Dosarul nr. 2-23330/23
2-23160778-12-2-13112023-1

H O T Ă R Î R E
În numele legii

02 august 2024 mun. Chișinău

Judecătoria Chișinău, sediul Centru
Instanța de judecată compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul Tatiana Balan
Grefier Bogdana Mamedov

examinând în ședință publică cauza civilă la cererea de chemare în judecată depusă de către Serafima Pidghirnea împotriva Olesei Vieru, Luciei Savva (Pidghirnea) și lui Andrei Vieru, intervenienți accesorii Banca Comercială „Moldova-Agroindbank" Societate pe Acțiuni, Banca Comercială „Victoriabank" Societate pe Acțiuni și notarul Rodica Cernov cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare și încasarea cheltuielilor de judecată,

constată:

La data de 10 noiembrie 2023, Serafima Pidghirnea a depus cerere de chemare în judecată împotriva Olesei Vieru și Luciei Savva (Pidghirnea), intervenient accesoriu BC „Moldova-Agroindbank" SA cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare.

În motivarea acțiunii reclamanta a indicat că, la data de 07 septembrie 2021, ea, în calitate de proprietar al terenului cu numărul cadastral *****și al casei de locuit cu numărul cadastral *****, i-a eliberat Luciei Pidghirnea procura nr. 2-4105 pentru înstrăinarea imobilelor.

A menționat că, Lucia Pidghirnea, în baza procurii, a încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-489 din 12 iunie 2023, prin care imobilele au fost vândute la prețul de 150 000 de Euro, fapt prevăzut la pct. 3.1. din contract, însă, de fapt, imobilele au fost înstrăinate la prețul de 285 000 de Euro, fapt despre care a aflat recent, fiindu-i confirmat prin înscrisurile, care i-au fost prezentate de către fiul său.

A susținut că, Lucia Pidghirnea a acționat vădit în detrimentul său, fără diligența unui bun proprietar, simulând vânzarea imobilelor la prețul de 150 000 de Euro, însă, de fapt, a vândut și a încasat suma de 285 000 de Euro.

A afirmat că, potrivit înscrisurilor anexate, prețul de 285 000 de Euro a fost agreat de către ambele părți și, anume, de către Lucia (Sava) Pidghirnea și cumpărătorul Olesea Vieru.

Consideră că, prin acțiunile sale, Lucia Pidghirnea a depășit vădit împuternicirile acordate prin procură, încât a vândut imobilele la un preț diminuat în jumătate.

A declarat că, în înscrisurile anexate este vădit indicat faptul că, atât Lucia Pidghirnea, cît și Olesea Vieru au pus la cale și au denaturat informația din contract inclusiv în fața notarului, astfel, simulând contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-489 din 12 iunie 2023.

A precizat că, ținând cont de circumstanțele în care vânzătorul și cumpărătorul au acționat vădit în detrimentul său, prin diminuarea esențială a prețului imobilelor, se constată temeiul de nulitate a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-489, prin simularea acestuia, or, prețul de piață al imobilelor este cel puțin dublu decât cel indicat de către vânzător și cumpărător.

A notat că, la data de 19 octombrie 2023, în scopul soluționării amiabile a litigiului, a expediat pârâtei o cerere, însă pînă la data depunerii prezentei cereri nu a revenit nici cu un apel și nici cu o reacție la această cerere.

A invocat că, prețul de piață al imobilului depășește cu mult prețul de 150 000 de Euro, la care se pretinde de către cumpărător și reprezentant că, au fost vîndute imobilele prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-489 din 12 iunie 2023.

A mai invocat că, prin faptul diminuării prețului imobilelor au fost comise două abateri fundamentale care atentează la dreptul său de proprietate și, anume, diminuarea intenționată de către ambele părți contractante a prețului imobilului și depășirea împuternicirilor acordate Luciei Pidghirnea prin procură.

A relevat că, anume din aceste considerente, se constată încălcarea flagrantă a drepturilor sale, dar și ale statului prin eschivarea achitării depline a impozitelor, or, înstrăinarea imobilelor la prețul de 50% din costul acestora, care este un preț nejustificat de mic, generează pierderi considerabile pentru ea, fapt ce denotă diminuarea averii, dar și pierderi pentru stat.

Consideră că, contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-489 din 12 iunie 2023 este o tranzacție lovită de nulitate, prin prisma simulării acestuia, cumpărătorul și reprezentantul ascunzând efectele reale ale acestuia.

