprecierea instanţei de apel:

17. Audiind participanții prezenți la proces, analizând şi studiind materialele cauzei, Colegiul atestă că apelul este drept neîntemeiat şi care urmează a fi respins din următoarele motive.
18. În conformitate cu art. 362 alin. (1) din Codul de procedură civilă, termenul de declarare a apelului este de 30 de zile de la data pronunțării dispozitivului hotărârii, dacă legea nu prevede altfel, apelantul respectând acest termen.
19. În conformitate cu art. 385 lit. a) din Codul de procedură civilă, instanţa de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul şi să menţină hotărârea primei instanţe.

20. Colegiul judiciar consideră necesar să menționeze că nu va formula un răspuns detaliat pentru fiecare argument al apelantului, ci va analiza doar motivele decisive pentru soluţionarea prezentei cauze (*a se vedea cauza Garda Ruiz vs Spania (Marea Cameră), 21 ianuarie 1999, parag. 26; Moreira Ferreira vs Portugalia (nr. 2) (Marea Cameră); 11 iulie 2017, parag. 84, 98*).
21. Conform prevederilor art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor şi obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.
22. Articolul 130 alin. (1) din Codul de procedură civilă, statuează că instanţa 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.
23. În temeiul art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanţele care au importanţă pentru soluţionarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluţionării cauzei şi admisibilitatea acţiunii.
24. Din conținutul celor relatate Colegiul reține că sarcina instanţei de apel derivă reieșind din dispozițiile art. 373 alin. (1), (2), (5) din Codul de procedură civilă, în condițiile în care instanţa de fond a soluționat fondul cauzei, cu expunerea argumentelor în vederea admiterii sau respingerii acţiunii în raport cu concluziile reţinute de către aceasta.
25. Colegiul Civil reține că instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reţinându-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. (*Hiro Balani c. Spaniei, nr. 18064/91 din 9 decembrie 1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29 mai 1997 §43*).
26. 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 iau fost prezentate.
27. Instanţa de apel menționează că, art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului garantează dreptul justițiabilului la o hotărâre motivată sub aspectul instituirii obligației instanţelor de judecată de a-şi argumenta hotărârile adoptate din perspectiva unei analize ample a circumstanţelor cauzei.

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.

28. În opinia Colegiului, prima instanță a ținut cont de aceste deziderate și a adoptat o hotărâre bazată pe fundament temeinic și materialul probator administrat.
29. Colegiul constată că, prima instanţa a determinat corect raportul juridic dedus judecății, circumstanţele importante pentru soluționarea cauzei au fost stabilite şi elucidate pe deplin, probelor prezentate a dat apreciere completă, obiectivă şi sub toate aspectele, iar hotărârea este legală şi întemeiată, adoptată cu respectarea drepturilor şi intereselor legale a participanților la proces.
30. Conform prevederilor art. 7 alin. (1) și (2) Cod Civil (în vigoare de la 01.03.2019), Legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică şi nici nu suprimă condiţiile de constituire a unei situaţii juridice constituite anterior, nici condiţiile de stingere a unei situaţii juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică şi nu desfiinţează efectele deja produse ale unei situaţii juridice stinse sau în curs de realizare. Legea nouă este aplicabilă situațiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare.
31. Având în vedere că, situația din speță a avut loc până la 01.03.2019, în temeiul art. 7 din Codul civil în redacția în vigoare de la 01 martie 2019 coroborat cu Legea pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova nr. 1125-XV din 13.06.2002, instanța de judecată va soluționa cauza civilă în conformitate cu Codul civil în vigoare la data încheierii contractelor (redacția de până la 01 martie 2019).
32. La 22 mai 1997 a fost încheiat contractul de vînzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată între Secretarul comisiei pentru privatizare fondului de locuințe nr.2 or.Chișinău și Constantinov Iurie potrivit căruia a fost transmis în proprietate privată apartamentul ***** (f.d.8-11, 34-35).
33. Astfel, la 30 mai 1997 a fost încheiat contractul de vînzare-cumpărare potrivit căruia Borta Oxana care acționa din numele lui Constantinov Iurii în baza procurii autentificate de BNS nr.8 din 29.05.1997 la nr.4-2327 în calitate de vînzător și Croitor Stepan în calitate de cumpărător a vîndut apartamentul ***** la pret de 4 500 lei, contractul fiind autentificat notarial de notarul de stat Malîșenco Natalia. (f.d.43-44)
34. La 02 septembrie 1997 a fost încheiat contractul de vînzare cumpărare între Croitor Stepan și Matei Olga privind vânzarea apartamentului ***** la preț

