Prima instanță: Judecătoria Bălți, sediul central (judecător S. Ghercavii)
Dosarul nr.2a-718/24 (nr. PIGD 2-23017905-03-2a-09072024)

CURTEA DE APEL NORD
D E C I Z I E

15 aprilie 2025 mun. Bălți

Colegiul Civil și de Contencios administrativ
În componența:
Președintele ședinței, judecător Elena Grumeza
Judecătorii Ivan Parii și Natalia Costaș
Grefier Olga Topada

examinând în ședință publică, apelul declarat de avocatul Mariana Barașianț în interesele lui Vașchevici Diana împotriva hotărârii Judecătoriei Bălți, sediul central din 29 aprilie 2024, în cadrul cauzei civile la acțiunea formulată de Vașchevici Diana împotriva lui Samuel Michael, Samuel Elena, Nicuța Ana, Nicuța Ivan și Munteanu Vera privind declararea inopozabilității actelor, constatarea simulației contractelor și compensarea cheltuielilor de judecată,

constată:

Pretențiile reclamantei:

Reclamanta Vașchevici Diana, reprezentată de avocatul Mariana Barașianț, la 03 februarie 2023, s-a adresat cu cerere de chemare în judecată împotriva Instituției Publice ”Cadastrul Bunurilor Imobile”, persoane terțe Samuel Michael, Samuel Elena, Nicuță Ana, Nicuța Ivan, Muntean Vera, prin care a solicitat:

- să fie declarate ca inopozabile fața de reclamanta Vașchevici Diana, IDNP *****, contractul de vânzare-cumpărare nr. 1361 din 25.02.2011, încheiat între pârâții Samuel Michael, Samuel Elena și Nicuța Ana, contractul de vânzare- cumpărare nr. 4291 din 20.04.2011, încheiat între Pârâții Nicuța Ivan, Nicuța Ana și Munteanu Vera și contractul de donație nr. 10733 din 24.08.2016;

- să fie constatată simulația contractului de vânzare-cumpărare nr 1361 din 25.02.2011, încheiat între Pârâții Samuel Michael, Samuel Elena și Nicuța Ana, a contractului de vânzare - cumpărare nr. 4291 din 20.04.2011, încheiat între pârâții Nicuța Ivan, Nicuța Ana și Munteanu Vera și a contractului de donație nr. 10733 din 24.08.2016;

- să fie anulată decizia registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice nr. 1 I/V/764/2022/176 din 12.12.2022 și decizia Registratorului Străjescu Liliana din

31.10.2022 cu obligarea de a înregistra dreptul de proprietate Reclamantei în baza contractului de vânzare- cumpărare nr. 4502 din 29.07.2008;

- încasarea de la pârâții în mod solidar în beneficiul reclamantei cheltuielilor de judecare a pricinii suportate și confirmate;

Prin încheierea din 13.02.2023, pretențiile de drept civil ale reclamantei Vașchevici Diana (declararea ca inopozabile față de reclamanta Vașchevici Diana, a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1361 din 25.02.2011, a contractului de vânzare- cumpărare nr. 4291 din 20.04.2011 și a contractului de donație nr. 10733 din 24.08.2016, precum și constatarea simulației contractelor respective) s-au separat de pretențiile de contencios administrativ (anularea deciziei registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice nr. 1 I/V/764/2022/176 din 12.12.2022 și deciziei Registratorului Străjescu Liliana din 31.10.2022, obligarea de a înregistra dreptul de proprietate reclamantei în baza contractului de vânzare- cumpărare nr. 4502 din 29.07.2008). S-a remis cauza civilă separată la cererea de chemare în judecată formulată de Vașchevici Diana împotriva lui Samuel Michael, Samuel Elena, Nicuța Ana, Nicuța Ivan și Munteanu Vera privind declararea inopozabilității actelor, constatarea simulației contractelor și compensarea cheltuielilor de judecată, spre distribuire aleatorie unui alt judecător specializat în materie de drept civil (f.d.39-41).

Prin încheierea instanței de fond din 12 iulie 2023, s-a acceptat spre examinare în procedura contencioasă cererea de chemare în judecată formulată de Vașchevici Diana împotriva lui Samuel Michael, Samuel Elena, Nicuța Ana, Nicuța Ivan și Munteanu Vera privind declararea inopozabilității actelor, constatarea simulației contractelor și compensarea cheltuielilor de judecată. (f.d. 70).

În argumentarea acțiunii partea reclamantă a indicat că la 09.07.2008 Vașchevici Diana a încheiat cu Samuel Elena și Samuel Michael contractul nr.3800 de vânzare-cumpărare referitor la bunul imobil cu nr. cadastral *****, apartamentul n*****, precum și 17% din terenul adiacent, nr. cadastral *****.

La data de 29.07.2008, între aceleași părți a fost încheiat un alt contract de vânzare-cumpărare nr.4505, referitor la 10% din lotul de teren cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,004 ha, situat în *****.

Conform contractelor menționate supra, la momentul perfectării acestora, bunul imobil - teren cu nr. cadastral *****, aparținea cu drept de proprietate vânzătorilor Samuel Elena și Samuel Michael, nu era gajat și nu existau careva impedimente pentru a fi vândut.

Ulterior, la data de 08.08.2008, reclamanta s-a adresat către Agenția Servicii Publice (anterior OCT Bălți) pentru a înregistra dreptul de proprietate asupra bunurilor

imobile cumpărate, iar pe contractul 4505 a fost aplicată de către Agenția Servicii Publice/OCT Bălți ștampila privind înregistrarea dreptului de proprietate.