A menționat că, ea, în calitate de proprietar al terenului cu numărul cadastral *****și al casei de locuit cu numărul cadastral *****, a fost lezată prin acțiunile pârâtei și ale reprezentantului său, care, abuzând de împuternicirile acordate prin procura nr. 2-4105, a încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-489, prin care imobilele au fost vândute la un preț subevaluat, respectiv, 150 000 de Euro, suma reprezentând aproximativ 50% din valoarea de piață a imobilelor, dar și din suma

indicată de către pârâtă în contractul de arvună scris de mână - pentru suma de 285 000 de Euro.

A susținut că, invocă temeiul de nulitate a contractului pentru simulare, deoarece prețul real de piață al imobilelor este cel puțin dublu față de cel declarat în contract, aspect care denotă intenția de a o prejudicia.

A afirmat că, contractul de vânzare-cumpărare din 12 iunie 2023 este un act juridic ineficient pentru ea din considerentul diminuării prețului imobilelor cu 50% prin înțelegerea intenționată dintre cumpărător și reprezentant, dar și din considerentul că, contractul s-a încheiat de către un reprezentant care și-a depășit împuternicirile vădit.

A declarat că, faptul diminuării prețului imobilelor se confirmă prin contractul de arvună încheiat între cumpărătorul Olesea Vieru și Lucia Pidghirnea, care denotă în mod expres că, prețul imobilelor este de cel puțin 285 000 de Euro.

Solicită admiterea acțiunii, declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-489 din 12 iunie 2023 privind înstrăinarea terenului cu numărul cadastral *****și a casei de locuit cu numărul cadastral *****, cu repunerea părților în situația inițială de până la încheierea contractului și încasarea cheltuielilor de judecată.

La data de 29 decembrie 2024, reprezentantul pârâtei Olesea Vieru, avocatul Viorel Chetrușcă a depus referință, prin care a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată.

În motivarea referinței a indicat că, pretențiile reclamantei sunt vădit neîntemeiate, abuzive, formulate cu rea-voință, pe bază de neadevăruri, cu denaturare de fapte și interpretare improprie a normelor legale.

A menționat că, la data de 12 iunie 2023, Olesea Vieru a cumpărat de la Serafima Pidghirnea terenul cu nr. cadastral *****și casa de locuit cu nr.cadastral ***** din mun. *****.

A susținut că, această tranzacție a fost perfectată prin semnarea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-489 din 12 iunie 2023, autentificat de notarul Rodica Cemov.

A afirmat că, contractul a fost semnat de către Lucia Pidghirnea, care s-a dat drept noră a reclamantei, împuternicirile fiind perfectate potrivit procurii nr. 4105 din 07 septembrie 2021, autentificată de notarul Valentina Strîmbu.

A relevat că, potrivit acestei procuri, Serafima Pidghirnea a împuternicit-o pe Lucia Pidghimea să vândă terenul destinat pentru construcții cu nr. cadastral *****și casa de locuit cu nr. cadastral ***** din mun. *****, ce îi aparținea cu drept de proprietate, cu prețul și condițiile stabilite de dumneaei, adică de către ultima.

A declarat că, potrivit procurii enunțate, pentru realizarea acestei împuterniciri, Serafima Pidghirnea a oferit Luciei Pidghirnea dreptul de a semna contractul la notar, de a primi banii cuveniți, de a semna pentru ea și de a îndeplini toate acțiunile și formalitățile legate de această însărcinare.

A notat că, în girul aplicat pe contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-489 din 12 iunie 2023, notarul Rodica Cernov a concluzionat expres că, au fost îndeplinite toate condițiile de fond și de formă, notarul a avut consimțământul Luciei Pidghimea și al Olesei Vieru pentru întocmirea și autentificarea contractului, care a și fost întocmit și autentificat în condiții obișnuite.

A invocat că, în pct. 3.1. din contract este menționat că, prețul stabilit de comun acord și declarat pe propria răspundere este de 150 000 de Euro, dintre care 20 000 de Euro au fost achitați din surse proprii, în numerar, de către cumpărător vânzătorului, până la semnarea contractului, iar restul sumei de 130 000 de Euro au fost achitați prin transfer pe contul de depozit al vânzătorului, deschis la BC „MAIB" SA, din creditul acordat cumpărătorului de BC „MAIB" SA, ceea ce se recunoaște de vânzător și prin semnarea prezentului contract.

