Prima instanță: Judecătoria Chișinău (sediul Centru), judecător Larisa Lavric

Dosarul nr. 2a-1909/2023
(2-21114068-02-2a-25052023)

**D E C I Z I E**

9 aprilie 2024 mun. Chișinău

Colegiul Civil, Comercial și de Contencios administrativ
al Curții de Apel Chișinău

Instanța compusă din:
Președintele completului Anatol Pahopol
Judecători Dorin Dulghieru și Ruxanda Pulbere

Grefier Daniela Cucerenco

Examinând în ședința de judecată publică cererea de apel declarată de Bardahan Larisa,

în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către Stratan Aliona împotriva Beju Elenei, Bărdăhan Larisei, lui Postica Iulian și Vlad Ludmilei, intervenienți accesorii B.C. ”MOLDINDCONBANK” S.A., executorul judecătoresc Pașa Nicolae și I.P. ”Agenția Servicii Publice”, cu privire la declararea nulității absolute a contractelor de vânzare-cumpărare a bunului imobil,

împotriva hotărârii Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 25 februarie 2022, prin care s-a admis cererea de chemare în judecată înaintată de către Stratan Aliona împotriva Beju Elenei, Bărdăhan Larisei, lui Postica Iulian și Vlad Ludmilei, intervenienți accesorii B.C. ”MOLDINDCONBANK” S.A., executorul judecătoresc Pașa Nicolae și I.P. ”Agenția Servicii Publice”, cu privire la declararea nulității absolute a contractelor de vânzare-cumpărare a bunului imobil,-

**a c o n s t a t a t:**

**Argumentele reclamantului:**

1. Stratan Aliona a depus cerere de chemare în judecată împotriva Beju Elenei, Bărdăhan Larisei, lui Postica Iulian și Vlad Ludmilei, intervenienți accesorii B.C. ”MOLDINDCONBANK” S.A., executorul judecătoresc Pașa Nicolae și I.P. ”Agenția Servicii Publice”, cu privire la declararea nulității absolute a contractelor de vânzare-cumpărare a bunului imobil.
2. În motivarea acțiunii a indicat că la 4 septembrie 2014, în calitate de vânzător, a încheiat cu Postica Iulian, în calitate de cumpărător, contractul nr. ***** în privința apartamentului ***** din mun. Chișinău, str.*****, nr. cadastral *****.

3. Ulterior, la 18 septembrie 2014 Postica Iulian, în calitate de vânzător, a încheiat cu Bărdăhan Larisa, în calitate de cumpărător, contractul nr. 2986 în privința apartamentului ***** din mun. Chișinău, str.*****, nr. cadastral *****și în final Bărdăhan Larisa în calitate de vânzător, a încheiat cu Beju Elena, în calitate de cumpărător, contractul nr. *****din 19 decembrie 2014 în privința apartamentului menționat.
4. A subliniat că contractele sus-indicate sunt fictive, proprietarul de facto al bunului imobil fiind ea, persoanele indicate în contracte nu au efectuat plata prețului pentru apartamentul respectiv, or, mama sa a locuit în acest apartament din momentul procurării și locuiește pînă in prezent, pârâții neavând nici chei de la acesta.
5. Totodată a indicat că, la 1 noiembrie 2017 Bărdăhan Larisa s-a adresat în instanță împotriva Beju Elenei, intervenient accesoriu B.C. ”MOLDINDCONBANK” S.A., solicitînd inițial declararea rezoluțiunii contractului de vînzare-cumpărare nr.*****din 19 decembrie 2014, cu restituirea apartamentului în cauză, ulterior – doar compensarea de către Beju Elena a contravalorii bunului imobil în sumă de 594 905 lei și, prin hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 9 iulie 2019 (irevocabilă) a fost admisă parțial cererea de chemare în judecată și încasată contravaloarea bunului imobil în mărime de 554 489 lei, dobânda de întârziere pentru perioada 20 februarie 2015 – 2 iulie 2018 în sumă de 332 576,34 lei și cheltuielile cu titlu de taxa de stat în sumă de 25 000 lei.
6. La fel, a menționat că în cadrul ședințelor de judecată în cauza indicată supra și pe parcursul examinării unor plîngeri penale, s-a dovedit că, de fapt, proprietarul real al apartamentului este Stratan Aliona, or, pîrîta Bărdăhan Larisa, în contul unei pretinse datorii mai veche a decis să intre în posesia apartamentului ei, fiind fictiv menționată în calitate de proprietar Beju Elena, în urma încheierii unor contracte fictive de vânzare-cumpârare, în baza cărora niciodată nu s-au achitat sume de bani.
7. Astfel, deși Bărdăhan Larisa, cunoscând cu certitudine că proprietar de fapt al bunului este Stratan Aliona, în lipsa documentelor justificative ale pretinsei datorii, cunoscând că bunul imobil este înscris pe numele lui Beju Elena, a actionat-o în judecată pe ultima, urmărind scopul de a o deposeda pe Stratan Aliona de imobilul respectiv, iar faptul scoaterii la licitație a apartamentului de către executorul judecătoresc Nicolae Pașa doar probează acest fapt.
8. Drept dovadă a faptului că apartamentul aparține Stratan Alionei sunt declarațiile făcute de Beju Elena în prima instanță, instanța de apel, Curtea Supremă de Justiție și în cadrul examinării în ordinea art.313 Cod de procedurî penală a plîngerilor penale, conform cărora ”... Aliona Stratan de fapt este proprietarul real al bunului intobil, nulitatea contractului de vânzare-cumpărare a căruia se solicită, iar raporturile juridice de vânzare-cuntpărare a acestui apartament dintre Beju Elena și Bărdăhan Larisa, precum și subsidiar în raporturile juridice cu privire la acordarea creditului bancar au fost fictive, iar în legătură cu acest fapt în prima instanță, a solicitat audierea în calitate de martor sau atragerea ca intervenient accesoriu a Stratan Alionei, încât hotărârea în esență afectează atât drepturile revizuientei Stratan Aliona, cât și a Beju Elenei, eventual al celorlalți cumpărători, cum ar fi Postica Iulian, la fel, cumpărător și proprietar în acte al acestui apartament, care însă în realitate niciodată nu l-a deținut și niciodată nu a achitat contravaloarea acestuia".
9. De asemenea, a indicat că în cadrul examinării cauzei civile în prima instanță și instanța de apel s-a menționat despre implicarea și rolul activ al Stratan Alionei în raporturile