de 20000,00 lei, contractul fiind autentificat notarial de notarul de stat Malîșenco Natalia. (45-46)

35. La 10 mai 2012 a fost încheiat contractul de vînzare-cumpărare între Matei Olga și Mustață Andrei potrivit căruia a fost vîndut apartamentul ***** la preț de 28 000,00 Euro, contractul fiind înregistrat la OCT Chișinău la data de 15 mai 2012. Prețul contractului de vînzare-cumpărare a fost confirmat prin ordinul de încasare a numerarului nr.36027307 din 10 mai 2012. (47-49)
36. Potrivit Certificatului eliberat la 20.09.2017din Registrul Bunurilor Imobile proprietar al apartamentului ***** este Mustață Andrei din data de 15.05.2012. (f.d.54)
37. La data de 30 mai 1997 când a fost încheiat contractul de vînzare-cumpărare nr.4-2367, Borta Oxana a acționat din numele lui Constantinov Iurie în baza procurii autentificate de BNS nr.8 din 29.05.1997 la nr.4-2327, astfel la data de 12.02.2018 a fost eliberat certificatul de arhivă potrivit căruia s-a menționat că în rezultatul verificării Registrului de înregistrare a actelor notariale pentru anul 1997, Volumul 4/4 ținut de biroul Național de stat nr.8 sect.Rîșcani mun.Chișinău, la data de 29 mai 1997 a fost înregistrată procura nr.2327 din numele lui Constantinov Iurii Bucurovici (copia din registru se anexează). Totodată a comunicat că arhiva Biroului Notarial de Stat nr.8 a fost ordonată și conform procesului-verbal nr.1 din 04.12.2009 cu privire la selectarea documentelor Biroului Notarial de Stat nr.8 pentru anii 1995-1998, procura nr.2327 din 29 mai 1997 a fost nimicită (copia procesului-verbal se anexează). (f.d.84-89)
38. Apelantul Constantinov Iurie potrivit Sentinței Judecătoriei Grigoriopol din 06 iunie 2007 și Deciziei Curții de Apel Chișinău din 13 iulie 2012 a fost condamnat în baza art188 alin.(5) Cod penal la 7 ani închisoare cu executarea pedepsei în penitenciar de tip închis, iar la data de 20 iunie 2017 în baza Încheierii Judecătoriei Anenii Noi, sediul Bender au fost aplicate prevederile art.13 alin.(1) lit.a) al Legii privind amnistia în legătură cu aniversarea a 25-a de la proclamarea independenței Republicii Moldova nr.210 din 29.07.2016 și a fost redusă cu 1/3 termenul de pedeapsă în partea neexecutată la data intrării în vigoare a prezentei legi, 09 septembrie 2016 ce constituie 04 luni și 02 zile. (f.d.12, 50-53)
39. Conform art.148 CPC, a fost efectuat Raportul de expertiză Judiciară nr. 650,651 din 11.05.2022 de către Centrul Național de Expertize Judiciare, iar în concluzie experții judiciari Postoroncă Veronica și Gurău Nicolae au menționat că două semnături de la numele ”Constantinov Iurii Bucurovici”, plasate în Registrul de înregistrare a actelor notariale pentru anul 1997, Volumul 4/4, ținut de Niroul notarial de Stat nr.8 sectorul Rîșcani, mun.Chișinău, început la 29.04.1997 și terminat la 04.06.1997, la fila 78,