Specifică reclamanta că, la data 10.11.2014, solicitând de la Agenția Servicii Publice/OCT Bălți extrasul din Registrul bunurilor imobile, reclamantei i s-a comunicat că pe contractul nr.4505 a fost aplicată ștampila greșit și s-a aplicat ștampila ”stins”, motiv din care a fost depusă acțiunea în instanța de judecată.

Indică că, prin cerere de chemare în judecată depusă la data de 23.03.2015, reclamanta a solicitat anularea stingerii de către OCT Bălți a înregistrării în Registrul bunurilor imobile a contractului de vânzare-cumpărare a lotului de pământ situat în *****, cu nr.4502 din 29.07.2008, anterior înregistrat de către Agenția Servicii Publice în Registrul bunurilor imobile la 08.08.2008, cu nr.cadastral ***** și obligarea OCT Bălți să efectueze modificările corespunzătoare, dar și declararea nulității parțiale a contractelor de vânzare - cumpărare nr.1361 din 25.02.2011 și nr.4291 din 20.04.2011.

Prin Hotărârea Judecătoriei Bălți din 14.08.2017 cerere de chemare în judecată a fost respinsă, iar prin decizia Curții de Apel Bălți din 24.08.2018 decizia a devenit definitivă.

Mai specifică că, la data de 18.02.2019 reclamanta Vașchevici Diana a depus altă cerere de chemare în judecată împotriva Samuel Elenei, lui Samuel Michael, Agenția Servicii Publice cu solicitarea declarării nulității rectificărilor introduse manual în contractul de vânzare - cumpărare nr.4502 din 29.07.2008.

Prin Hotărârea Judecătoriei Bălți sediul Central din 23.11.2021 cererea de chemare în judecată a fost respinsă, iar prin decizia Curții de Apel Bălți din 27.10.2022 hotărârea a fost menținută.

Reclamanta menționează că, la data de 31.10.2022, ținând cont de decizia Curții de Apel Bălți din 27.10.2022, s-a adresat către Agenția Servicii Publice pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului cu nr. cadastral *****, situat în ***** *****, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.4502, cu rectificările declarate valabile.

Însă, prin decizia registratorului din 31.10.2022, această cerere a fost respinsă.

La data de 28.11.2022 reclamanta a depus cerere prealabilă.

Prin decizia registratorului din cadrul Agenției Servicii Publice nr.11/V/764/2022/176/2022 din 12.12.2022, decizia de respingere din 31.10.2022 a fost completată/modificată prin invocarea prevederilor art.31 alin (1) lit.f[1] al Legii cadastrului bunurilor imobile, care stabilește: cererea se respinge dacă datele din documentele prezentate nu corespund datelor din cadastru, cu excepția cazurilor în care necorespunderea este cauzată de o eroare tehnică a organului cadastral teritorial. Și anume, ASP în răspunsul său informează că potrivit datelor cadastrale, în registrul bunurilor imobile 83% teren pentru construcții cu numărul cadastral ***** este

înregistrat după titularul dreptului - Samuel Elena în temeiul contractului de donație nr.10733 din 24.08.2016.

Ca urmare, în tot acel timp în care reclamanta Vașchevici Diana încerca să soluționeze situația cu înregistrarea dreptului de proprietate asupra părții din terenul cu nr. cadastral ***** cumpărat și achitat în baza contractului nr.4502, pârâții au făcut un șir de manipulări cu terenul în cauză, transmițând dreptul de proprietate de la unul la altul, între rude, deși de fapt bunurile imobile sunt în posesia și folosința familiei Muntean în toată această perioada (părinții lui Samuel Elena), și anume:

- la 25.02.2011 între Samuel Elena, reprezentată prin procură de Munteanu Vera, și Samuel Michael, reprezentat prin procură de Munteanu Vasilii, în calitate de vânzători și Nicuța Ana în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractual de vânzare-cumpărare nr.1361 prin care Samuel Michael și Samuel Elena au vândut Nicuța Anei bunurile imobile cu nr cadastrale *****.***** *****.*****, **********și terenul aferent acestora în mărime de 83%;
- la data de 20.04.2011 între Nicuța Ivan și Nicuța Ana, în calitate de vânzători și Munteanu Vera în calitate de cumpărător a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr.4291, prin care Nicuța Ana i-a vândut lui Munteanu Vera bunurile imobile cu nr.cadastrale *****.*****, *****.*****, *****.***** și terenul aferent acestora în mărime de 83%;

Ulterior, prin răspunsul primit de la ASP, reclamanta a fost informată că potrivit datelor cadastrale, în registrul bunurilor imobile 83% teren pentru construcții cu numărul cadastral ***** este înregistrat după titularul dreptului - Samuel Elena în temeiul contractului de donație nr.10733 din 24.08.2016.

Deci, prin tranzacțiile menționate supra, bunurile imobile au revenit în proprietatea pârâtei Samuel Elena.

Consideră reclamanta că, în speța depusă pentru examinare lipsește unul din elementele definitorii ale actului juridic și anume intenția de a da naștere, modifica sau stinge drepturi și obligații civile.

Manifestarea de voință în cazul actului juridic simulat este falsă și are ca scop inducerea în eroare a altor persoane, creând aparența existenței actului juridic în realitate.

Este evident că aceste multiple acțiuni de înstrăinare, transmitere a dreptului de proprietate a acestui teren au avut ca scop evitarea înregistrării dreptului de proprietate a reclamantei și, ca urmare, la caz poate fi constatată simulația potrivit prevederilor art.1089 Cod civil.