juridice translative de proprietate dintre Beju Elena și Bărdăhan Larisa, precum și, subsidiar, în raporturile juridice cu privire la acordarea creditului bancar, în fapt contractele respective fiind fictive din punct de vedere a legislației civile, nimeni din cumpărătorii subsecvenți nu au achitat niciodată contravaloarea bunului imobil.

10. Dovada faptului că între toți participanții la procurarea apartamentului respectiv au fost încheiate contracte de vânzare cumpărare fictive, este și circumstanța că Bârdăhan Larisa a depus o plângere privind pornirea urmăririi penală împotriva Stratan Alionei și Beju Elenei pe aceleași temeiuri de fapt. Astfel, între timp organul de urmărire penală a efectuat mai multe acțiuni procesuale de acumulare a mijloacelor de probă și a emis ordonanța din 17 decembrie 2019, prin care a constatat că: ”Bărdăhan Larisa a declarai că cu Beju Elena a făcut cunoștință prin intermediul Stratan Alionei, iar pe urmă s-au întâlnit la notar și, mai târziu, la bancă, unde au stat de vorbă în biroul doamnei Anastasia Postolache. Ulterior, a primit 2400 dolari nu de la Beju Elena, dar de la Stratan Aliona. (...) Fiind audiat ca martor Postică Iulian a declarat că în 2014 find cunoscut cu Stratan Aliona, ultima deținând apartamentul din speță, l-a rugat să-și înregistreze dreptul de proprietate asupra apartamentului aproximativ pentru o lună. Respectiv, a semnat contractul de vănzare-cumpărare și nu a transmis Stratan Alionei nici o sumă de bani. Peste o lună a mers din nou la notar, unde a fost întocmit un contract precum că a vândut bunul imobil Bărdăhan Larisei, fiind prezentă și Stratan Aliona. Nu a primit nici o sumă de bani de la Bărdăhan Larisa, a semnat contractul și a plecat. (...) Fiind audiat ca martor Brăileanu Mihail a declarat că cu Aliona se cunoaște de mult timp și că Aliona a luat bani de la Bărdăhan Larisa, iar ulterior, fictiv, a pus apartamentul pe numele Bărdăhan Larisei. Mai apoi, prin intermediul Beju a luat credit de la bancă, având ca temei precum că Bărdăhan îi vinde apartamentul lui Beju. Ulterior, în incinta băncii, la eliberarea banilor, a aflat de la Beju că a transmiși Bărdăhan Laresei suma de 500 000 lei. (...) Fiind audiată ca martor Postolachi Anastasia a declarat că lucrează la bancă și că în cazul cu Bărdăhan, ultima, după eliberarea banilor nu s-a adresat cu vreo cerere că banii nu i-au fost achitați de cumpărător.... Totodată, Beju Elena a confirmat că a acționat la rugămintea Stratan Alionei la toate tranzacțiile civile, vânzarea-cumpărarea apartamentului, acordarea creditului și a subliniat că la baza acestora stau raporturi civile anterioare dintre Stratan Aliona și Bărdăhan Larisa, unde apartamentul din speță este obiectul material”.
11. Reieșind din circumstanțele expuse, a considerat că este persoană prejudiciată, astfel încât a depus plângere penală în acest sens, or, este evident faptul că contractele contestate sunt lovite de nulitate absolută, fiind fictive.
12. În temeiul celor indicate supra, Stratan Aliona a solicitat declararea nulității a contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil încheiat între Stratan Aliona și Postica Iulian; a contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil nr.2986 din 18 septembrie 2014 încheiat între Postica Iulian și Bărdăhan Larisa; a contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil nr.*****din 19 decembrie 2014, încheiat între Bărdăhan Larisa și Beju Larisa în privința bunului imobil - apartamentul *****, strada *****, mun. Chișinău, nr. cadastral 0*****, cu restabilirea dreptului său de proprietate; rectificarea Registrului bunurilor imobile prin radierea dreptului de proprietate a Beju Elenei asupra apartamentului *****, nr. cadastral 0*****, amplasat în blocul locativ

***** strada *****, mun. Chișinău, cu înregistrarea dreptului său de proprietate și compensarea cheltuielilor de judecată.