A mai invocat că, deși în pct. 3.2. din contract este menționat că, potrivit certificatului privind valoarea bunului imobil, bunul înstrăinat a fost evaluat la 604 717 lei, din conținutul cert al contractului din 12 iunie 2023 rezultă valoarea reală a tranzacției și, anume, 150 000 de lei, convenită și achitată adevărat și transparent, cu implicare a BC „MAIB" SA.

A relatat că, atunci cînd a delegat Luciei Pidghirnea împuternicirile respective, Serafima Pidghirnea nu a formulat limite de valoare bunurilor scoase la vânzare, de care Lucia Pidghirnea era obligată să se ghideze, lăsând aspectul respectiv la discreția acesteia.

A menționat că, reclamanta nu a prezentat nici un alt act, din care ar rezulta aceste limite de valoare și împuterniciri, fapt despre care ar fi trebuit să știe cumpărătorul, banca și/sau notarul care a citit procura nr. 4105 din 07 septembrie 2021, a verificat valabilitatea ei, inclusiv prin telefonarea Serafimei Pidghirnea la data de 12 iunie 2023, a întocmit și a autentificat contractul din 12 iunie 2023.

A susținut că, nici pretinsul „contract de arvună" nu poate fi apreciat ca o probă certă și relevantă întru susținerea celor pretinse de reclamantă, deoarece acest act nu are o dată de întocmire, nu se referă nici tangențial la persoana Olesei Vieru, nu a fost semnat de către Olesea Vieru și este un act întocmit unilateral, legal nu poate fi apreciat drept contract de arvună, în sensul pretins de reclamantă și nu este opozabil Olesei Vieru nici într-un fel.

A afirmat că, insinuarea din acțiunea reclamantei precum că, valoarea tranzacției respective a fost diminuată intenționat de către semnatarii contractului contestat, iar Lucia Pidghirnea și-a depășit împuternicirile acordate de Serafima

Pidghirnea, prin procura nr. 4105 din 07 septembrie 2021, nu-și găsesc confirmare faptică și legală.

Cît despre simularea contractului contestat, a declarat că, această invocare este la fel una neîntemeiată și formulată cu rea-voință, deoarece partea reclamantă știe prea bine că, familia pârâtei de mai mult timp este stabilită în casa respectivă, inițial conform unui contract de locațiune, iar acum drept proprietari reali și de bună credință, fiind chiar de la început discutate perspectivele cumpărării casei în cauză, ceea ce s-a și întâmplat la data de 12 iunie 2023.

Prin încheierea protocolară a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 08 februarie 2024 a fost atrasă în proces BC „Victoriabank" SA în calitate de intervenient accesoriu.

La data de 30 aprilie 2024, reprezentantul copârâtei Serafima Savva (Pidghirnea), avocatul Andrei Cernicov a depus referință, prin care a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată.

În motivarea referinței a indicat că, în anul 2008, Ruslan Pidghirnea și Lucia Savva (Pidhirnea) s-au căsătorit, iar din căsătorie au 3 copii minori, Lavinia Pidghirnea, Renatta Pidghirnea și Selena Pidghirnea.

A menționat că, în anul 2023, viața în comun a Luciei Pidghirnea și Ruslan Pidghirnea a eșuat, deoarece ultimul a decis să întemeieze o familie nouă.

A susținut că, la data de 24 iunie 2023, ei au depus o cerere la Oficiul Stării Civile întru desfacerea căsătoriei, iar la data de 25 iulie 2023, a fost eliberat certificatul de divorț.

A afirmat că, ulterior, Lucia Savva (Pidghirnea) a depus acțiune de partaj a averii comune, care la moment se află pe rolul Judecătoria Chișinău, sediul Centru.

A relevat că, Ruslan Pidghirnea nu dorește partajul echitabil al averii comune, pentru a avea controlul absolut asupra oricărui mijloc financiar al fostei soții, acesta a sustras toate documentele de proprietate și a inițiat un proces civil ce rezultă din vânzarea bunului imobil care aparținea efectiv soților Pidghirnea, amplasat pe adresa mun.*****, dar care a fost înregistrat după mama acestuia, Serafima Pidghirnea.

A declarat că, pe faptul sustragerii actelor a fost depusă o plângere la Inspectoratul de poliție, însă deoarece poliția nu a constatat careva probe, ce ar confirma acest lucru, s-a încetat procedura de examinare.