Reclamanta consideră că potrivit prevederilor art. 1090, art.895 Cod civil, raportate la prezenta situație, este cert ca pârâții nu au intenționat vreodată să realizeze un transfer real de proprietate al acestui bun imobil, nu a fost achitat efectiv prețul bunului imobil și

scopul tranzacției a fost altul, decât transmiterea dreptului de proprietate, scopul acestor contracte fiind cel de a dăuna reclamanta în realizarea dreptului ei, prin crearea impedimentelor în înregistrarea dreptului de proprietate, în această situație urmează a fi constată lipsa consimțământului la încheierea actului juridic respectiv potrivit prevederilor art. 308, art.312, art.1108 Cod civil.

Astfel, consideră că contractul de vânzare - cumpărare nr.1361 din 25.02.2011, contractul de vânzare - cumpărare nr.4291 din 20.04.2011 și contractul de donație nr.10733 din 24.08.2016 urmează a fi declarate inopozabile fața de reclamanta Vașchevici Diana.

Menționează că, registratorul din cadrul Agenției Servicii Publice, la adoptarea deciziilor de respingere, a invocat ca temei faptul că datele din documentele prezentate nu corespund datelor din documentele prezentate nu corespund datelor din cadastru.

În această situație, consideră că odată cu declararea inopozabilității fața de reclamanta a actelor juridice menționate supra decade temeiul invocat de Agenția Servicii Publice pentru refuzul în înregistrarea dreptului de proprietate.

Consideră că unicul temei invocat de pârât Agenția Servicii Publice de respingere înregistrării dreptului de proprietate reprezintă existența actelor juridice, simulația și inopozabilitatea cărora se invocă de reclamanta, pretențiile din această cerere sunt inseparabile și urmează a fi examinate împreună pentru pronunțarea unei soluții juste și corecte pe caz.

De asemenea, conexiunea directă a acestor pretenții se constată și prin faptul că inopozabilitatea tranzacțiilor poate fi invocată în situația în care reclamantei îi este pricinuită dauna, iar în speța aceste prejudiciu constă în imposibilitatea înregistrării dreptului de proprietate asupra unei părți din terenul/ bunul imobil.

Potrivit prevederilor art.82, art.94, art. 90 pct.(i) Cod de procedură civilă, reclamanta solicită încasare de la pârați a cheltuielilor de judecare a pricinii suportate de reclamantă.

În circumstanțele descrise supra, reclamanta solicită declararea inopozabilității față de reclamantă a contractului de vânzare-cumpărare nr.1361 din 25.02.2011, încheiat între pârâții Samuel Michael, Samuel Elena și Nicuța Ana, contractului de vînzare-cumpărare nr.4291 din 20.04.2011, încheiat între pârâții Nicuța Ivan, Nicuța Ana și Munteanu Vera și contractul de donație nr.10733 din 24.08.2016.

Totodată reclamanta solicită constatarea simulației contractului de vânzare-cumpărare nr.1361 din 25.02.2011, încheiat între pârâții Samuel Michael, Samuel Elena și Nicuța Ana, contractului de vânzare-cumpărare nr.4291 din 20.04.2011, încheiat între pârâții Nicuța Ivan, Nicuța Ana și Munteanu Vera și contractului de donație nr.10733 din

24.08.2016, cu încasarea de la pârâți, în mod solidar în beneficiul reclamantei a cheltuielilor de judecare a pricinii suportate și confirmate.

Poziția instanței de fond:

Prin hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul central din 29 aprilie 2024, cererea de chemare în judecată depusă de Vașchevici Diana împotriva lui Samuel Michael, Samuel Elena, Nicuța Ana și Munteanu Vera privind declararea inopozabilității actelor, constatarea simulației contractelor și compensarea cheltuielilor de judecată, s-a respins.

Prin încheierea Judecătoriei Bălți, sediul central din 29 aprilie 2024 procesul civil la cererea de chemare în judecată înaintată de Vașchevici Diana către Nicuța Ivan privind declararea inopozabilității actelor, constatarea simulației contractelor și compensarea cheltuielilor de judecată s-a încetat în temeiul art. 265 lit. f) CPC, pe motivul decesului lui Nicuța Ivan.

Solicitarea apelantului:

Invocând ilegalitatea și netemeinicia hotărârii Judecătoriei Bălți, sediul central din 29 aprilie 2024, avocatul Barașianț Mariana în interesele Dianei Vașchevici declară apel nemotivat prin care solicită casarea hotărârii instanței de fond cu emiterea unei noi decizii prin care acțiunea înaintată de Vașchevici Diana să fie admisă integral.

Prin încheierea Curții de Apel Bălți din 16 iulie 2024 nu s-a dat curs cererii de apel declarat de Diana Vașchevici fiind acordat apelantei termen pentru lichidarea neajunsurilor stabilite.

La 28 august 2024, prin intermediul poștei electronice, avocatul Barașianț Mariana în interesele apelantei Diana Vașchevici a depus cerere de apel motivat împotriva hotărârii instanței de fond, lichidînd neajunsurile stabilite, solicitînd casarea hotărârii Judecătoriei Bălți, sediul central din 29.04.2024, cu emiterea unei noi decizii prin care acțiunea înaintată de Vașchevici Diana să fie admisă integral.

Argumentele părților:

În susținerea cererii de apel, apelanta a invocat argumentele acțiunii civile, suplimentar invocând că concluziile instanței de fond sunt în contradicție cu circumstanțele cauzei precum și faptul că nu a fost aplicată legea care urma să fie aplicată speței.

Poziția părților în instanța de apel:

În ședința de judecată reprezentantul apelantei Vașchevici Daria, avocatul Barașianț Mariana a înaintat, la 31.03.2025, prin intermediul poștei electronice, o cerere prin care a solicitat examinarea cauzei în lipsa părții apelante, totodată a indicat că susține în continuare cererea de apel pe motivele de fapt și de drept invocate.