**Poziția instanţei de fond:**

13. Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 25 februarie 2022 s-a admis cererea de chemare în judecată înaintată de către Stratan Aliona împotriva Beju Elenei, Bărdăhan Larisei, lui Postica Iulian și Vlad Ludmilei, intervenienți accesorii B.C. ”MOLDINDCONBANK” S.A., executorul judecătoresc Pașa Nicolae și I.P. ”Agenția Servicii Publice”, cu privire la declararea nulității absolute a contractelor de vânzare-cumpărare a bunului imobil, s-a declarat nul contractul nr.***** din 4 septembrie 2014, de vânzare-cumpărare a bunului imobil – apartamentul *****, strada *****, mun. Chișinău, nr. cadastral 0*****, încheiat între Stratan Aliona, în calitate de vînzător și Postica Iulian, în calitate de cumpărător, s-a declarat nul contractul nr.2986 din 18 septembrie 2014, de vânzare-cumpărare a bunului imobil – apartamentul *****, strada *****, mun. Chișinău, nr. cadastral 0*****, încheiat între Postica Iulian, în calitate de vînzător și Bărdăhan Larisa, în calitate de cumpărător, s-a declarat nul contractul nr.*****din 19 decembrie 2014, de vânzare-cumpărare a bunului imobil – apartamentul *****, strada *****, mun. Chișinău, nr. cadastral 0*****, încheiat între Bărdăhan Larisa, în calitate de vînzător și Beju Larisa – cumpărător, s-a restabilit dreptul de proprietate a Stratan Alionei asupra bunului imobil – apartamentul***** mun. Chișinău, nr. cadastral 0*****, s-a rectificat Registrul bunurilor imobile prin radierea dreptului de proprietate a Beju Elenei asupra apartamentului *****, nr. cadastral 0*****, amplasat în blocul locativ ***** strada *****, mun. Chișinău, s-a înregistrat în Registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate a Stratan Alionei asupra bunului imobil - apartamentul *****, strada *****, mun. Chișinău, nr. cadastral 0*****.
14. Totodată, s-a încasat de la Bărdăhan Larisa în beneficiul Stratan Alionei cheltuielile de judecată cu titlu de taxa de stat în sumă de 10 509 (zece mii cinci sute nouă) lei 24 bani și s-a anulat măsura de asigurare a acțiunii aplicată prin încheierea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 6 august 2021.
15. Pentru a hotărî astfel, instanța de fond a constatat că reclamanta Stratan Aliona a înstrăinat bunul imobil deținut în drept de proprietate - apartamentul *****, str. *****, mun. Chişinău pîrîtului Postica Iulian fără intenţia de a produce efecte juridice, încheierea contractului fiind determinată de intenția ei de obținere ulterioară a creditului de la instituțiile bancare, prin intermediul pîrîtei Beju Elena, ceea ce s-a realizat prin încheierea contractului de credit nr.522/14 din 19 decembrie 2014, fiind acordat un credit de către B.C. ”MOLDINDCONBANK” S.A. în sumă de 500 mii lei, rambursat din mijloacele bănești transmise de către reclamanta Stratan Aliona, drept garanţie pentru rambursarea creditului, în baza contractului de ipotecă nr.7025 din 19 decembrie 2014, a fost ipotecat apartamentul *****, situat în mun. Chișinău, str. *****.
16. A constatat fictivitatea tranzacției și la încheierea contractului de vînzare-cumpărare nr. 2986 din 18 septembrie 2014, înstrăinat de către Postica Iulian pîrîtei Bărdăhan Larisei la scurt timp de la dobîndire a bunului în proprietate, la fel încheiat fără intenţia de a produce efecte juridice, predarea-primirea bunului și achitarea prețului declarat în contract.

17. În continuare, reținând că înregistrarea nu corespunde cu situaţia juridică reală, a conchis temeinicia pretenției cu privire la rectificarea înregistrării în registru.

**Solicitarea apelantului:**

18. Nefiind de acord cu hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 25 februarie 2022 Bardahan Larisa a declarat apel împotriva hotărârii instanţei de fond, solicitând admiterea apelului, casarea hotărârii, cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii, ca neîntemeiate.