coloana 7 ”Semnătura de primire a actului perfectat de notariat”, nr.actului notarial 2327 și 2328 ambele datate cu ”29 mai 1997”, au fost executate de către numitul Constantinov Iurie, a cărui semnături au fost prezentate în calitate de modele de comparație. Două semnături de la numele ”Constantinov Iurie Bucurovici”, plasate în Registrul de înregistrare a actelor notariale pentru anul 1997, Volumul 4/4, ținut de Biroul notarial de Stat nr.8 sectorul Rîșcani, mun.Chișinău, început la 29.04.1997 și terminat la 04.06.1997, fila 78, numărul actului notarial 2327 și 2328, ambele datate cu ”29 mai 1997”, coloana 7 ” Semnătura de primire a actului perfectat de notariat”, au fost executate de una și aceeași persoană- anume de numitul Constantinov Iurie, a cărui semnături au fost prezentate în calitate de modele de comparație. (f.d.77-90, Vol.II)

40. Potrivit art. 195 Cod Civil al RM, Actul juridic civil este manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea drepturilor şi obligaţiilor civile.
41. Contractul de vînzare-cumpărare din 30 mai 1997 potrivit căruia a fost vîndut apartamentul *****, care aparținea lui Constantinov Iurie lui Croitor Stepan, în calitate de reprezentant al lui Constantinov Iurie a acționat Borta Oxana care a acționat în baza procurii autentificate de HNS nr.8 la 29 mai 1997 la nr.4-2327.
42. Totodată procura de reprezentare autentificate de HNS nr.8 la 29 mai 1997 la nr.4-2327 a fost în imposibil de a fi cercetată de către instanța de judecată deoarece potrivit procesului-verbal nr.1 din 04.12.2009 cu privire la selectarea documentelor Biroului Notarial de Stat nr.8 pentru anii 1995-1998, procura nr.2327 din 29 mai 1997 a fost nimicită (f.d.87-89, Vol.I)
43. Însă procura nr.2327 din 29 mai 1997 a fost eliberată lui Constantinov Iurie potrivit extrasului din Registrul de înregistrare a actelor notariale pentru anul 1997, Volumul 4/4, ținut de Biroul notarial de Stat nr.8 sectorul Rîșcani, mun.Chișinău, fapt confirmat și prin Raportul de expertiză judiciară nr.650,651 din 11.05.2022, or semnătura aplicată în Registru a fost efectuată de Constantinov Iurie. (f.d.85-86)
44. Colegiul civil consideră concluzia instanței de fond corectă în privința aprecierii critice în privința declarațiilor apelantului precum că nu a semnat procura autentificată de BNS nr.8 din 29.05.1997 la nr.4-2327, or semnătura din Registrul de înregistrare a actelor notariale pentru anul 1997 denotă contrariul, mai mult ca atît procura respectivă a fost transmisă dnei Borta Oxana care l-a reprezentat la notarul de stat Malîșenco Natalia pe Constantinov Iurie.
45. În conformitate cu art.64 din Codul Civil (în vigoare în baza Legii nr.81 din 26.12.1964) Convenția, încheiată de o persoană (reprezentant)

în numele unei alte persoane (reprezentat) în virtutea unei împuterniciri, bazate pe o procură, lege sau act administrativ, creează în mod nemijlocit, modifică sau face să înceteze drepturile şi obligaţiile civile ale celui reprezentat.