A notat că, prin asta și se explică că, așa numitul „contract de arvună" în original nu se află nici la vânzător și nici la cumpărător, dar la avocatul Teodor Cașu, reprezentantul reclamantei.

A invocat că, în anii 2022-2023, soții Pidghirnea doreau înstrăinarea bunului imobil amplasat în mun. ***** pentru investirea ulterioară a banilor din vânzarea acestuia în afacerea comună.

A mai invocat că, la începutul anului 2023, Ruslan Pidghirnea, fiind căsătorit cu Lucia Savva (Pidghirnea), i-a comunicat că, are un potențial cumpărător pe acest imobil la un preț bun de 285 000 de Euro și a rugat-o pe Lucia, care a fost titularul procurii generale pe acest imobil din numele Serafimei Pidghirnea, să-i întocmească un act conform condițiilor dictate de Ruslan și, anume, la momentul întocmirii cumpărătorul va transmite 50 000 de Euro, iar restul banilor va transmite până la data de 15 mai 2023, respectiv, cine a fost acest cumpărător nu cunoaște, dar era altul decât familia Vieru.

A menționat că, această tranzacție așa și nu a fost realizată, negocierile neavând succes, iar acest document „contract de arvună" în original a rămas la Ruslan Pidghirnea.

Consideră că, acest litigiu a fost inventat, având la bază acte întocmite de Lucia (Savva) Pidghirnea în timpul căsătoriei care nu și-au produs efectul.

A relatat că, pentru a fi considerat valabil acest înscris urmau a fi respectate elementele obligatorii, printre care identitatea cumpărătorului, consimțământul cumpărătorului, data transmite banilor, data întocmirii înscrisului, etc.

A susținut că, deoarece potențialul cumpărător nu a consimțit tranzacția, înscrisul dat nu poate fi considerat ca fiind unul valabil, ce și-ar fi produs efectul.

A afirmat că, în cele din urmă, familia Vieru (cumpărătorii în cadrul tranzacției de vînzare-cumpărare din 12 iunie 2023 autentificate de notarul Rodica Cernov) nu are nici o legătură cu înscrisul „contractul de arvună" fără dată și fără cumpărător, decizia de vînzare-cumpărare a bunului familiei Vieru a fost luată după eșuarea negocierilor cu alți potențiali cumpărători.

Prin încheierile protocolare ale Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 30 aprilie 2024 au fost atrași în proces Andrei Vieru în calitate de copârât și notarul Rodica Cernov în calitate de intervenient accesoriu.

La data de 03 iunie 2024, intervenientul accesoriu, notarul Rodica Cernov a depus referință.

În motivarea referinței a indicat că, la data de 12 iunie 2023, la sediul biroului, s-au prezentat Lucia Pidghirnea, reprezentantul Serafimei Pidghirnea în baza procurii nr. 2-4105 din 07 septembrie 2021, autentificată de către notarul Valentina Strîmbu, cu sediul în or. Briceni, str. Independenței,21 și Olesea Vieru pentru autentificarea unui contract de vânzare-cumpărare a bunului imobil compus din: terenul pentru construcții, nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 0,0222 și părțile componente: casă de locuit individuală, nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 78,3 m. p., situat în mun. *****.

A menționat că, pentru autentificarea contractului au fost solicitate de către notar actele necesare care au și fost prezentate.

A susținut că, în urma discuțiilor purtate cu Lucia Pidghirnea, reprezentantul Serafimei Pidghirnea, în baza procurii nr. 2-4105 din 07 septembrie 2021

autentificată de către notarul Valentina Strîmbu și Olesea Vieru, acestea și-au exprimat clar voința de a întocmi contractul de vânzare-cumpărare a bunului menționat și nu a avut nici un temei legal de a refuza întocmirea contractului.

A afirmat că, potrivit pct. 3.1. din contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-489 din 12 iunie 2023, prețul stabilit de comun acord și declarat pe propria răspundere era de 150 000 de Euro, ceea ce constituia la data încheierii prezentului contract 2880105 lei, conform cursului oficial al Băncii Naționale a Moldovei la data semnării contractului. Prețul a fost declarat de către părți de comun acord.

A notat că, contractul de vânzare-cumpărare a fost autentificat conform legii în vigoare, Lucia Pidghirnea, fiind reprezentantul Serafimei Pidghirnea în baza procurii nr. 2-4105 din 07 septembrie 2021, autentificată de către notarul Valentina Strîmbu și Olesea Vieru au declarat că, înainte de semnarea contractului au luat cunoștință cu cuprinsul acestuia, constatând că, el corespunde voinței și condițiilor stabilite de ele de comun acord, drept pentru care a fost semnat contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-489 din 12 iunie 2023.