**Argumentele părților:**

19. În susținerea apelului, Bardahan Larisa a indicat că instanța a declarat nulitatea a trei contracte de vânzare-cumpărare, încheiate cu 8 ani în urmă, în baza unor afirmații pur declarative.
20. A atras atenția că dânsa a achitat vânzătorului Postica Iulian suma de 32000 euro, fapt confirmat prin contractul de vânzare-cumpărare, ulterior, vânzând apartamentul Beju Elenei la prețul de 594905,00 lei, pe care ultima urma să i-l achite eșalonat, până la 19 februarie 2015, imediat ce va lua un împrumut de la Bancă.
21. La fel, a indicat că hotărârea contravine constatărilor din hotărârea irevocabilă a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 9 iulie 2019, apartamentul fiind grevat cu ipotecă.
22. Prin referința asupra cererii de apel, reprezentantul intervenientului accesoriu B.C. ”MOLDINDCONBANK” S.A. a solicitat respingerea apelului și menținerea hotărârii primei instanțe, motivând că ipoteca instituită asupra bunului imobil rămâne valabilă.
23. În adresa intimaților Stratan Aliona, Beju Elena, Postica Iulian, Vlad Ludmila și intervenienților accesorii executorul judecătoresc Pașa Nicolae și I.P. ”Agenția Servicii Publice” a fost expediată copia cererii de apel motivată, însă nici până la data stabilită de instanța de apel și nici până la examinarea cauzei în apel, intimații și intervenienții accesorii nu au prezentat referința asupra cererii de apel.
24. În ședința instanței de apel, apelanta Bardahan Larisa, precum și reprezentantul acesteia, avocatul Căuș Miroslav, legal citați despre locul, data și ora ședinței, or, potrivit art. 102 alin. (4[1]) Cod de procedură civilă, participanţii la proces înştiinţaţi în mod legal o dată nu pot invoca necitarea lor pentru efectuarea actelor de procedură la o dată ulterioară, nu s-au prezentat, nu au comunicat motivele neprezentării și nu au solicitat examinarea apelului în lipsa lor. Instanța de apel, în temeiul art. 379 alin. (2) Cod de procedură civilă, a dispus examinarea apelului în lipsa acestora.
25. Totodată, la 24 octombrie 2023 reprezentantul apelantei, avocatul Căuș Miroslav, a expediat în adresa instanței explicațiile scrise, potrivit cărora a criticat poziția B.C. ”MOLDINDCONBANK” S.A., indicând că se afectează drepturile apelantei în calitate de creditor la valorificarea creanței sale și la urmărirea bunului față de Beju Elena, or, spre deosebire de bancă, nu deține garanții care ar asigura executarea documentului executoriu, deoarece după ce fa vi stins creditul, apartamentul va fi înregistrat după Stratan Aliona.
26. În ședința instanței de apel, intimata Stratan Aliona, legal citată despre locul, data și ora ședinței nu s-au prezentat, fiind reprezentantă de avocatul Rusu Serghei, care, prezent în ședință a solicitat respingerea apelului și menținerea hotărârii primei instanțe, cu

compensarea cheltuielilor de judecată, motivând cu pasaje din Hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție cu privire la aplicarea de către instanțele judecătorești a legislației ce reglementează nulitatea actului juridic civil.

27. În ședința instanței de apel, intimata Beju Elena, legal citată despre locul, data și ora ședinței nu s-au prezentat, fiind reprezentantă de avocatul Gorobica Oleg, care, prezent în ședință a solicitat respingerea apelului și menținerea hotărârii primei instanțe.
28. În ședința judiciară în instanța de apel, intimații Postica Iulian și Vlad Ludmila, legal citați despre locul, data și ora ședinței nu s-au prezentat, solicitând prin cerere examinarea apelului în lipsa lor. Instanța de apel, în temeiul art. 379 alin. (2) Cod de procedură civilă, a dispus examinarea apelului în lipsa acestora.
29. În ședința instanței de apel reprezentantul intervenientului accesoriu B.C. ”MOLDINDCONBANK” S.A., Mamatiuc Radu a solicitat respingerea apelului și menținerea hotărârii primei instanțe, susținând motivele invocate în referință. Suplimentar a explicat că creditul, întoarcerea căruia a fost garantată prin contractul de ipotecă este restituit regulat.
30. În ședința instanței de apel intervenienții accesorii executorul judecătoresc Pașa Nicolae și I.P. ”Agenția Servicii Publice”, legal citați despre locul, data și ora ședinței nu s-au prezentat, nu au comunicat motivele neprezentării și nu au solicitat examinarea apelului în lipsa lor. Instanța de apel, în temeiul art. 379 alin. (2) Cod de procedură civilă, a dispus examinarea apelului în lipsa acestora.

**Aprecierea instanței de apel:**

31. Analizând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate, prin prisma argumentelor invocate de participanții la proces și a materialelor din dosar, Colegiul consideră apelul declarat drept neîntemeiat și care urmează a fi respins, din următoarele motive.
32. În conformitate cu art. 373 Cod de procedură civilă *”instanţa de apel verifică, în limitele cererii de apel, ale referinţelor şi obiecţiilor înaintate, legalitatea şi temeinicia hotărîrii atacate în ceea ce priveşte constatarea circumstanţelor de fapt şi aplicarea legii în primă instanţă. În limitele apelului, instanţa de apel verifică circumstanţele şi raporturile juridice stabilite în hotărîrea primei instanţe, precum şi cele care nu au fost stabilite, dar care au importanţă pentru soluţionarea cauzei, apreciază probele din dosar şi cele prezentate suplimentar în instanţă de apel de către participanţii la proces. În cazul în care motivarea apelului nu cuprinde argumente sau dovezi noi, instanţa de apel se pronunţă în fond, numai în temeiul celor invocate în primă instanţă. Instanţa de apel este obligată să se pronunţe asupra tuturor motivelor invocate în apel. Apelantului nu i se poate crea în propria cale de atac o situaţie mai dificilă decît aceea din hotărîrea atacată cu apel, cu excepţia cazurilor cînd consimte şi cînd hotărîrea este atacată şi de alţi participanţi la proces”.*
33. Potrivit art. 385 alin. (1) lit. a) Cod de procedură civilă ”*instanța de apel, după ce judecă apelul, este în drept să respingă apelul și să mențină hotărârea primei instanțe”.*
34. În conformitate cu prevederile art.118 alin. (1) Cod de procedură civilă ”*fiecare parte trebuie să dovedească circumstanţele pe care le invocă drept temei al pretenţiilor şi obiecţiilor sale*”, iar conform art. 130 Cod de procedură civilă ”*instanţa judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare şi nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblu şi*

*interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanţa judecătorească o forţă probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanţă privitor la pertinenţa, admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura lor reciprocă şi suficienţa pentru soluţionarea cauzei*".