46. Conform art.66 alin.(1) Cod civil(în vigoare în baza Legii nr.81 din 26.12.1964), Procura este o împuternicire dată în scris de o persoană (reprezentat) unei alte persoane (reprezentant) pentru reprezentare în faţa unor terţe persoane.
47. Apelantul Constantinov Iurie a invocat nulitatea procurii menționate, precum că nu a semnat această procură fiind viciat consimțământul lui, însă situația de fapt constatată în ședința de judecată denotă contrariul, or Constantinov Iurie s-a prezentat la Biroul notarial de Stat nr.8 sectorul Rîșcani, mun.Chișinău, a primit procura nr.8 din 29.05.1997 la nr.4-2327, pentru ce a semnat în Registrul de înregistrare a actelor notariale pentru anul 1997.
48. Conform art. 199 alin. (1) și (2) CC RM care reglementează că 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 şi nu este viciat.
49. Formarea contractelor și a actelor juridice, este predominată de principiul libertății contractuale numit și principiul autonomiei de voință. Astfel, părțile se pot manifesta liber, în sensul că pot încheia orice acte juridice în orice formă aleasă, în consecință stabilind efectele actelor juridice.
50. Astfel, Colegiul civil consideră legală concluzia instanței de fond în privința valabilității procurii întocmite la cererea lui Constantinov Iurie și eliberată acestuia la data de 29 mai 1997, care a fost înmânată Borta Oxanei, care la data de 30 mai 1997 a încheiat contractul de vînzare-cumpărare a apartamentului ***** cu Croitor Stepan, deoarece n-a fost stabilită de instanțe viciu de consimțământ.
51. Colegiul civil consideră legală și poziția instanței de fond și referitor la contractele de vînzare-cumpărare încheiate ulterior de Croitor Stepan cu Matei Olga și ulterior, Matei Olga a încheiat contract cu Musteață Andrei, ca fiind valabile și încheiate în condițiile legii, or contrariul nu a fost stabilit în instanțe.
52. Instanța de fond corect a stabilit că Constantinov Iurie nemotivat susține că n-a cunoscut despre tranzacțiile încheiate, or în anul 1997 cînd au fost încheiate contractele de vînzare cumpărare, ultimul nu se afla în detenție și a avut posibilitate de a face cunoștință cu Registrul Bunurilor Imobile, pentru a verifica tranzacțiile care au avut loc referitor la apartamentul cei aparținea cu drept proprietate.

53. Mai mult ca atît că Matei Olga și-a exercitat dreptul de proprietate asupra apartamentului ***** din data de 02 septembrie 1997 și pînă la înstrăinarea acestuia lui Musteață Andrei la data de 10 mai 2012.
54. Cât privește solicitarea privind restabilirea situației anterioare, Colegiul civil consideră întemeiată concluzia instanței de fond că sunt subsecvente pretențiile referitor la nulitatea actelor juridice civile.
55. Referitor la acțiunea reconvențională intentată la cererea de chemare în judecată depusă de Musteață Andrei împotriva lui Constantinov Iurie privind recunoașterea în calitate de cumpărător de bună-credință și încasarea cheltuielilor de judecată, sunt întemeiate din următoarele considerente.
56. În conformitate cu art.310 alin.(1) și (2) Cod civil, Posesorului legitim nu i se poate înainta cerere de predare a bunului. În perioada de posesiune legitimă, fructul bunului se consideră proprietate a lui dacă în mod expres nu este stipulat altfel. Dispoziţia alin.(1) se referă şi la raporturile dintre posesorul nemijlocit şi cel mijlocit.
57. Potrivit art.316 alin.(1) și (2) Cod civil, proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condiţiile legii.
58. Conform art.666 alin.(1) și (2) Cod civil, Contract este acordul de voinţă realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice. Contractului îi sînt aplicabile normele cu privire la actul juridic.
59. Totodată potrivit art.753 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. Astfel, concluziile instanței de fond sunt întemeiate că la 10 mai 2012 a fost încheiat contractul de vînzare-cumpărare a apartamentului potrivit căruia Matei Olga i-a vîndut lui Musteață Andrei apartamentul ***** la preț de 28 000,00 Euro, fapt confirmat și prin ordinul de încasare a numerarului nr.36027307 din 10 mai 2012, care a fost înregistrat la OCT Chișinău în Registrul Bunurilor Imobile la data de 15 mai 2012. (47-49, Vol.I)
61. În conformitate cu art.319 Cod civil, Schimbarea proprietarului nu afectează drepturile terţilor asupra bunului, dobîndite cu bună-credinţă anterior transmiterii dreptului de proprietate.
62. Potrivit art.9 alin.(1) Cod civil, persoanele fizice şi juridice participante la raporturile juridice civile trebuie să îşi exercite drepturile şi să îşi execute obligaţiile cu bună-credinţă, în acord cu legea, cu contractul, cu ordinea