Intimații Samuel Michael, Samuel Elena, Nicuța Ana, Munteanu Vera, legal citați, în ședința de judecată nu s-au prezentat și n-au comunicat instanței motivele neprezenței.

În conformitate cu dispozițiile art.379 alin.2 Codul de 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, completul de judecată consideră posibilă examinarea apelului în lipsa părților care nu s-au prezentat.

Aprecierea instanței de apel:

Analizând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces, a materialelor din dosar și a normei legale relevante speței, instanța de apel consideră necesar de a respinge apelul, din considerentele ce urmează.

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

Colegiul civil reține că dispozitivul hotărârii contestate a fost pronunțat la 29.04.2024, iar apelul a fost declarat la 01.05.2024, ceea ce confirmă respectarea termenului de contestare a hotărârii.

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

Potrivit dispozițiilor art.118 alin.(1) Cod 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.

Prevederile art. 130 alin.(1) Cod de procedură civilă statuează că, instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul şi interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

Din textul art.240 alin.(1) Cod de procedură civilă se desprinde că, la deliberarea hotărârii, instanţa judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea cauzelor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părţi, legea aplicabilă soluționării cauzei şi admisibilitatea acțiunii.

În conformitate cu dispozițiile art.373 alin. (1) Cod de procedură civilă, instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referințelor şi obiecțiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărârii atacate în ceea ce privește constatarea circumstanțelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanță. (2) În limitele apelului, instanța de apel verifică circumstanțele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum şi cele

care nu au fost stabilite, dar care au importanță pentru soluționarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanță de apel de către participanții la proces. (5) Instanţa de apel este obligată să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel. Astfel, prevederile legale enunțate în mod expres obligă instanţa de apel să verifice circumstanțele şi raporturile juridice stabilite în hotărârea primei instanțe, precum şi cele care nu au fost stabilite şi este obligată să verifice legalitatea hotărârii în întregul ei şi să se pronunțe asupra tuturor motivelor invocate în apel.

Din optica celor enunțate Colegiul reține că, sarcina instanţei de apel derivă din dispozițiile art.373 Cod de procedură civilă în condițiile în care instanţa de fond a soluționat fondul cauzei, cu expunerea argumentelor în vederea admiterii sau respingerii acțiunii în raport cu concluziile reținute de către aceasta.

Totodată, Colegiul civil reține că, instanţa de apel, potrivit regulilor unui proces echitabil, reţinându-se rolul determinant al concluziilor sale, are obligația să examineze efectiv problemele esențiale care îi sunt supuse aprecierii şi să nu se limiteze la însușirea 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).

Din suportul probator anexat la materialele cauzei, rezultă următoarea situație de fapt.

La data de 03 februarie 2023, între Vașchevici Diana și Samuel Elena și Samuel Michael a fost încheiat contractul nr.3800 de vânzare-cumpărare referitor la bunul imobil, nr. cadastral **********, apartament *****, situat pe str .***** precum și a 17% din terenul adiacent, nr. cadastral ***** (f.d.7-8), contract care a fost înregistrat la organul cadastral, fapt confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile, potrivit căruia după Vașchevici Diana a fost înregistrat dreptul de proprietate asupra bunului imobil cu nr. cadastral ********** și 17% din terenul aferent cu nr. cadastral ***** /f.d.37/.

La data de 29.07.2008, între aceleași părți a fost încheiat un alt contract de vânzare cumpărare, nr. 4502, referitor la 10% din lotul de teren cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 0,004 ha, situat în ***** (f.d.9-10), care a fost autentificat notarial de către notarul public Popovici Maria, și pe prima pagină a acestui contract este aplicată ștampila OCT Bălți cu înscripția ”Înregistrat” și o ștampilă a aceluiași organ cu inscripția ”Stins” , din 10.11.2017 , cu mențiunea ”înscris greșit” , care de fapt, potrivit datelor de la organul cadastral nu a fost și nici nu este înregistrat în Registrul bunurilor imobile.

În vederea anulării stingerii de către OCT Bălți a înregistrării în Registrul bunurilor imobile a contractului de vânzare-cumpărare nr. 4502 prin care Vașchevici Diana a cumpărat de la Samuel Elena și Samuel Michael 10% din lotul de teren cu nr. cadastral ***** (anterior înregistrat de către ASP în Registrul bunurilor imobile la 08.08.2008) și obligarea OCT Bălți să efectueze modificările corespunzătoare dar și în

vederea declarării nulității parțiale a contractelor de vânzare-cumpărare nr.1361 din 25.02.2011 și nr.4291 din 20.04.2011 (ce se solicită de a fi constatate ca fiind simulate și a căror simulație se solicită de a fi declarată prin prezenta acțiune), Vașchevici Diana s-a adresat cu acțiune în instanța de judecată, acțiune care a fost respinsă prin hotărârea Judecătoriei Bălți menținută prin decizia Colegiului Civil și de contencios Administrativ al curții de apel Bălți din 24.05.2018.

Ulterior, la 18.02.2019, Vașchevici Diana s-a adresat cu altă acțiune în instanța de judecată către Samuel Elena, Samuel Michael, Î.P.”Agenția Servicii Publice”, intervenient accesoriu Munteanu Vera privind declararea nulității rectificărilor introduse manual în contractul de vânzare-cumpărare nr.4502 din 29.07.2008, recunoașterea valabilității contractului, recunoașterea dreptului de proprietate. Prin hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul central din 23.11.2021 acțiunea privind declararea nulității rectificărilor introduse manual în contractul de vânzare-cumpărare nr.4502 din 29.07.2008, recunoașterea valabilității contractului, recunoașterea dreptului de proprietate a fost respinsă ca neîntemeiată/f.d.16-26/, hotărâre care a fost menținută prin decizia Colegiului civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Bălți din 27.10.2022/f.d.27/.