35. Colegiul civil reţine 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. (Hirro Balani c. Spaniei, nr. 18064/91 din 09.12.1994 §27; Georgiadis c. Greciei nr.21522/93 din 29.05.1997 §43).
36. 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.
37. Totodată, 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 soluționarea prezentei cauze (a se vedea Gard Ruiz vs Spania (Marea Cameră), 21 ianuarie 1999, parag.26, Moreira Fereira vs Portugalia (nr.2) (Marea Cameră), 11 iulie 2017, parag.84,98).
38. Din suportul probatoriu prezent la materialele cauzei rezultă că la 4 septembrie 2014 Stratan Aliona, în calitate de vânzător, a încheiat cu Postica Iulian, în calitate de cumpărător, contractul de vînzare-cumpărare nr. ***** a bunului imobil - apartamentului *****, cu nr. cadastral *****, amplasat în blocul locativ***** strada *****, mun. Chișinău.
39. La rândul său, la 18 septembrie 2014, Postica Iulian, în calitate de vânzător a încheiat cu Bărdăhan Larisa, în calitate de cumpărător, contractul de vînzare-cumpărare nr. 2986 a bunului imobil - apartamentului *****, cu nr. cadastral *****, amplasat în blocul locativ***** strada *****, mun. Chișinău.
40. Ulterior, la 19 decembrie 2014, Bărdăhan Larisa, în calitate de vânzător a încheiat cu Beju Elena, în calitate de cumpărător, contractul de vânzare-cumpărare nr. *****a bunului imobil - apartamentului *****, cu nr. cadastral *****, amplasat în blocul locativ***** strada *****, mun. Chișinău.
41. Prin hotărârea Judecătoriei Chișinău sediul Centru din 9 iulie 2019, irevocabilă din 9 decembrie 2020, s-a încasat de la Beju Elena în beneficiul Bărdăhan Larisei contravaloarea bunului imobil - apartamentului *****, cu nr. cadastral *****, amplasat în blocul locativ***** strada *****, mun. Chișinău în mărime de 554489,00 lei, dobânda de întârziere pentru perioada 20 februarie 2015 – 2 iulie 2018 în sumă de 332576,34 lei și cheltuielile de judecată, în rest pretențiile au fost respinse ca neîntemeiate.
42. Potrivit constatărilor instanței, argumentele pârâtei Beju Elena precum că a achitat prin intermediul altor persoane costul integral al apartamentului nu a fost reținut, or, aceasta nu a prezentat probe în acest sens, la fel ca și argumentul pârâtei Beju Elena precum că a împrumutat de la bancă suma de 500000,00lei pentru alt scop, la solicitarea unei persoane.

43. Din ordonanța privind scoaterea de sub urmărirea penală a învinuitei Beju Elena și clasarea procesului penal pe motiv că fapta nu întrunește elementele infracțiunii din 17 decembrie 2019, urmează că certitudine următoarele: (i) la 4 septembrie 2014 Postica Iulian a încheiat contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului cu Stratan Aliona, la rugămintea ultimei, fără a-i achita careva sume de bani; (ii) la fel la rugămintea Stratan Alionei a semnat contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului cu Bărdăhan Larisa, fără a primi de la cumpărător careva sume de bani; (iii) Stratan Aliona a împrumutat de la Bărdăhan Larisa o sumă mare de bani, pe care o restituie cu procente; (iv) Beju Elena a încheiat contractul de vânzare-cumpărare cu Bărdăhan Larisa la rugămintea Stratan Alionei, fiind sigură că apartamentul aparține ultimei; (v) Beju Elena nu a beneficiat de banii primiți de la bancă în temeiul contractului de împrumut; (vi) Beju Elena nu a primit nici remunerație pentru favoarea care i-a făcut-o Stratan Alionei; (vii) Bărdăhan Larisa a primit suma de 2400 dolari SUA în contul prețului apartamentului de la Stratan Aliona; (viii) dreptul de proprietate asupra apartamentului este înscris pe numele Beju Elenei doar formal.
44. Potrivit Extrasului din Registrul bunurilor imobile, la situația din 26 aprilie 2021, în calitate de proprietar al apartamentului *****, cu nr. cadastral *****, amplasat în blocul locativ***** strada *****, mun. Chișinău este înregistrată Beju Elena, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 7022din 19 decembrie 2014.
45. Totodată, drepturile patrimoniale ale acesteia sunt grevate cu ipotecă în favoarea B.C. ”MOLDINDCONBANK” S.A., conform contractului de ipotecă nr. 7025 din 19 decembrie 2014.
46. Din contractul de ipotecă nr. 7025 încheiat la 19 decembrie 2014 între B.C. ”MOLDINDCONBANK” S.A. și Beju Elena, urmează că banca s-a obligat să-i acorde ultimei un credit în sumă de 500000,00 lei pentru un termen de 240 luni, ce va fi utilizat pentru procurarea apartamentului *****, cu nr. cadastral *****, amplasat în blocul locativ***** strada *****, mun. Chișinău. La 30 decembrie 2014 banca a eliberat Beju Elenei suma de 500000,00 lei, iar conform calculului datoriilor nerambursate pe contractul de credit, la situația din 23 noiembrie 2021, Beju Elena a acumulat o datorie în mărime de 5053,43 lei, compusă din dobândă și comision.
47. Colegiul amintește că, adresându-se în instanță de judecată cu solicitarea de a fi constatate nule contractele de vânzare cumpărare încheiate între Stratan Aliona și Postica Iulian nr. 8026 din 4 septembrie 2014, între Postica Iulian și Bărdăhan Larisa nr.2986 din 18 septembrie 2014, între Bărdăhan Larisa și Beju Larisa nr.*****din 19 decembrie 2014, obiectul cărora constituie bunul imobil - apartamentul *****, strada *****, mun. Chișinău, nr. cadastral 0*****, precum și rectificarea Registrului bunurilor imobile, Stratan Aliona s-a bazat pe faptul că acestea au fost încheiate fără intenţia de a produce efecte juridice, adică sunt fictive.
48. Fiind investită cu examinarea cauzei, prima instanță a admis cererea de chemare în judecată și a constatat nulitatea contractelor menționate pe temeiul invocat.
49. Colegiul subliniază că apel împotriva hotărârii instanței de fond a declarat numai Bărdăhan Larisa, din cererea de apel a acesteia observându-se dezacordul cu soluția instanţei de fond privind constatarea nulității contractelor de vânzare-cumpărare încheiate între Stratan Aliona și Postica Iulian nr. 8026 din 4 septembrie 2014, între Postica Iulian și Bărdăhan Larisa nr.2986 din 18 septembrie 2014, între Bărdăhan Larisa