A declarat că, părțile au garantat că, dispun de capacitate de exercițiu deplină, asupra lor nu a fost instituită nici o măsură de ocrotire judiciară, nu au încheiat un mandat de ocrotire pe viitor, își pot exprima liber consimțământul, precis și serios, conștientizează acțiunile și le dirijează, fiind în stare să aprecieze efectele juridice ale prezentului act și ale acțiunilor lor la momentul întocmirii contractului.

A relatat că, fiind cunoscute cu cuprinsul și efectele prezentului contract, părțile au declarat că, i-au înțeles conținutul, cele expuse reprezintă voința lor și au consimțit la autentificarea contractului, semnând toate exemplarele acestuia.

În ședința de judecată reprezentanții reclamantei Serafima Pidghirnea, avocații Teodor Cașu și Victor Munteanu au susținut acțiunea și au solicitat admiterea acesteia.

În ședința de judecată reprezentantul pârâtei Olesei Vieru, avocatul Nicolae Frumosu a solicitat respingerea acțiunii ca fiind neîntemeiată și încasarea de la reclamantă a cheltuielilor de asistență juridică.

În ședința de judecată reprezentantul copârâtei Luciei Savva (Pidghirnea), avocatul Andrei Cernicov a solicitat respingea acțiunii ca fiind neîntemeiată.

Copârâtul Andrei Vieru, în ședința de judecată, nu s-a prezentat, însă a depus o cerere, prin care a solicitat respingerea acțiunii și examinarea cauzei în lipsa sa.

Reprezentanții intervenienților accesorii BC „Moldova-Agroindbank” SA și BC „Victoriabank” SA, în ședința de judecată, nu s-au prezentat, fiind citați în mod legal despre locul, data și ora ședinței de judecată.

Intervenientul accesoriu notarul Rodica Cernov, în ședința de judecată nu s-a prezentat, însă a depus o cerere, prin care a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa.

Audiind participanții la proces, studiind materialele dosarului, instanța de judecată consideră acțiunea neîntemeiată și care urmează a fi respinsă din următoarele motive.

În conformitate cu art. 117 alin. (1) din Codul de procedură civilă, probe în cauze civile sunt elementele de fapt, dobândite în modul prevăzut de lege, care servesc la constatarea circumstanțelor ce justifică pretențiile și obiecțiile părților, precum și altor circumstanțe importante pentru justa soluționare a pricinii.

În conformitate cu art. 118 alin. (1) din Codul de procedură civilă, fiecare parte trebuie să dovedească circumstanțele pe care le invocă drept temei al pretențiilor și obiecțiilor sale dacă legea nu dispune altfel.

Probele se apreciază în conformitate cu prevederile art. 130 din Codul de procedură civilă, care statuează că, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

În conformitate cu art. 240 alin. (1) din Codul de procedură civilă, la deliberarea hotărârii, instanța judecătorească apreciază probele, determină circumstanțele care au importanță pentru soluționarea pricinilor, care au fost sau nu stabilite, caracterul raportului juridic dintre părți, legea aplicabilă soluționării pricinii și admisibilitatea acțiunii.

Conform art. 1108 alin.(1) și (2) din Codul civil, prin contractul de vânzare-cumpărare, o parte (vânzător) se obligă să predea un bun în proprietate celeilalte părți (cumpărător), iar aceasta se obligă să preia bunul și să plătească prețul convenit.

Vânzătorul se obligă să remită, concomitent cu predarea bunului, documentele referitoare la bun, prevăzute de lege, dacă în contractul de vânzare-cumpărare nu este prevăzut altfel.

În ședința de judecată s-a stabilit că, la data de 12 iunie 2023, între Serafima Pidghirnea, reprezentată de Lucia Pidghirnea în baza procurii nr. 2-4105 din 07 septembrie 2021, autentificată de către notarul Valentina Strîmbu, în calitate de vânzător şi Olesea Vieru, în calitate de cumpărător, a fost încheiat contractul de vânzare-cumpărare, care a fost autentificat de notarul public Rodica Cernov, sub nr.1-489 (f. d. 11, 12).