publică şi cu bunele moravuri. Buna-credinţă se prezumă pînă la proba contrară.

63. Art.307 alin.(1) Cod civil reglementează că este considerată posesor de bună-credinţă persoana care posedă legitim sau care se poate considera îndreptăţită să posede în urma unei examinări diligente, necesare în raporturile civile, a temeiurilor îndreptăţirii sale. Buna-credinţă este prezumată.
64. Musteață Andrei a procurat apartamentul ***** de la Matei Olga în baza unui contract de vînzare-cumpărare încheiat în condiții legale și posedă acest bun imobil până în prezent.
65. Colegiul civil constată că legalitatea actelor juridice încheiate pînă la data încheierii contractului de vînzare-cumpărare cu Musteață Andrei, instanța la fel a confirmat legalitatea încheierii acestora, astfel consideră întemeiată admiterea acțiunii lui Musteață Andrei împotriva lui Constantinov Iurie privind recunoașterea lui Musteață Andrei în calitate de cumpărător de bună-credință la apartamentul ***** dobîndit în baza contractului de vînzare-cumpărare nr.8323 din 10.05.2012 autentificat de notarul Public Roșca Veronica.
66. Potrivit Curții Europene a Drepturilor Omului (cauza Costin versus România, hotărârea din 26 mai 2005; cauza Străin și alții versus România, hotărârea din 21 iulie 2005; cauza Petre versus România, hotărârea din 27 iulie 2006, etc.) s-a statuat că partea care a câștigat procesul nu va putea obține rambursarea unor cheltuieli decât în măsura în care se constată realitatea, necesitatea și caracterul lor rezonabil.
67. În consecință, instanța de apel concluzionează că motivele invocate în cererea de apel sunt nefondate, iar hotărârea Judecătoriei Chişinău, sediul Centru din 6 octombrie 2022 este legală și întemeiată, motiv pentru care urmează a fi menținută.
68. Prin urmare, Colegiul concluzionează că instanța de fond a stabilit corect circumstanțele relevante ale cauzei, a apreciat corespunzător probele administrate și a aplicat just normele de drept material incidente, iar motivele de apel nu infirmă legalitatea și temeinicia hotărârii atacate.
69. În așa împrejurări, Colegiul reiterează că, concluziile primei instanțe sunt întemeiate şi legale, în concordanță cu prevederile art. 239 din Codul de procedură civilă, hotărârea urmează a fi menținută cu respingerea cererii de apel, ca fiind neîntemeiată.

În conformitate cu prevederile articolelor 385 lit. a), 389-390 din Codul de procedură civilă, Colegiul civil, comercial şi de contencios administrativ al Curţii de Apel Centru,-

D E C I D E :

Se respinge, din lipsă de temei, apelul declarat de apelantul Iurie Constantinov, reprezentat de avocatul Serghei Mocanu.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 6 octombrie 2022.

Decizia este definitivă, dar poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiție în termen de 2 luni de la data comunicării deciziei integrale.

Preşedintele şedinţei,
Judecătorul: Ana Panov

Judecătorii: Svetlana Vîșcu

Elena Bolocan