În circumstanțele expuse, la 03.02.2023 Vașchevici Diana a solicitat declararea inopozabilității actelor și constatarea simulației contractelor de vânzare cumpărare nr.4291 din 20.04.2011, nr.1361 din 25.02.2011 și a contractului de donație nr.10733 din 24.08.2016 încheiate între părțile Samuel Elena, Samuel Michael, Nicuța Ana și Nicuța Ivan și Munteanu Vera.

Prin hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul central din 29.04.2024, instanța de fond a dispus asupra respingerii cererii de chemare în judecată înaintată de Vașchevici Diana către Samuel Elena, Samuel Michael, Nicuța Ana și Munteanu Vera și a înceta procesul civil la cererea de chemare în judecată înaintată de Vașchevici Diana către Nicuța Ivan privind declararea inopozabilității actelor și constatarea simulației contractelor.

Nefiind de acord cu soluția instanței de fond Vașchevici Diana, reprezentată de avocatul Barașiant Mariana a contestat-o cu apel.

Verificând argumentele apelului Colegiul civil constată că Vașchevici Diana, Samuel Elena și Samuel Michael dețin în comun bunul imobil ***** cu cota parte: 17% - Vașchevici Diana și 83 % - Samuel Elena și Samuel Michael (f.d. 37).

Totodată instanța de apel reține că există un contract de vânzare-cumpărare cu nr.4502, din 29.07.2008, încheiat între Samuel Elena și Samuel Michael în calitate de vânzători și Vașchevici Diana în calitate de cumpărător referitor la procurarea a 10% din lotul de teren cu nr.cadastral ***** cu suprafața de 0,004 ha, situat în *****,*****. Prin hotărârea Judecătoriei Bălți sediul central din 23.11.2021, menținută prin decizia instanței

de apel din 27.10.2022, s-a respins cererea reclamantei de recunoaștere a valabilității contractului nominalizat și recunoașterea dreptului de proprietate în baza acestuia. O decizie în sensul respingerii cererii cu privire la înregistrarea dreptului de proprietate asupra a 10% din terenul pentru construcții, numărul cadastral ***** în baza contractului 4502 din 29.07.2008 a fost emisă și de către Agenția Servici Publice a Republicii Moldova, Departamentul cadastru. Respectiv contractul nominalizat nu a produs careva efecte juridice și nu este unul translativ de proprietate.

Prin urmare Vașchevici Diana în încercarea de a înregistra dreptul de proprietate asupra unei părți de 10% din terenul cu nr.cadastral *****, în temeiul contractului nr. 4502 ce nu a produs efecte juridice, a solicitat declararea inopozabilității, în baza prevederilor art.895 Cod Civil, a :

- contractului de vânzare-cumpărare nr.1361 din 25.02.2011, încheiat între Samuel Michael, Samuel Elena și Nicuța Ana;

- contractului de vânzare-cumpărare nr.4291 din 20.04.2011, încheiat între Nicuța Ana, Nicuța Ivan și Munteanu Vera;

- contractului de donație nr.10733 din 24.08.2016;

Potrivit prevederilor art.895 Cod civil, *Creditorul* poate cere să fie declarate inopozabile faţă de el actele juridice încheiate de debitor în dauna creditorului, manifestată *prin împiedicarea satisfacerii integrale a drepturilor creditorului faţă de debitor*, dacă debitorul a cunoscut sau trebuia să cunoască că actul juridic *va dăuna creditorului* sau, în cazul în care actul juridic a fost încheiat înainte de apariţia dreptului creditorului, acesta a fost încheiat de către debitor cu intenţia de a dăuna creditorilor în general.

Cu titlu de precizare, Colegiul denotă că în contextul art. 895 Cod civil, întru necesitatea apărării intereselor creditorilor, legiuitorul pune la îndemâna acestora mijloace de apărare eficiente, dar proporționale. Astfel, instituția acțiunii revocatorii instituită ca un mijloc de asigurare a gajului general al creditorilor, ca o acțiune personală, vine să protejeze creditorii chirografari de actele juridice încheiate de debitor în dauna lor, dar și pe cei garantați, întrucât legiuitorul nu distinge, făcând trimitere la termenul general de „creditor”.

Este de menționat că dreptul de proprietate este conceput astfel încât să ofere titularului acestuia posibilitatea de a decide în deplinătate soarta bunurilor sale prin a face orice act în privința acestora. Această libertate de acțiune este supusă anumitor limitări stabilite de lege, care vin să protejeze inclusiv și drepturile unor alte persoane. Aparent, proprietarul unui bun fiind în drept să-l înstrăineze în baza unui contract de vânzare-cumpărare, stabilind după bunul său plac condițiile de vânzare, chiar și în situația în care acestea sunt mai puțin avantajoase lui, mai ales sub aspectul prețului. Acest lucru nu ar

trebui să-i afecteze pe terți. Situația se schimbă, iar terții devin afectați, în cazul în care intenția de înstrăinare fie prin vânzare în condiții dezavantajoase pentru proprietar, donare sau în alt mod *este determinată de dorința proprietarului de a scoate din componența patrimoniului său anumite bunuri, în scopul de a evita sau diminua posibilitatea creditorilor săi de a le urmări în vederea satisfacerii creanțelor lor*. Această conduită, afectează semnificativ una dintre funcțiile de bază ale patrimoniului, cea de garanție generală a creditorilor.

Normele cuprinse în Codul civil în materie de acțiune revocatorie permit a distinge trei condiții juridice de admitere a acesteia: dauna creditorului (condiție obiectivă), previzibilitatea daunei (condiție subiectivă), absența decăderii sau prescripției.