Conform pct. 2.1. din contractul menționat, vânzătorul a vândut, iar cumpărătorul a cumpărat bunul imobil compus din: terenul pentru construcții, nr.cadastral *****, cu suprafața totală de 0,0222 ha și părțile componente:

construcție - casă de locuit individuală, nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 78,3 m. p., situat în mun. *****.

Conform pct. 3.1. din contractul menționat, prețul stabilit de comun acord și declarat pe propria răspundere este de 150 000 de Euro, ceea ce constituie, la data încheierii prezentului contract, 2 880 105 lei, conform cursului oficial al Băncii Naționale a Moldovei la data semnării prezentului contract, dintre care suma de 20 000 de Euro a fost achitată vânzătorului din surse proprii de către cumpărător până la data semnării prezentului contract, iar restul sumei de 130 000 de Euro a fost achitată prin transfer pe contul de depozit al vânzătorului deschis la BC „MAIB" SA din creditul acordat cumpărătorului de BC „MAIB" SA, ceea ce se recunoaște de către vânzător și prin semnarea prezentului contract. Suma a fost achitată în lei moldovenești la cursul oficial al BNM la data achitării.

Conform pct. 3.2. din contract, imobilul înstrăinat indicat în pct. 2.1 al prezentului contract este evaluat conform certificatului privind valoarea bunului imobil din capitolul - suplimentar al Registrului bunurilor imobile nr. 0101/23/13709 din 19 aprilie 2023 cu suma de 28 431 de lei.

Totodată, conform pct. 4.1 din contract, părțile contractate declară că, prețul menționat este real și poartă răspundere pentru tăinuirea informațiilor indicate în prezentul contract, precum și comunicarea prețului ireal al bunului sau altor informații neautentice.

Înaintând prezenta cerere de chemare în judecată, Serafima Pidghirnea a solicitat declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 1-489 din 12 iunie 2023, cu repunerea părților în situația inițială de până la încheierea contractului și încasarea cheltuielilor de judecată, invocând că, a fost simulat prețul contractului de vînzare-cumpărare și au fost depășite de către Lucia Savva (Pidghirnea) împuternicirile acordate prin procură, făcând trimitere la art. 330 și 370 alin. (1) din Codul civil.

Conform art. 308 și 310 alin. (1) din Codul civil, act juridic civil este manifestarea de către persoane fizice și juridice a voinței îndreptate spre nașterea, modificarea sau stingerea raporturilor juridice civile.

Act juridic cu titlu oneros este actul prin care se procură unei părți un folos patrimonial pentru obținerea în schimb a unui alt folos patrimonial.

Conform art. 362 alin. (1) și (2) din Codul civil, un act juridic poate fi încheiat personal sau prin reprezentant. Împuternicirile reprezentantului rezultă din lege, din act juridic sau din împrejurările în care acționează.

Actul juridic încheiat de o persoană (reprezentant) în numele unei alte persoane (reprezentat) în limitele împuternicirilor dă naștere, modifică sau stinge drepturile și obligațiile civile ale reprezentatului.

Conform art. 992 alin. (1) și (2) din Codul civil, contract este acordul de voință realizat între două sau mai multe persoane prin care se stabilesc, se modifică sau se sting raporturi juridice.

Contractului îi sunt aplicabile normele cu privire la actul juridic.

Iar art. 993 alin. (1) și (2) din Codul civil prevede că, oricine își poate alege în mod liber contractantul, dacă legea nu prevede altfel.

Părțile contractante pot încheia în mod liber, în limitele dispozițiilor legale imperative, contracte şi pot stabili conținutul lor.

După cum s-a menționat, la data de 12 iunie 2023, Serafima Pidghirnea, reprezentată de Lucia Pidghirnea în baza procurii nr. 2-4105 din 07 septembrie 2021, în calitate de vânzător şi Olesea Vieru, în calitate de cumpărător, au încheiat contractul de vânzare-cumpărare nr. 1-489, autentificat notarial de către notarul public Rodica Cernov, privind înstrăinarea terenului pentru construcții cu nr.cadastral *****, cu suprafața totală de 0,0222 ha și a părților componente: construcție - casă de locuit individuală cu nr. cadastral *****, cu suprafața totală de 78,3 m. p., situat în mun. *****, la prețul de 150 000 euro plătiți integral până la semnarea prezentului contract.

Conform art. 330 din Codul civil, nulitatea relativă a actului juridic poate fi invocată doar de persoana în al cărei interes este stabilită sau de succesorii ei, de reprezentantul legal sau de creditorii chirografari ai părții ocrotite pe calea acțiunii oblice. Instanța de judecată nu poate să o invoce din oficiu.