și Beju Larisa nr.*****din 19 decembrie 2014, obiectul cărora constituie bunul imobil - apartamentul *****, strada *****, mun. Chișinău, nr. cadastral 0*****, precum și rectificarea Registrului bunurilor imobile, în special, prin prisma faptului că contravine hotărârii irevocabile a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 9 iulie 2019.

50. Verificând legalitatea și temeinicia hotărârii atacate prin prisma argumentelor invocate în apel și, raportându-le la suportul probatoriu, Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău consideră că soluția fondului este justă, fiind bazată pe interpretarea și aplicarea corectă a dispozițiilor legale, precum și pe cercetarea obiectivă a materialelor dosarului, situație ce impune menținerea actului judecătoresc contestat.
51. Așa dar, în conformitate cu prevederile art. 216 alin.(1) Cod civil *(în vigoare la data stingerii primei situaţii juridice)* ” *actul juridic este nul în temeiurile prevăzute de prezentul cod (nulitate absolută).*
52. Potrivit prevederilor art.217 alin.(1) Cod civil *(în vigoare la data stingerii primei situaţii juridice)* ”*nulitatea absolută a actului juridic poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut şi actual. Instanţa de judecată o invocă din oficiu”,* iar alin.(3) a normei menționate prevede că ” *acţiunea în constatare a nulităţii absolute este imprescriptibilă”.*
53. În conformitate cu art. 219 Cod civil *(în vigoare la data stingerii primei situaţii juridice) ”actul juridic nul încetează cu efect retroactiv din momentul încheierii. Dacă din conţinutul său rezultă că poate înceta numai pentru viitor, actul juridic nu va produce efecte pentru viitor. Fiecare parte trebuie să restituie tot ceea ce a primit în baza actului juridic nul, iar în cazul imposibilităţii de restituire, este obligată să plătească contravaloarea prestaţiei. Partea şi terţii de bună-credinţă au dreptul la repararea prejudiciului cauzat prin actul juridic nul”.*
54. Conform art.221 alin.(1) Cod civil *(în vigoare la data stingerii primei situaţii juridice)* ” *actul juridic încheiat fără intenţia de a produce efecte juridice (actul juridic fictiv) este nul*”.
55. În temeiul alin.(3) a aceluiași articol *” în cazul trecerii bunului dobîndit în baza unui act juridic fictiv la un terţ de bună-credinţă, se consideră că trecerea a avut loc în baza unui temei juridic valabil”.*
56. În acest context, Colegiul civil reține că prin nulitate a actului juridic se înţelege sancţiunea ce intervine în cazul în care, la încheierea actului juridic civil, nu au fost respectate dispozițiile legale referitoare la condițiile de validitate a actului juridic, desființându-l. Momentul în raport cu care se apreciază conformitatea actului juridic cu legea este acela al încheierii actului juridic. Prin nulitate absolută se înțelege acea nulitate care sancționează nerespectarea, la încheierea actului juridic civil, a unei norme, care ocrotește un interes general, obștesc.
57. Într-adevăr, actul juridic încheiat fără intenţia de a produce efecte juridice (actul juridic fictiv) este nul. Norma legală instituie că actele juridice fictive au menirea să creeze o aparență juridică pentru terți și implică o neconcordanță intenționată între voința reală şi voința declarată, care are ca scop amăgirea terților. Astfel, actul juridic încheiat fără intenția de a produce efecte juridice (actul juridic fictiv) este lovit de nulitate absolută, deoarece în cazul dat acestui act lipsește unul din elementele definitorii ale actului juridic consfințit în art. 195 Cod civil – intenţia de a da naştere, modifica, sau stinge drepturi şi