Raportînd prevederea legală la circumstanțele de fapt a speței, Colegiul conchide cert și tranșant că apelanta reclamantă Vașchevici Diana, nu are calitate de creditor față de părțile: contractului de vânzare-cumpărare nr.1361 din 25.02.2011, încheiat între Samuel Michael, Samuel Elena și Nicuța Ana; contractului de vânzare-cumpărare nr.4291 din 20.04.2011, încheiat între Nicuța Ana, Nicuța Ivan și Munteanu Vera și contractului de donație nr.10733 din 24.08.2016. Prin urmare, norma art.895 Cod civil la care face referire apelanta reclamantă, nu este aplicabilă.

Astfel, în acțiunea revocatorie, reclamantul urmează să probeze calitatea sa de creditor față de partea debitor al actului juridic încheiat, ce se solicită de a fi declarat inopozabil.

Colegiul remarcă că Vașchevici Diana nu a probat că deține careva creanțe față de părțile actelor juridice ce se solicită a fi declarate inopozabile - Samuel Michael, Samuel Elena, Nicuța Ana Nicuța Ivan și Munteanu Vera, iar prin urmare încheierea actelor juridice menționate supra nu a fost determinată de dorința proprietarului de a scoate din componența patrimoniului său anumite bunuri, în scopul de a evita sau diminua posibilitatea apelantei de a le urmări în vederea satisfacerii creanțelor ultimei.

În acțiunea depusă, reclamanta invocă un pretins drept asupra 10 % din lotul de teren cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 0,004 ha, situat în ***** *****, pe care l-ar fi obținut în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr.4505, contract care nu a produs efecte juridice și nu a fost înregistrat. Având în vedere că contractul nr.4502 din 29.07.2008 privind vânzarea-cumpărarea 10 % cu suprafața 0,004 ha din lotului de teren cu nr.cadastral *****, situat în mun.Bălți str.Libertății 53, nu a fost declarat valabil, nu a fost înregistrat dreptul de proprietate în baza acestuia, iar 83% din lotul de teren cu nr.cadastral ***** aparține cu drept de proprietate lui Samuel Elena și Samuel Michael, instanța constată că Vașchevici Diana, în respectivul raport juridic, nu are calitatea de creditor pentru a fi îndreptățită să înainteze a acțiune revocatorie în vederea declarării inopozabilității contractelor, prin prisma art.895Cod Civil

În acest sens, Colegiul reiterează că acțiunea anterioară a reclamantei în partea ce ține de recunoașterea valabilității contractului nr.4505 și a dreptului de proprietate dobîndit în baza acestuia, a fost respinsă ca neîntemeiată.

Rezumînd cele expuse, Colegiul conchide asupra netemeiniciei pretenției reclamantei apelantei privind declararea inopozabilității față de ea a: contractului de vânzare-cumpărare nr.1361 din 25.02.2011, încheiat între Samuel Michael, Samuel Elena și Nicuța Ana; contractului de vânzare-cumpărare nr.4291 din 20.04.2011, încheiat între Nicuța Ana, Nicuța Ivan și Munteanu Vera și contractului de donație nr.10733 din 24.08.2016.

În consecință, Colegiul civil conchide că, ipotezele relevate certifică în mod clar caracterul lipsit de substanţă al argumentelor formulate de reclamanta/apelantă Vașchevici Diana pe fonul existenței în materia dată a inopozabilității actelor juridice și inaplicabilitatea la caz a prevederilor legale menționate supra.

Mai mult ca atât, în sensul invocat, instanța de apel constată că Vașchevici Diana și Samuel Elena, Samuel Michael, la moment, dețin cu drept de proprietate un bun imobil, proprietatea fiind comună, cu delimitarea fiecărei părți.

Potrivit materialului probatoriu administrat la caz se contată că contractele de vînzare - cumpărare nr.1361 din 25.02.2011, încheiat între pârâții Samuel Elena, Samuel Michael și Nicuța Ana, contractul de vânzare cumpărare nr. 4291 din 20.04.2011 încheiat între pârâții Nicuța Ivan, Nicuța Ana și Munteanu Vera și contractul de donație nr. 10733 din 24.08.2016 au fost încheiate în corespundere cu voinţa părţilor, ce dețin în proprietate majoritatea cotei părți din bunul imobil comun, au o cauză valabilă și licită, prin urmare au produs efectele juridice și proprietarii intrând în posesia și folosința acestuia.

În concluzie, Colegiul constată că argumentele reclamantei/apelante precum că pârâții/intimați acționează contrar bunei-credinţe, acordului dintre părţi şi bunelor moravuri, menționând că, recurenții/pârâți nu au intenționat vreodată să realizeze un transfer real de proprietate al acestui bun imobil și că scopul acestora este cel de a dăuna reclamantei în realizarea dreptului ei, prin crearea impedimentelor la înregistrarea dreptului de proprietate, sunt declarative şi absolut nefondate, în condițiile în care, actele indicate nu urmăresc împiedicarea satisfacerii integrale a unor drepturi deținute de Vașchevici Diana față de părțile actelor juridice menționate supra, iar anterior, cerințele privind declararea valabilității contractului nr.4502 din 29.07.2008 și recunoaștere a dreptului de proprietate cu obligarea înregistrării dreptului de proprietate presupus dobândit în temeiul acestuia, s-au respins ca neîntemeiate.