Nulitatea relativă poate fi acoperită prin voința expresă sau tacită a persoanei în al cărei interes este stabilită nulitatea. Voința de a confirma actul juridic anulabil trebuie să fie certă şi evidentă şi să fie exprimată la un moment cînd persoana cunoștea sau trebuia să cunoască temeiul nulității.

Pentru confirmarea actului juridic anulabil, voința nu trebuie să fie exprimată în forma cerută pentru încheierea actului juridic respectiv.

Dacă fiecare parte poate invoca nulitatea actului juridic sau dacă mai multe persoane pot cere declararea nulității, confirmarea actului juridic de către o persoană nu le împiedică pe celelalte să invoce nulitatea.

Conform art. 370 alin. (1) din Codul civil, dacă o persoană încheie un act juridic în numele unei alte persoane fără a avea împuterniciri pentru reprezentare sau cu depășirea împuternicirilor, actul juridic produce efecte pentru reprezentat numai în cazul în care acesta îl ratifică ulterior. În acest caz, actul juridic poate fi ratificat atît expres, cît şi prin acțiuni concludente. Pînă la ratificare actul juridic constituie un act juridic ineficient în raport cu reprezentatul.

Instanța de judecată reține că, Serafima Pidghirnea, în baza procurii din 07 septembrie 2021, a împuternicit-o pe Lucia Pidghirnea să vândă terenul destinat pentru construcții cu nr. cadastral *****și casa de locuit amplasată pe el, cu nr.

cadastral *****, situate în mun. *****, ce îi aparțineau cu drept de proprietate, cu prețul și condițiile stabilite de ultima.

Totodată, potrivit procurii enunțate, pentru realizarea acestei împuterniciri, Serafima Pidghirnea a împuternicit pârâta Lucia Pidghirnea cu dreptul de a încheia contractul de vânzare-cumpărare a bunului enunțat cu dreptul de a semna contractul la notar, de a primi banii cuveniți, de a semna pentru ea și de a îndeplini toate acțiunile și formalitățile legate de această însărcinare.

Prin urmare, instanța de judecată relevă că, Serafima Pidghirnea, acordând Luciei Pidghirnea împuternicirile respective, nu a formulat limite de valoare bunurilor scoase la vânzare, de care ultima era obligată să se ghideze, lăsând aspectul respectiv la discreția acesteia.

Respectiv, Lucia Pidghirnea, în calitate de reprezentant la încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr.1-489 din 12 iunie 2023 în numele Serafimei Pidghirnea, în calitate de reprezentat, a acționat în limitele împuternicirilor ce au dat naștere drepturilor şi obligațiilor civile ale reclamantei.

Totodată, instanța de judecată ține să menționeze că, reieșind din prevederile art. 370 alin. (1) din Codul civil, sancțiunea prevăzută de lege în cazul în care persoana încheie un act juridic cu depășirea împuternicirilor este ineficiența actului juridic în raport cu reprezentantul și nu nulitatea actului. Respectiv, reclamanta nu a invocat nici un temei de nulitate relativă a unui contract.

Dezacordul cu prețul de înstrăinare a imobilului, ce formează obiectul contractului de vânzare-cumpărare nr.1-489 din 12 iunie 2023, nu constituie temei de declararea a nulității relative.

Or, conform art. 365 alin.(2) din Codul civil, dacă reprezentantul împuternicit prin procură a acționat în conformitate cu anumite indicații ale reprezentatului, ultimul nu are dreptul să invoce necunoașterea de către reprezentant a unor circumstanțe pe care reprezentatul le cunoștea sau trebuia să le cunoască.

La caz, se mai reține că, întru susținerea celor invocate de către reclamantă, la materialele dosarului a fost anexat un înscris numit „contract de arvună”, însă acest înscris nu poate fi reținut ca o probă pertinentă și relevantă întru susținerea celor pretinse de către reclamantă, deoarece nu este indicată data întocmirii acestuia, nu se referă la persoana Olesei Vieru, nu este semnat de către ambele părți, fiind semnat doar de către Lucia Pidghirnea, respectiv nu este întocmit în forma stabilită de lege.

Or, conform art. 954 alin. (1) și (2) din Codul civil, arvuna este o suma de bani sau un alt bun pe care o parte contractantă o dă celeilalte părți pentru a confirma încheierea contractului şi a-i garanta executarea. În caz de dubii, suma plătită este considerată avans.