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

58. Concomitent, Colegiul civil reține că prin ”orice persoană interesată” ce poate invoca nulitatea absolută a actului juridic se înțelege oricine are un interes recunoscut de lege, ce nu contravine legii, ordinii publice și bunelor moravuri, în strânsă legătură cu cauza nulității, născut și actual în declararea nulității.
59. La caz, Colegiul civil menționează că, interesul reclamantei/intimatei Stratan Aliona în constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din 4 septembrie 2014 a bunului imobil – apartamentului *****, strada *****, mun. Chișinău, nr. cadastral 0*****, dar și a contractelor de vânzare-cumpărare nr. 2986 din 18 septembrie 2014 și nr. *****din 19 decembrie 2014, constă în dorința de a restabili legalitatea, prin aplicarea consecințelor juridice ale nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. ***** din 4 septembrie 2014, parte a căruia este, și, ca subsecvent, a contractului de vânzare-cumpărare nr. nr. 2986 din 18 septembrie 2014 a bunului imobil menționat, în situația în care, deși între părțile acestor contracte nu a existat o intenție autentică de a realiza scopul de vânzare-cumpărare a apartamentului *****, una dintre ele a pretins executarea obligației de plată a acestuia.
60. Actul juridic nul încetează cu efect retroactiv din momentul încheierii. Nulitatea produce efecte nu numai pentru viitor, ci şi pentru trecut, adică efectele nulităţii se produc din chiar momentul încheierii actului juridic civil.
61. Aşadar, vor fi înlăturate şi efectele actului juridic care s-au produs între momentul încheierii acestuia şi momentul anulării efective a actului. În temeiul retroactivităţii efectelor nulităţii actului juridic civil, părţile ajung în situaţia în care s-ar fi aflat dacă nu ar fi încheiat acel act juridic. Prin urmare, alt efect al nulităţii actului juridic este repunerea părţii în situaţia anterioară sau restituţia bilaterală. Fiecare parte trebuie să restituie tot ceea ce a primit în baza actului juridic nul, iar în cazul imposibilităţii de restituire, este obligată să plătească contravaloarea prestaţiei.
62. În ceea ce priveşte răsfrîngerea efectelor nulităţii actului juridic faţă de terţi, urmează a fi reţinut că anularea actului juridic iniţial atrage şi anularea actului juridic următor, datorită legăturii lor reciproce. Astfel, alt efect al nulităţii actului juridic este (sau poate fi) anularea actului juridic subsecvent ca urmare a anulării actului juridic iniţial. Excepţie de la această regulă poate avea loc doar în cazurile stipulate în lege, când posibilitatea de revendicare depinde de faptul dacă ultimul dobânditor este de bună credință sau rea credință. Buna-credinţă se poate manifesta în două forme: loialitate în acte juridice (absenţa dolului, fraudei, violenţei, fidelitatea în angajamente, absenţa îndoielii, ignoranţa corectă şi justificată); și credinţă eronată (se crede din eroare că se acţionează conform legii). Reaua-credinţă necesită a fi dovedită, dobînditorul fiind prezumat a fi de bună-credinţă. Reieşind din publicitatea registrului bunurilor imobile, dobînditorul unui imobil care a achiziţionat bunul de la o persoană neîndreptăţită de a dispune de acest bun se va considera de rea-credinţă. Acest dobînditor nu poate invoca faptul necunoaşterii elementelor înscrise în registrul bunurilor imobile.
63. Aşadar, Colegiul subliniază că din ordonanța privind scoaterea de sub urmărirea penală a învinuitei Beju Elena și clasarea procesului penal pe motiv că fapta nu întrunește elementele infracțiunii din 17 decembrie 2019, urmează că certitudine că la încheierea

atât a contractului de vînzare-cumpărare nr. ***** din 4 septembrie 2014, cât și a contractului de vînzare-cumpărare nr. 2986 din 18 septembrie 2014, părțile acestora Stratan Aliona, în calitate de vânzător și Postica Iulian, în calitate de cumpărător și, respectiv Postica Iulian, în calitate de vânzător și Bărdăhan Larisa, în calitate de cumpărător au avut înțelegeri ascunse, diferite față de cele aparent declarate, or, și în primul caz și în cel de-al doilea vânzătorul nu a avut intenția de a vinde, iar cumpărătorul – de a cumpăra bunul imobil menționat.