Colegiul civil consideră întemeiată și legală concluzia primei instanțe privind respingerea ca fiind neîntemeiată a pretenției reclamantei/apelante Vașchevici Diana privind constatarea simulației contractului de vânzare-cumpărare nr.1361 din 25.02.2011,

contractului de vânzare cumpărare nr. 4291 din 20.04.2011 și contractului de donație nr. 10733 din 24.08.2016, și în sensul invocat reține următoarele:

Potrivit materialelor pricini, se atestă că, contractul de vânzare-cumpărare nr.1361 din 25.02.2011, încheiat între pârâții Samuel Michael, Samuel Elena și Nicuța Ana, /f.d.32-33/, contractul de vânzare cumpărare nr. 4291 din 20.04.2011 încheiat între pârâții Nicuța Ivan, Nicuța Ana și Munteanu Vera /f.d.34-35/ și contractul de donație nr. 10733 din 24.08.2018 sînt autentificate notarial, au putere net superioară și o prezumție de legalitate indiscutabilă, care exprimă adevărul, nu poate fi contrazisă cu presupunerile și argumentele apelantei, care nu au un suport probator pertinent și concludent. Astfel, aceste acte corespund condițiilor de valabilitate ale actului juridic, iar potrivit Certificatelor eliberate de Agenția Relații Funciare și Cadastru, Oficiul Cadastral Teritorial Bălți, Filiala Î.S."Cadastru" /f.d.36-38/ aceste contracte sunt înregistrate în Registrul bunurilor imobile, iar potrivit prevederilor art.497 alin.(1) Cod civil, înscrisurile făcute în registrul bunurilor imobile se prezumă autentice și complete până la proba contrară.

În această ordine de idei, Colegiul civil, reține că la încheierea contractelor de vânzare-cumpărare precum și la încheierea contractului de donație, părțile şi-au exprimat acordul liber exprimat, nefiind întrunite condițiile vicierii consimțământului părților acestora asupra actelor care au fost încheiate și autentificate notarial.

În susținerea opiniei enunțate, instanța de apel reiterează prevederile art. 195 Cod civil (în redacția de pînă la 01.03.2019, în vigoare la momentul constituirii situației juridice), care definește actul juridic ca fiind manifestarea de către persoane fizice şi juridice a voinţei îndreptate spre naşterea, modificarea sau stingerea drepturilor şi obligaţiilor civile.

Suplimentar, conform art. 199 Cod civil, consimțământul este manifestarea, exteriorizată, de voinţă a persoanei de a încheia un act juridic, iar alin. (2) aceluiași articol stipulează că, consimţământul este valabil dacă provine de la o persoană cu discernământ, este exprimat cu intenţia de a produce efecte juridice şi nu este viciat.

La fel, conform art. 679 Cod civil, contractul se consideră încheiat dacă părțile au ajuns la un acord privind toate clauzele lui esențiale.

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.

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

Respectiv, părţile sunt libere să încheie orice contracte şi să determine conţinutul acestora, în limitele impuse de lege, de ordinea publică şi de bunele moravuri. Libertatea contractuală este corolarul juridic al libertăţii înțeles ca produs al voinței conștiente şi libere.

Libertatea contractuală se exprimă şi prin libertatea părţilor de a-şi alege forma contractului și de a stabili conţinutul. Dacă orice contract este just prin sine şi obligaţia se naște din voințele părţilor, este normal ca acestea să poată să îşi stabilească conţinutul şi forma de manifestare a voinței lor juridice.

În corespundere cu prevederile art. 1089 alin. (1) Cod civil în redacția actuală, simulația unui contract poate fi absolută sau relativă, alin.(2) Simulația este absolută atunci când părțile încheie un contract fără intenția de a produce efecte juridice, alin. (3) prevede că, simulația este relativă atunci când părțile încheie contractul cu intenția ca el aparent să producă efecte juridice diferite de efectele dorite cu adevărat de către părți (contract secret).

Potrivit doctrinei, simulația reprezintă operațiune juridică realizată prin disimularea voinței reale a părților, simulația, „tehnic […] constă în aceea că părțile unui contract secret, ascuns privirilor celorlalți participanți la circuitul civil, confecționează o convenție aparentă, ostensibilă acestora din urmă, cu unicul scop de a le ascunde efectele actului secret”.

Totodată și în același sens, pentru a exhiba mai comprehensibil toate elementele definitorii ale operațiunii juridice de disimulare a realității, se cere accentuat că „ceea ce este caracteristic pentru simulație este faptul că ea presupune existența concomitentă, între aceleași părți, a două contracte: unul public, aparent, denumit și contract simulat, prin care se creează o anumită situație juridică, ce nu corespunde realității; un altul secret, denumit contra înscris, care corespunde voinței reale a părților și prin care acestea anihilează, în tot sau parte, aparența juridică creată prin actul public, simulat”.

Potrivit art. 221 alin. (2) Cod civil (în redacția de pînă la 01.03.2019, în vigoare la momentul constituirii situației juridice), actul juridic încheiat cu intenţia de a ascunde un alt act juridic (actul juridic simulat) este nul. Referitor la actul juridic avut în vedere de părţi se aplică regulile respective.

Colegiul denotă că prevederea actuală din art. 1089, nu este aplicabilă speței, or aceasta a fost introdusă ulterior încheierii actelor juridice contestate. Totuși, esența prevederilor art. 221 alin. (2) Cod civil (în redacția de pînă la 01.03.2019) ce reglementa actul juridic simulat și a art. 1089 alin. (1) Cod civil în redacția actuală, este implicarea existenței de fapt a două acte, dintre care unul este aparent și nu este menit să producă nici un efect, iar altul este secret, care diferă de cel aparent privitor la natura, părțile sau conținutul operației juridice.