Convenția cu privire la arvună trebuie să fie întocmită în formă autentică dacă legea cere forma autentică pentru actul juridic din care rezultă obligația garantată. În celelalte cazuri, convenția cu privire la arvună trebuie să fie întocmită în scris, sub sancțiunea nulității absolute.

Conform art. 323 din Codul civil, forma autentică a actului juridic este obligatorie: a) dacă actul juridic are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile sau grevarea acestora cu drepturi reale limitate, cu excepția cazurilor prevăzute expres de lege.

Instanța de judecată reiterează că, contractul de vânzare-cumpărare din 12 iunie 2023 a fost încheiat în fața notarului Rodica Cernov, acest contract fiind autentificat notarial.

Respectiv, prin autentificarea contractului, notarul Rodica Cernov a confirmat că, în fața sa, la sediul biroului, s-au prezentat părțile Lucia Pidghirnea și Olesea Vieru, care au cerut întocmirea contractului, au luat cunoștință cu cuprinsul acestuia, constatând că, el corespunde voinței și condițiilor stabilite de ele de comun acord și l-au semnat în prezența sa.

Iar conform art. 362 alin. (3) din Codul civil, dacă actul juridic este încheiat în numele unei alte persoane, părții cu care a contractat reprezentantul nu i se poate opune o lipsă a împuternicirilor dacă reprezentatul a creat astfel de împrejurări în virtutea cărora această parte presupunea cu bună-credință existența unor asemenea împuterniciri.

La caz, reclamanta Serafima Pidghirnea nu poate opune Olesei Vieru o lipsă a împuternicirilor din procura eliberată Luciei Pidghirnea referitor la stabilirea prețului, precum că ultima a vândut imobilele la un preț diminuat în jumătate în situația în care a lăsat la discreția reprezentantului de a stabili prețul și a primi banii cuveniți, creând astfel de împrejurări în virtutea cărora pârâta presupunea cu bună-credință existența unor asemenea împuterniciri.

În contextul celor expuse, instanța de judecată consideră necesar de a respinge acțiunea depusă de către Serafima Pidghirnea ca neîntemeiată.

În conformitate art. 96 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța judecătorească obligă partea care a pierdut procesul să compenseze părții care a avut câștig de cauză cheltuielile ei de asistență juridică, în măsura în care acestea au fost reale, necesare şi rezonabile.

Din materialele dosarului rezultă că, la data de 17 ianuarie 2023, pârâta Olesea Vieru a achitat Biroului Asociat de Avocați „Nagacevschi și Partenerii” pentru acordarea asistenței juridice suma de 48 160 de lei, fapt confirmat prin bonul de plată seria DAA nr. 47406339 din 17 ianuarie 2023 (f.d.76).

Prin urmare, ținând cont de faptul că, acțiunea a fost respinsă și analizând aportul avocatului Nicolae Frumosu la soluționarea speței, timpul și munca depusă

de avocat, rezultatul obținut, justificarea și ponderea mijloacelor de apărare utilizate în cauză și complexitatea cauzei, instanța de judecată consideră oportun de a încasa de la Serafima Pidghirnea în beneficiul Olesei Vieru cheltuielile de asistență juridică în sumă de 18 000 lei, sumă care este reală, necesară și rezonabilă.

În conformitate cu art. 236, 238-241 și 362 alin. (1) din Codul de procedură civilă, instanța de judecată

hotărăște:

Se respinge acțiunea depusă de către Serafima Pidghirnea împotriva Olesei Vieru, Luciei Savva (Pidghirnea) și lui Andrei Vieru, intervenienți accesorii Banca Comercială „Moldova-Agroindbank" Societate pe Acțiuni, Banca Comercială „Victoriabank" Societate pe Acțiuni și notarul Rodica Cernov cu privire la declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare și repunerea părților în situația inițială și încasarea cheltuielilor de judecată ca neîntemeiată.

Se admite parțial cererea înaintată de către Olesea Vieru cu privire la încasarea cheltuielilor de asistență juridică.

Se încasează de la Serafima Pidghirnea (IDNP *****) în beneficiul Olesei Vieru (IDNP *****) cheltuielile de asistență juridică în sumă de 18000 (optsprezece mii) lei.

În rest cererea se respinge.

Hotărârea cu drept de apel în Curtea de Apel Chișinău în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Chișinău, sediul Centru.

Președintele ședinței,
judecătorul Tatiana Balan