64. Prin urmare, Colegiul civil reținând că s-a dovedit că între Stratan Aliona și Postica Iulian și, respectiv, între Postica Iulian și Bărdăhan Larisa nu a existat o intenție reală de a produce efecte juridice, conchide că prima instanță întemeiat a constatat nulitatea contractelor de vînzare-cumpărare nr. ***** din 4 septembrie 2014 și nr. 2986 din 18 septembrie 2014.
65. În continuare, Colegiul civil menționează că anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 2986 din 18 septembrie 2014 atrage şi anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. *****din 19 decembrie 2014, încheiat între Bărdăhan Larisa, în calitate de vânzător și Beju Elena, în calitate de cumpărător a bunului imobil menționat, datorită legăturii lor reciproce.
66. Colegiul civil nu poate reține calitatea de dobânditor de bună credință a Bărdăhan Larisei, care cu referire la prevederea contractului nr. 2986 din 18 septembrie 2014, potrivit căreia prețul bunului a fost plătit vânzătorului pînă la semnarea contractului, a obiectat că nu a achitat lui Postica Iulian prețul apartamentului, deoarece dă preferință declarațiilor lui Postică Iulian date organului de urmărire penală, care, fiind preîntâmpinat de răspunderea penală pentru prezentarea, cu bună-ştiinţă a declaraţiei mincinoase, a arătat că la încheierea contractului din 18 septembrie 2014 nu a primit bani de la Bărdăhan Larisa, numai a semnat contractul și a plecat.
67. La fel, Colegiul civil nu poate reține calitatea de dobânditor de bună credință nici a Beju Elenei, or, în primul rând, aceasta nici nu a invocat calitatea respectivă și, în al doilea rând, fiind audiată de organul de urmărire penală și preîntâmpinată de răspunderea penală pentru prezentarea, cu bună-ştiinţă a declaraţiei mincinoase, aceasta a declarat că a încheiat contractul de vânzare-cumpărare cu Bărdăhan Larisa la rugămintea Stratan Alionei, fiind sigură că apartamentul aparține ultimei și că-i face acesteia o favoare transmițându-i banii pe care-i va primi cu împrumut de la bancă.
68. Colegiul subliniază că atunci când terții au dobândit drepturi de la partea împotriva căreia s-a declarat nulitatea, efectele nulității pot avea imparct și asupra terților. Întru cât nimeni nu poate transmite mai multe drepturi decât are el însuși, este firesc ca odată cu desființarea dreptului dobândit prin actul juridic de una din părți să înceteze și dreptul subdobânditorului.
69. Referitor la argumentarea apelantei Bărdăhan Larisa precum că hotărârea contravine constatărilor din hotărârea irevocabilă a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 9 iulie 2019, Colegiul civil menționează că anume încasarea, în circumstanțele descrise supra, de la Beju Elena în beneficiul Bărdăhan Larisei a contravalorii bunului imobil - apartamentului *****, cu nr. cadastral *****, în mărime de 554489,00 lei și a servit temei de adresare cu prezenta acțiune, or, instanța nu a reținut argumentele pârâtei Beju Elena precum că a achitat prin intermediul altor persoane costul integral al

apartamentului și că a împrumutat de la bancă suma de 500000,00 lei pentru alt scop, la solicitarea unei persoane.

70. Mai mult, urmare a declarării nulității contractelor de vânzare-cumpărare a bunului imobil, în situaţia în care s-au aflat dacă nu ar fi încheiat aceste acte juridic au ajuns toate părțile acestor contracte și doar una – Bărdăhan Larisa a obiectat, fapt ce încă odată confirmă circumstanțele constatate de organul de urmărire penală cu privire la restituirea de către Stratan Aliona a unei sume mari de bani luate cu împrumut de la Bărdăhan Larisa, precum și cu privire la primirea de către ultima a sumei de 2400 dolari SUA în contul prețului apartamentului, la fel de la Stratan Aliona.
71. Astfel, Colegiul presupune rezonabil că prin opunerea constatării nulității contractelor de vânzare-cumpărare a bunului imobil - apartamentului *****, cu nr. cadastral *****, în special a contractului de vânzare-cumpărare nr. *****din 19 decembrie 2014, apelanta Bărdăhan Larisa, de fapt, încearcă să-și asigure posibilitatea executării silite a documentului executoriu emis în temeiul hotărârii irevocabile a Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 9 iulie 2019, prin care s-a încasat de la Beju Elena contravaloarea bunului imobil în mărime de 554489,00 lei, or ultima a rămas fără bunul ce putea fi urmărit în vederea stingerii obligației de plată.
72. În susținerea concluziei respective Colegiul aduce și dezacordul apelantei cu poziția B.C. ”MOLDINDCONBANK” S.A., conform căreia ipoteca instituită asupra bunului imobil rămâne valabilă.
73. Astfel, Colegiul civil concluzionează că instanța de fond corect, ținând cont de circumstanțele în care au fost întocmite contractele de vânzare cumpărare a apartamentului *****, cu nr. cadastral *****, a constatat nulitatea actelor juridice din 4 septembrie 2014, din 18 septembrie 2014 și din 19 decembrie 2014, precum și ca efect a nulității, a repus-o pe Stratan Aliona în drepturi, mai mult că în raport cu ultimul aspect nici nu au fost formulate critici.
74. În această ordine de idei, Colegiul civil, având în vedere faptul că hotărârea primei instanțe este întemeiată și legală, iar criticele formulate în apel sunt nejustificate, ajunge la concluzia de a respinge apelul şi de a menține hotărârea judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 25 februarie 2022.
75. În conformitate cu prevederile art.385 lit. a), art.390 Cod de procedură civilă, Colegiul Civil, Comercial și de Contencios administrativ al Curții de Apel Chișinău,

**d e c i d e** :

Se respinge cererea de apel declarată de Bardahan Larisa.

Se menține hotărârea Judecătoriei Chișinău (sediul Centru) din 25 februarie 2022, emisă în cauza civilă la cererea de chemare în judecată înaintată de către Stratan Aliona împotriva Beju Elenei, Bărdăhan Larisei, lui Postica Iulian și Vlad Ludmilei, intervenienți accesorii B.C. ”MOLDINDCONBANK” S.A., executorul judecătoresc Pașa Nicolae și I.P. ”Agenția Servicii Publice”, cu privire la declararea nulității absolute a contractelor de vânzare-cumpărare a bunului imobil.

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

Președintele completului Anatol Pahopol

Judecători Dorin Dulghieru

Ruxanda Pulbere