După cum rezultă din conținutul normelor enunțate, raportat la situația din speță, Colegiul civil conchide ca fiind întemeiată soluția instanței de fond bazată pe constatarea că în speță, că nu există proba simulației, or contractante de vânzare-cumpărare și contractul de donație, autentificate notarial, au fost întocmite cu respectarea formei scrise și a celei autentice reieșind din obiectul contractului, au produs efectele juridice urmărite de părți, prin urmare nu a fost demonstrat care ar fi fost scopul simulării și adevăratele intenții ale părților contractante, avantajele simulării care au determinat inițial părțile contractante, cu rea-credință în raport cu Vașchevici Diana, să prezinte o altă realitate juridică decât realitatea faptică obiectivă.

Subsecvent, Colegiul civil nu va reține aserțiunea reclamantei/apelante precum că, contractele de vânzare cumpărare și contractul de donație ar fi fost încheiate, fără intenția de a produce efecte juridice, cu scopul de a dăuna apelantei în realizarea dreptului acesteia, prin crearea impedimentelor în înregistrarea dreptului de proprietate asupra părții din terenul cu nr. cadastral ***** cumpărat de ultima în baza contractului nr.4502, deoarece contract nominalizat nu a fost declarat valabil de către instanța de judecată și motivul refuzului organului cadastral de a efectua înregistrarea dreptului de proprietate în baza acestuia, constituie necorespunderea datelor documentelor prezentate cu datele din cadastru, care nu are nici o tangență cu efectele contractele a căror simulație se solicită a fi constată și nu aduc careva atingeri drepturilor reclamantei/apelante.

Prin urmare, Colegiul nu constată temeiuri de a declara nulitatea actelor juridice, pe care reclamanta apelantă le invocă ca fiind simulate, încheiate cu intenția de a produce alte efecte juridice decît cele avute în vedere de părți.

Totodată, Colegiul Civil reține că, reclamanta/apelantă a solicitat în acțiunea formulată, inclusiv, încasarea cheltuielilor de judecată suportate.

Potrivit art. 90 lit. i) CPC, din cheltuielile de judecare a pricinii fac parte cheltuielile de asistență juridică.

Potrivit art. 96 alin. (1) CPC, instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părţii care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistenţă juridică, în măsura în care acestea au fost reale necesare şi rezonabile. (1/1) cheltuielile menţionate la alin. (1) se compensează părţii care a avut câștig de cauză dacă aceasta a fost reprezentantă în judecată de un avocat.

Potrivit art. 94 al. (1) Cod de Procedură Civilă al RM, (1) Instanţa judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să plătească, la cerere, părţii care a avut cîştig de cauză cheltuielile de judecată. Dacă acţiunea reclamantului a fost admisă parţial, acestuia i se compensează cheltuielile de judecată proporţional părţii admise din pretenţii, iar pîrîtului – proporţional părţii respinse din pretenţiile reclamantului.

Potrivit art. 82 Cod de procedură civilă cheltuielile de judecată se compun din taxa de stat şi din cheltuielile de judecare a pricinii. Iar potrivit art. 90 lit. i) CPC, din cheltuielile de judecare a pricinii fac parte cheltuielile de asistenţă juridică.

Din considerentul că prima instanță just a ajuns la concluzia de a respinge acțiunea înaintată de Vașchevici Diana, prin hotărârea contestată just s-a dispus și respingerea pretenției cu privire la compensarea cheltuielilor de judecată, reieșind din prevederile art.94 alin.(1).

În sensul dezbaterii argumentelor apelantei, instanța de apel consideră relevant avizul nr.11 al Consiliului Consultativ al Judecătorilor Europeni în atenția Comitetului de Miniștri al Consiliului Europei privind calitatea hotărârilor judecătorești, în care se menționează că, obligația instanțelor de a-și motiva hotărârile nu trebuie înțeleasă ca necesitând un răspuns la fiecare argument invocat în sprijinul unui mijloc de apărare ridicat. Întinderea acestei obligații poate varia în funcție de natura hotărârii.

Din considerentele enunțate, Colegiul civil și de contencios administrativ concluzionează că prima instanța a examinat cauza sub toate aspectele, stabilind cu certitudine raportul juridic litigios, circumstanțele de fapt, caracteristice raportului juridic litigios, legea materială ce guvernează raportul juridic, creând participanților la proces, condiții obiective și echitabile, pentru exercitarea drepturilor și obligațiunilor procedurale, fapt ce se încadrează în asigurarea părților dreptul la un proces echitabil, garantat și asigurat prin art..6 al Convenției Europene pentru apărarea a Drepturilor Omului.

Față de cele ce preced, Colegiul Civil și de contencios administrativ al Curții de Apel Nord, ținând cont de faptul că, hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul central din 29 aprilie 2024, este legală, iar motivele invocate de către apelantă sunt irelevante și neîntemeiate, ajunge la concluzia de a respinge apelul declarat de avocatul Barașianț Mariana în interesele Dianei Vașchevici și a menține hotărârea primei instanțe.

În conformitate cu dispozițiile art.385 lit. a) Cod de procedură civilă, Colegiul civil şi de contencios administrativ,-

D E C I D E:

Respinge cererea de apel declarată de avocatul Mariana Barașianț în interesele lui Vașchevici Diana împotriva hotărârii Judecătoriei Bălți, sediul central din 29 aprilie 2024.

Menține fără modificări hotărârea Judecătoriei Bălți, sediul central din 29 aprilie 2024, în cadrul cauzei civile, la acțiunea formulată de Vașchevici Diana împotriva lui Samuel Michael, Samuel Elena, Nicuța Ana și Munteanu Vera privind declararea

inopozabilității actelor, constatarea simulației contractelor și compensarea cheltuielilor de judecată.

Decizia este definitivă, dar poate fi atacată cu recurs la Curtea Supremă de Justiţie în termen de două luni prin intermediul Curţii Supreme de Justiţie.

Președintele ședinței, judecător Elena Grumeza

Judecător Ivan Parii

Natalia Costaș